

# TEK-ART İNŞAAT TİCARET TURİZM SANAYİ VE YATIRIMLAR ANONİM ŞİRKETİ

## İzahname

Bu izahname, Sermaye Piyasası Kurulu (Kurul)'nca ...../...../..... tarihinde onaylanmıştır.

Ortaklığımızın çıkarılmış sermayesinin 300.000.000 TL'den 600.000.000 TL'ye çıkarılması nedeniyle artırılabilecek 300.000.000 TL nominal değerli 30.000.000.000 adet payın halka arzına ilişkin izahnamedir.

İzahnamenin onaylanması, izahnamede yer alan bilgilerin doğru olduğunun Kurulca tekeffülü anlamına gelmeyeceği gibi, paylara ilişkin bir tavsiye olarak da kabul edilemez. Ayrıca halka arz edilecek payların fiyatının belirlenmesinde Kurul'un herhangi bir takdir ya da onay yetkisi yoktur.

Halka arz edilecek paylara ilişkin yatırım kararları izahnamenin bir bütün olarak değerlendirilmesi sonucu verilmelidir.

Bu izahname, ortaklığımızın ([www.tek-artinsaat.com](http://www.tek-artinsaat.com)) ve halka arzda satışa aracılık edecek Invest-Az Yatırım Menkul Değerler A.Ş.'nin ([www.investaz.com.tr](http://www.investaz.com.tr)) adresli internet siteleri ile Kamuyu Aydınlatma Platformu (KAP)'nda ([www.kap.org.tr](http://www.kap.org.tr)) yayımlanmıştır. Ayrıca başvuru yerlerinde incelemeye açık tutulmaktadır.

Sermaye Piyasası Kanunu (SPKn)'nun 10'uncu maddesi uyarınca, izahnamede ve izahnamenin eklerinde yer alan yanlış, yanıltıcı ve eksik bilgilerden kaynaklanan zararlardan ihraççı sorumludur. Zararın ihraççıdan tazmin edilememesi veya edilemeyeceğinin açıkça belli olması halinde; halka arz edenler, ihraca aracılık eden lider yetkili kuruluş, varsa garantör ve ihraççının yönetim kurulu üyeleri kusurlarına ve durumun gereklerine göre zararlar kendilerine yükletilebildiği ölçüde sorumludur. Ancak, izahnamenin diğer kısımları ile birlikte okunduğu takdirde özetin yanıltıcı, hatalı veya tutarsız olması durumu hariç olmak üzere, sadece özete bağlı olarak ilgililere herhangi bir hukuki sorumluluk yüklenemez. Bağımsız denetim, derecelendirme ve değerlendirme kuruluşları gibi izahnameyi oluşturan belgelerde yer almak üzere hazırlanan raporları hazırlayan kişi ve kurumlar da hazırladıkları raporlarda yer alan yanlış, yanıltıcı ve eksik bilgilerden SPKn hükümleri çerçevesinde sorumludur.

TEK-ART İNŞAAT TİCARET TURİZM  
SANAYİ VE YATIRIMLAR A.Ş.  
Ömer Avni Mar. İnönü Cad. Dersan Hanı  
No:46 İç Kapı No:6 Beyoğlu / İSTANBUL  
Beyoğlu V.D. 833 004 8348

YATIRIM MENKUL DEĞERLER A.Ş.  
INVEST AZ

## GELECEĞE YÖNELİK AÇIKLAMALAR

“Bu izahname, “düşünülmektedir”, “planlanmaktadır”, “hedeflenmektedir”, “tahmin edilmektedir”, “beklenmektedir” gibi kelimelerle ifade edilen geleceğe yönelik açıklamalar içermektedir. Bu tür açıklamalar belirsizlik ve risk içermekte olup, sadece izahnamenin yayım tarihindeki öngörülerini ve beklentilerini göstermektedir. Birçok faktör, ihraççının geleceğe yönelik açıklamalarının öngörülenden çok daha farklı sonuçlanmasına yol açabilecektir.”

TEK-ART İNŞAAT, TİCARİET, TURİZM  
SANAYİ VE YATIRIMLAR A.Ş.  
Ömer Avni Mah. İnönü Cad. Dersan Han  
No:46 L. Kapı No:6 Beyoğlu / İSTANBUL  
Beyoğlu V.D. 838 004 8348

YATIRIM MENKUL DEĞERLER A.Ş.  
İNVEST

## İÇİNDEKİLER

KISALTMA VE TANIMLAR .....	4
I. BORSA GÖRÜŞÜ:.....	5
II. DİĞER KURUMLARDAN ALINAN GÖRÜŞ VE ONAYLAR: .....	5
1. İZAHNAMENİN SORUMLULUĞUNU YÜKLENE KİŞİLER .....	6
2. ÖZET .....	9
3. BAĞIMSIZ DENETÇİLER .....	32
4. SEÇİLMİŞ FİNANSAL BİLGİLER .....	33
5. RİSK FAKTÖRLERİ .....	35
6. İHRAÇÇI HAKKINDA BİLGİLER .....	41
7. FAALİYETLER HAKKINDA GENEL BİLGİLER.....	42
8. GRUP HAKKINDA BİLGİLER .....	56
9. MADDİ VE MADDİ OLMAYAN DURAN VARLIKLAR HAKKINDA BİLGİLER .....	57
10. FAALİYETLERE VE FİNANSAL DURUMA İLİŞKİN DEĞERLENDİRMELER .....	62
11. İHRAÇÇININ FON KAYNAKLARI.....	75
12. EĞİLİM BİLGİLERİ .....	76
13. KAR TAHMİNLERİ VE BEKLENTİLERİ .....	77
14. İDARİ YAPI, YÖNETİM ORGANLARI VE ÜST DÜZEY YÖNETİCİLER .....	78
15. ÜCRET VE BENZERİ MENFAATLER.....	83
16. YÖNETİM KURULU UYGULAMALARI .....	84
17. PERSONEL HAKKINDA BİLGİLER .....	86
18. ANA PAY SAHİPLERİ .....	88
19. İLİŞKİLİ TARAFLAR VE İLİŞKİLİ TARAFLARLA YAPILAN İŞLEMLER HAKKINDA BİLGİLER.....	89
20. DİĞER BİLGİLER .....	91
21. ÖNEMLİ SÖZLEŞMELER .....	100
22. İHRAÇÇININ FİNANSAL DURUMU VE FAALİYET SONUÇLARI HAKKINDA BİLGİLER .....	100
23. İHRAÇ VE HALKA ARZ EDİLECEK PAYLARA İLİŞKİN BİLGİLER.....	104
24. HALKA ARZA İLİŞKİN HUSUSLAR.....	106
25. BORSADA İŞLEM GÖRMEYE İLİŞKİN BİLGİLER.....	115
26. MEVCUT PAYLARIN SATIŞINA İLİŞKİN BİLGİLER İLE TAAHHÜTLER .....	116
27. HALKA ARZ GELİRİ VE MALİYETLERİ .....	116
28. SULANMA ETKİSİ .....	118
29. UZMAN RAPORLARI VE ÜÇÜNCÜ KİŞİLERDEN ALINAN BİLGİLER.....	119
30. PAYLAR İLE İLGİLİ VERGİLENDİRME ESASLARI .....	120
31. İHRAÇÇI VEYA HALKA ARZ EDEN TARAFINDAN VERİLEN İZİN HAKKINDA BİLGİ .....	123
32. İNCELEMAYA AÇIK BELGELER .....	124
33. EKLER.....	124

TEK-ARŞİNŞAAT TİCARET KURUMU  
SANAYİ VE YATIRIMLARA Ş.  
Ömer Avni Mah. İnönü Cad. Dersan Han  
No:46 İç Kapı No:6 Beyoğlu / İSTANBUL  
Beyoğlu V.D. 833 004 8348

VATIRIM MENKUL DEĞERLER A.Ş.  
UYNAR INVEST AZ

## KISALTMA VE TANIMLAR

A.Ş.	:	Anonim Şirketi
ABD	:	Amerika Birleşik Devletleri
Aracılık Sözleşmesi	:	12.05.2026 tarihinde imzalanan "Bedelli Sermaye Artırımı Aracılık Sözleşmesi"
BİAŞ / Borsa / Borsa İstanbul / BİST	:	Borsa İstanbul A.Ş.
BSMV	:	Banka ve Sigorta Muameleleri Vergisi
CIS Ülkeleri	:	Commonwealth of Independent States (Bağımsız Devletler Topluluğu)
Esas Sözleşme	:	Tek-Art İnşaat Ticaret Turizm Sanayi ve Yatırımlar Anonim Şirketi Esas Sözleşmesi
ETS	:	ETS Ersoy Turistik Servisleri A.Ş.
FAVÖK	:	Faiz, Amortisman ve Vergi Öncesi Kar
Halka Arz Eden	:	Şirket
Halka Arz Edilecek Paylar	:	İhraççı'nın çıkarılmış sermayesini 300.000.000 TL'den 600.000.000 TL'ye çıkarılması nedeniyle ihraç edilecek toplam 300.000.000 TL nominal değerli pay
İhraççı / Şirket	:	Tek-Art İnşaat Ticaret Turizm Sanayi ve Yatırımlar A.Ş.
InvestAZ Yatırım	:	InvestAZ Yatırım Menkul Değerler A.Ş.
ISIN	:	Menkul Kıymet Tanımlama Numarası
KAP	:	Kamuyu Aydınlatma Platformu
KDV	:	Katma Değer Vergisi
Kurul / SPK	:	Sermaye Piyasası Kurulu
Kurumsal Yönetim İlkeleri	:	SPK'nın Kurumsal Yönetim Tebliği'nin ekinde yer alan kurumsal yönetim ilkeleri
Kurumsal Yönetim Tebliği	:	SPK'nın II-17.1 sayılı Kurumsal Yönetim Tebliği
KVK	:	21.06.2006 tarihli ve 26205 sayılı Resmî Gazete'de yayımlanan 5520 sayılı Kurumlar Vergisi Kanunu
KVKK	:	07.04.2016 tarihli ve 29677 sayılı Resmi Gazetede yayımlanan 6698 sayılı Kişisel Verilerin Korunması Kanunu
Ltd. Şti.	:	Limited Şirketi
MKK	:	Merkezi Kayıt Kuruluşu A.Ş.
OAG	:	Official Aviation Guide, Megahubs
Pay Tebliği	:	SPK'nın VII-128.1 Sayılı Pay Tebliği
SPKn	:	30.12.2012 tarihli ve 28513 sayılı Resmî Gazete'de yayımlanan 6362 sayılı Sermaye Piyasası Kanunu
T.C.	:	Türkiye Cumhuriyeti
Takasbank	:	İstanbul Takas ve Saklama Bankası A.Ş.
TCMB / Merkez Bankası	:	Türkiye Cumhuriyet Merkez Bankası
TFRS	:	Türkiye Finansal Raporlama Standartları

TL	:	Türk Lirası
TMS	:	Türkiye Muhasebe Standartları
TTK	:	14.02.2011 tarihli ve 27846 sayılı Resmî Gazete’de yayımlanan 6102 sayılı Türk Ticaret Kanunu
TTSG	:	Türkiye Ticaret Sicili Gazetesi
TÜFE	:	Tüketici Fiyat Endeksi
TÜİK	:	Türkiye İstatistik Kurumu
UFRS	:	Uluslararası Finansal Raporlama Standartları
ÜFE	:	Üretici Fiyat Endeksi
VUK	:	213 Sayılı Vergi Usul Kanunu
YMM	:	Yeminli Mali Müşavir

### I. BORSA GÖRÜŞÜ:

Yoktur.

### II. DİĞER KURUMLARDAN ALINAN GÖRÜŞ VE ONAYLAR:

Şirket paylarının halka arz edilmesi için Sermaye Piyasası Kurulu ve Borsa İstanbul onayı dışında başkaca bir kurum ya da kuruluşun onayına ihtiyaç duyulmamaktadır.

TEK-ARIN İNŞAAT, TİCARİET, TİMMİZİM  
SANAYİ VE YATIRIMLAR A.Ş.  
Ömer Ayvaz Mah. İnönü Cad. Dersan Han  
No:46 İç Kapı No:6 Beşiközü / İSTANBUL  
Beşiközü V.D. 833 004 8348

YATIRIM MENKUL DEĞERLER A.Ş.  
İNVEST AZ

## 1. İZAHNAMENİN SORUMLULUĞUNU YÜKLENE KİŞİLER

Bu izahname ve eklerinde yer alan bilgilerin, sahip olduğumuz tüm bilgiler çerçevesinde, gerçeğe uygun olduğunu ve izahnamede bu bilgilerin anlamını değiştirecek nitelikte bir eksiklik bulunmaması için her türlü makul özenin gösterilmiş olduğunu beyan ederiz.

<p><b>İhraççı</b> <b>Halka Arza Aracılık Eden Yetkili Kuruluş</b> <b>Tek-Art İnşaat Ticaret Turizm Sanayi ve Yatırımlar</b> <b>A.Ş.</b> <b>18.05.2026</b></p>	<p><b>Sorumlu Olduğu Kısım:</b></p>
<p><b>Adı Soyadı: Türhay YILMAZ</b> <b>Ünvanı: Yönetim Kurulu Başkanı</b> <b>İmza:</b></p> <p><b>Adı Soyadı: Soner YILMAZ</b> <b>Ünvanı: Yönetim Kurulu Başkan Yardımcısı</b> <b>İmza:</b></p>	<p><b>İZAHNAMENİN TAMAMI</b></p>
<p><b>Halka Arza Aracılık Eden Yetkili Kuruluş</b> <b>Invest-AZ Yatırım Menkul Değerler A.Ş.</b> <b>18.05.2026</b></p>	<p><b>Sorumlu Olduğu Kısım:</b></p>
<p><b>Adı Soyadı: Uğur PEMBECİOĞLU</b> <b>Ünvanı: Direktör</b> <b>İmza:</b></p> <p><b>Adı Soyadı: Enver Kerim DUMANLI</b> <b>Ünvanı: Genel Müdür Yardımcısı</b> <b>İmza:</b></p>	<p><b>İZAHNAMENİN TAMAMI</b></p>

İzahnamenin bir parçası olan bu raporda yer alan bilgilerin, sahip olduğumuz tüm bilgiler çerçevesinde, gerçeğe uygun olduğunu ve bu bilgilerin anlamını değiştirecek nitelikte bir eksiklik bulunmaması için her türlü makul özenin gösterilmiş olduğunu beyan ederiz.

İmzalı sorumluluk beyanları izahname ekinde yer almaktadır.

<b>İlgili Denetim Raporlarını Hazırlayan Kuruluş</b> <b>MGI Bağımsız Denetim S.M.M.M. A.Ş.</b> 18.05.2026	<b>Sorumlu Olduğu Kısım:</b>
<b>Adı Soyadı: Özcan AKSU</b> <b>Ünvanı: Sorumlu Ortak, Başdenetçi</b>	<b>31.12.2024 ve 31.12.2025</b> <b>Tarihlerinde Sona Eren Yıllara</b> <b>Ait Finansal Tablolar ve İlgili</b> <b>Bağımsız Denetçi Raporu</b>

<b>İlgili Denetim Raporlarını Hazırlayan Kuruluş</b> <b>Gürel Yeminli Mali Müşavirlik ve Bağımsız Denetim</b> <b>Hizmetleri A.Ş.</b> 18.05.2026	<b>Sorumlu Olduğu Kısım:</b>
<b>Adı Soyadı: Metin ETKİN</b> <b>Ünvanı: Sorumlu Ortak, Başdenetçi</b>	<b>31.12.2023</b> <b>Tarihinde Sona Eren Yıla Ait</b> <b>Finansal Tablolar ve İlgili</b> <b>Bağımsız Denetçi Raporu</b>

<b>İlgili Değerleme Raporlarını Hazırlayan Kuruluş</b> <b>Lotus Gayrimenkul Değerleme ve Danışmanlık A.Ş.</b> 18.05.2026	<b>Sorumlu Olduğu Kısım:</b>
<b>M.Kıvanç Kılkan</b> <b>Sorumlu Sorumlu Değerleme Uzmanı</b>	<b>2026/034, 2025/578, 2025/580,</b> <b>2025/581, 2025/582, 2024/505,</b> <b>2024/507, 2024/093, 2024/017,</b> <b>2024/019 Numaralı Değerleme</b> <b>Raporları</b>
<b>M.Kıvanç Kılkan /Engin Akdeniz</b> <b>Sorumlu Sorumlu Değerleme Uzmanı</b>	<b>2024/018, 2024/020, 2024/506</b> <b>2024/508, 2025/579 Numaralı</b> <b>Değerleme Raporları</b>

<b>İlgili Değerleme Raporlarını Hazırlayan Kuruluş</b> <b>Net Kurumsal Gayrimenkul Değerleme ve</b> <b>Danışmanlık A.Ş.</b> 18.05.2026	<b>Sorumlu Olduğu Kısım:</b>
<b>Adı Soyadı: Erdeniz BALIKÇIOĞLU</b> <b>Ünvanı: Sorumlu Sorumlu Değerleme Uzmanı</b>	<b>Özel 2023-1667, Özel 2023-1668</b> <b>Özel 2023-1669, Özel 2024-932</b> <b>Özel 2024-939, Özel 2024-934</b>

TEK-ART İNŞAAT TİCARET LİMİTED  
SANAYİ VE YATIRIM MENKUL DEĞERLER A.Ş.  
Ömer Avni Mah. İnönü Cad. Değirhan Han  
No:46 Çarşı No:6 Beyoğlu / İSTANBUL  
Beyoğlu / D. 833 004 8348

YATIRIM MENKUL DEĞERLER A.Ş.  
**INVEST** **AZ**

<b>İlgili Değerleme Raporlarını Hazırlayan Kuruluş</b> <b>İndeks Gayrimenkul Değerleme ve Danışmanlık A.Ş.</b> <b>18.05.2026</b>	<b>Sorumlu Olduğu Kısım:</b>
<b>Ahmet Kefeli/ Özge Sıvakcı</b> <b>Sorumlu Sorumlu Değerleme Uzmanı</b>	<b>TEKART001, TEKART002</b> <b>TEKART003</b>

TEK-ART İNŞAAT, TİCARET, TURİZM  
SANAYİ VE YATIRIM LAR A.Ş.  
Ömer Avni Mah. İnönü Cad. İhsan Han  
No:46 İc Katı No:6 Beyoğlu İSTANBUL  
Beyoğlu V.D. 933 004 8348

YATIRIM MENKUL DEĞERLER A.Ş.  
**İNVEST** **AZ**

## 2. ÖZET

A—GİRİŞ VE UYARILAR		
	Başlık	Açıklama Yükümlülüğü
A.1	Giriş ve uyarılar	<ul style="list-style-type: none"><li>Bu özet izahnameye giriş olarak okunmalıdır.</li><li>Sermaye piyasası araçlarına ilişkin yatırım kararları izahnamenin bir bütün olarak değerlendirilmesi sonucu verilmelidir.</li><li>İzahnamede yer alan bilgilere ilişkin iddiaların mahkemeye taşınması durumunda, davacı yatırımcı, halka arzın gerçekleştiği ülkenin yasal düzenlemeleri çerçevesinde, izahnamenin çevirisine ilişkin maliyetlere yasal süreçler başlatılmadan önce katlanmak zorunda kalabilir.</li><li>Özete bağlı olarak (çevirisi dahil olmak üzere) ilgililerin hukuki sorumluluğuna ancak özeti izahnamenin diğer kısımları ile birlikte okunduğu takdirde yanltıcı, hatalı veya tutarsız olması veya yatırımcıların yatırım kararını vermesine yardımcı olacak önemli bilgileri sağlamaması durumunda gidilir.</li></ul>
A.2	İzahnamenin sonraki kullanımına ilişkin bilgi	İzahname sonradan tekrar kullanılmayacaktır.
B—İHRAÇÇI		
B.1	İhraççının ticaret unvanı ve işletme adı	Şirket'in ticaret ünvanı "Tek-Art İnşaat Ticaret Turizm Sanayi ve Yatırımlar Anonim Şirketi" olup işletme adı bulunmamaktadır.
B.2	İhraççının hukuki statüsü, tabi olduğu mevzuat, kurulduğu ülke ve adresi	<p><b>Hukuki Statü:</b> Anonim Şirket</p> <p><b>Tabi Olduğu Mevzuat:</b> T.C. Kanunları</p> <p><b>Kurulduğu Ülke:</b> Türkiye Cumhuriyeti</p> <p><b>Merkez Adresi:</b> Ömer Avni Mah. İnönü Cad. Dersan Han Blok N46 İç Kapı N6 Beyoğlu/İSTANBUL</p> <p><b>Tel:</b> (212) 471 6116</p>

		<p><b>Fax:</b> (212) 698 9770</p> <p><b>İnternet adresi:</b> <a href="http://www.tek-artinsaatturizm.com">www.tek-artinsaatturizm.com</a></p>
<b>B.3</b>	<p><b>Ana ürün/hizmet kategorilerini de içerecek şekilde ihracının mevcut faaliyetlerinin ve faaliyetlerine etki eden önemli faktörlerin tanımı ile faaliyet gösterilen sektörler/pazarlar hakkında bilgi</b></p>	<p>Şirket'in ana faaliyet konusu; yerli ve yabancı turistlere yönelik konaklama, otel, apart-otel ve tatil köyü konseptlerine ilişkin tesis ve eklenti ünitelerinin inşası, kiralanması, işletilmesi, satın alınması ve devredilmesi ile seyahat acenteciliği faaliyetlerinin yürütülmesidir.</p> <p>Şirket faaliyetlerini ağırlıklı olarak İzmir ili Çeşme ilçesi Alaçatı bölgesinde bulunan tesisleri üzerinden yürütmekte olup; otel konaklama hizmetlerinin yanı sıra apart villa tipi üniteler, plaj işletmeciliği, restoran, bar, eğlence alanları, spor ve wellness hizmetleri gibi entegre turizm hizmetleri sunmaktadır. Özellikle yaz sezonunda ve yüksek turizm dönemlerinde tesislerin doluluk oranları ve operasyon hacmi artış gösterebilmektedir.</p> <p>Şirket'in faaliyet gösterdiği başlıca pazarlar aşağıda yer almaktadır:</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- Türkiye iç turizm pazarı,</li> <li>- Yerli ve yabancı turistlere yönelik resort ve tatil oteli pazarı,</li> <li>- Lüks ve üst segment konaklama pazarı,</li> <li>- Deniz, kum, güneş turizmi pazarı,</li> <li>- Spor, wellness ve yaşam tarzı turizmi pazarı,</li> <li>- Gastronomi ve eğlence turizmi pazarı,</li> <li>- Kurumsal etkinlik, organizasyon ve grup konaklama pazarı,</li> <li>- Avrupa, Rusya, Orta Doğu ve Bağımsız Devletler Topluluğu (CIS) ülkelerinden Türkiye'ye gelen yabancı turist pazarı.</li> </ul> <p>Şirket'in faaliyet alanı yalnızca otel işletmeciliği ile sınırlı olmayıp; turizm yatırımları, tatil köyleri, restoran işletmeciliği, marina projeleri ve seyahat organizasyonları gibi turizm sektörünün farklı alt segmentlerini de kapsayabilmektedir.</p> <p>Turizm sektörü; ekonomik koşullar, döviz kurları, enflasyon, ulaşım maliyetleri, tüketici eğilimleri, mevsimsellik, jeopolitik gelişmeler, çevresel faktörler ve kamu politikaları gibi çok</p>

		<p>sayıda unsurdan doğrudan etkilenmektedir. Özellikle döviz kurlarındaki değişimler, yabancı turist talebini ve turizm harcamalarını etkileyebilmekte; yüksek enflasyon ve artan operasyon maliyetleri ise konaklama, yiyecek-İçecek ve hizmet maliyetlerinde artışa neden olabilmektedir.</p> <p>Bunun yanı sıra pandemi, doğal afet, iklim değişikliği, savaş ve bölgesel güvenlik riskleri gibi olağanüstü gelişmeler turizm hareketliliğinde dalgalanmalara yol açabilmektedir. Dijital rezervasyon platformlarının yaygınlaşması, tüketici alışkanlıklarının değişmesi ve sürdürülebilir turizm anlayışının önem kazanması da sektördeki rekabet koşullarını etkileyen önemli unsurlar arasında yer almaktadır.</p> <p>Turizm sektöründeki rekabet; fiyat, hizmet kalitesi, müşteri deneyimi, marka bilinirliği, lokasyon avantajı ve dijital erişim kapasitesi gibi kriterler çerçevesinde şekillenmektedir. Şirket, müşteri memnuniyeti ve hizmet kalitesi odaklı yaklaşımı doğrultusunda hizmet çeşitliliğini artırmayı ve sürdürülebilir büyümeyi hedeflemektedir.</p> <p>2010 yılında Grup bünyesinde bulunan Tek-Art İnşaat Ticaret ve Sanayi A.Ş.'nin, Toptem A.Ş.'nin Tek-Art Turizm Zigana A.Ş. ile birleşmesi sonucunda Tek-Art İnşaat Ticaret Turizm Sanayi ve Yatırımlar A.Ş. unvanı altında faaliyetlerine devam edilmiş olup, turizm faaliyetlerinin yanı sıra inşaat ve taahhüt alanlarında da faaliyet gösterilebilir hale gelmiştir.</p>
B.4a	<b>İhraççıyı ve faaliyet gösterdiği sektörü etkileyen önemli en son eğilimler hakkında bilgi</b>	<p>Turizm sektörü; ekonomik koşullar, döviz kurları, enflasyon, ulaşım maliyetleri, tüketici eğilimleri, çevresel faktörler, jeopolitik gelişmeler ve kamu politikaları gibi çok sayıda unsurdan doğrudan etkilenen dinamik bir sektördür. Türkiye'de ve dünyada yaşanan ekonomik, siyasi ve sosyal gelişmeler; turist hareketlerini, turizm gelirlerini ve sektör yatırımlarını etkileyebilmektedir.</p> <p>Döviz kurlarındaki değişimler turizm talebi üzerinde önemli etkiye sahiptir. Türk Lirası'nın yabancı para birimleri karşısında değer kaybetmesi Türkiye'yi yabancı turistler açısından daha cazip hale getirebilirken, yurt</p>

		<p>dışı seyahatlerinin yerli turistler açısından maliyetini artırabilmektedir. Bunun yanında küresel ekonomik dalgalanmalar, finansal krizler ve yüksek enflasyon ortamı; konaklama, ulaşım, yiyecek-içecek ve eğlence maliyetlerinde artışa neden olarak turizm talebini etkileyebilmektedir.</p> <p>Turizm sektörü aynı zamanda mevsimsellik, harcanabilir gelir düzeyi ve tüketici davranışlarındaki değişimlerden de etkilenmektedir. Ekonomik daralma, salgın hastalıklar veya olağanüstü dönemlerde bireylerin tatil ve seyahat harcamalarında azalma görülebilmektedir. Bunun yanı sıra petrol fiyatları ve ulaşım maliyetlerindeki artışlar da seyahat maliyetlerini yükselterek turizm hareketliliğini etkileyebilmektedir.</p> <p>İklim değişikliği, doğal afetler ve çevresel bozulmalar da turizm sektörü üzerinde etkili olabilmektedir. Deprem, sel, yangın ve benzeri doğal afetler ile deniz, hava ve çevre kirliliği gibi unsurlar turistik bölgelerin cazibesini azaltabilmekte ve turist sayılarında düşüşe neden olabilmektedir. Ayrıca sürdürülebilir turizm anlayışına yönelik artan farkındalık doğrultusunda çevre dostu uygulamalar, yeşil tesisler ve düşük karbon ayak izine sahip ulaşım alternatifleri önem kazanmaktadır.</p> <p>Jeopolitik gelişmeler, güvenlik koşulları, savaşlar, terör olayları, vize uygulamaları ve devlet politikaları da turizm sektörünü etkileyen unsurlar arasında yer almaktadır. Devletlerin turizm yatırımlarını desteklemesi, tanıtım faaliyetleri yürütmesi ve sektöre yönelik teşvik mekanizmaları oluşturması sektörün gelişimine katkı sağlayabilmektedir. Ayrıca çeşitli uluslararası kuruluşlar ve sektörel organizasyonlar da küresel turizm politikalarının ve standartlarının gelişiminde rol oynamaktadır.</p>
B.5	<b>İhraççının dahil olduğu grup ve grup içindeki yeri</b>	<p>Şirket, 1987 yılında "Yattur Turizm Marina ve Yat İşletmeciliği Anonim Şirketi" unvanı ile İstanbul'da kurulmuştur. Şirket'in unvanı sırasıyla; 26 Aralık 1990 tarihinde "Tek-Art Turizm Anonim Şirketi", 31 Ağustos 2005 tarihinde "Tek-Art Turizm Zigana Anonim Şirketi" ve 12 Mayıs 2010 tarihinde "Tek-Art İnşaat Ticaret Turizm Sanayi ve Yatırımlar</p>

TEK-ART İNŞAAT TİCARET TURİZM  
SANAYİ VE YATIRIMLAR A.Ş.  
Ömer Fani Akın, İcra Kurulu Başkanı  
No:46 İç Kapı No:6 Beyoğlu / İSTANBUL  
Beyoğlu Y.Ö. 833.004.8948

		<p>Anonim Şirketi” olarak değiştirilmiş ve tescil edilmiştir.</p> <p>Şirket ile %100 oranında bağlı ortaklıkları olan Mayboya Kimyevi Maddeler Sanayi ve Ticaret A.Ş., Karadeniz Gazetesi ve Matbaacılık Limited Şirketi ve Güçlü Dekorasyon Mimarlık Taahhüt Sanayi ve Ticaret A.Ş. finansal tablolarında tam konsolidasyona tabi tutulmakta olup, söz konusu şirketler birlikte “Grup” olarak anılmaktadır.</p> <p>Grup’un esas faaliyet konusu; yurt içinde ve yurt dışında otel, tatil köyü, golf tesisi, marina, restoran, kafeterya, eğlence ve turizm tesislerinin yatırımı, inşası ve işletilmesi, seyahat acenteciliği, turizm taşımacılığı, araç kiralama faaliyetleri ile liman ve serbest bölgelerde mağaza, depo ve teşhir alanlarının işletilmesidir.</p> <p>Grup, 31.12.2025 tarihi itibarıyla faaliyetlerini İstanbul’da bulunan merkezine bağlı olarak ağırlıklı şekilde İzmir ili Çeşme ilçesi Alaçatı bölgesinde bulunan Resort Zigana Otel üzerinden sürdürmektedir.</p> <p>Grup, önceki dönemlerde Toplu Konut Prefabrik Yapı Elemanları Sanayi ve Ticaret A.Ş. (“Toptem”) ve Tek-Art İnşaat Ticaret ve Sanayi A.Ş. ile Türk Ticaret Kanunu ile Kurumlar Vergisi Kanunu’nun ilgili hükümleri kapsamında birleşmiştir. Söz konusu birleşme işlemi 24 Şubat 2010 tarihinde Tek-Art Turizm Zigana A.Ş. bünyesinde gerçekleştirilmiş olup, birleşme sonucunda Toptem ve Tek-Art İnşaat’ın tüzel kişilikleri sona ermiştir.</p> <p>Birleşme sonrasında Grup’un faaliyet alanına inşaat ve gayrimenkul geliştirme faaliyetleri de dahil olmuş olup, Grup yönetimi birleşme suretiyle devralınan gayrimenkuller ile ilişkili taraflara ait çeşitli gayrimenkuller üzerinde geliştirme ve inşaat faaliyetleri gerçekleştirmeyi planlayabilmektedir.</p>						
B.6	<p><b>Sermayedeki veya toplam oy hakkı içindeki payları doğrudan veya dolaylı olarak %5 ve fazlası olan kişilerin isimleri/unvanları ile her birinin pay sahipliği hakkında bilgi</b></p>	<p>Şirketimizin sermayesinde % 5 ve daha fazla payı olan ortaklarımız aşağıda belirtilmiştir.</p> <table border="1" data-bbox="798 1927 1420 2086"> <thead> <tr> <th>Ortağın Adı-Soyadı veya Ticaret Unvanı</th> <th>Sermayedeki Pay Tutarı (TL)</th> <th>Sermayedeki Pay Oranı (%)</th> </tr> </thead> <tbody> <tr> <td>Türkay Yılmaz</td> <td>20.893.453</td> <td>6,96</td> </tr> </tbody> </table>	Ortağın Adı-Soyadı veya Ticaret Unvanı	Sermayedeki Pay Tutarı (TL)	Sermayedeki Pay Oranı (%)	Türkay Yılmaz	20.893.453	6,96
Ortağın Adı-Soyadı veya Ticaret Unvanı	Sermayedeki Pay Tutarı (TL)	Sermayedeki Pay Oranı (%)						
Türkay Yılmaz	20.893.453	6,96						

İhraççının hakim ortaklarının farklı oy haklarına sahip olup olmadıkları hakkında bilgi  Varsa doğrudan veya dolaylı olarak ihraççının yönetim hakimiyetine sahip olanların ya da ihraççıyı kontrol edenlerin isimleri/unvanları ile bu kontrolün kaynağı hakkında bilgi	Soner Yılmaz	20.893.453	6,96																																																																												
	Fatma Yılmaz	20.893.453	6,96																																																																												
	Zeynep Yılmaz Demirci	20.893.453	6,96																																																																												
	Serpil Yılmaz Güney	20.893.453	6,96																																																																												
	Halka Açık Kısım	195.509.584	65,17																																																																												
	Diğer	(*)23.151	0,01																																																																												
	<b>TOPLAM</b>	<b>300.000.000</b>	<b>100,00</b>																																																																												
	(*) 23.033 TL'si Şirketin iktisap ettiği kendi paylarından oluşmaktadır.																																																																														
Şirketin paylarında herhangi bir imtiyaz bulunmamaktadır.																																																																															
B.7	Seçilmiş finansal bilgiler ile ihraççının finansal durumunda ve faaliyet sonuçlarında meydana gelen önemli değişiklikler	<p>Şirketin 31.12.2023, 31.12.2024 ve 31.12.2025 tarihlerinde sona eren yıllara ait finansal tablolar ve bunlara ilişkin dipnotlar ile sınırlı bağımsız denetçi raporları <a href="https://www.tekartinsa.com/">https://www.tekartinsa.com/</a> ve <a href="http://www.kap.org.tr">www.kap.org.tr</a> internet sitelerinde yer almaktadır.</p> <p>"31.12.2023 tarihli finansal tablolara TMS 29 kapsamında enflasyon muhasebesi uygulanmış olup, söz konusu tablolar 2024 yılı satın alma gücü esasına göre ifade edilmiştir. 31.12.2024 ve 31.12.2025 tarihli finansal tablolara da TMS 29 kapsamında enflasyon muhasebesi uygulanmış ve 2025 yıl sonu satın alma gücü esasına göre sunulmuştur.</p> <p>İzahnamede yer alan dönemler itibarıyla finansal durum tablosu aşağıda yer almaktadır.</p>																																																																													
<table border="1"> <thead> <tr> <th colspan="4">ÖZEL BAĞIMSIZ DENETİMDEN GEÇMİŞ KONSOLİDE FİNANSAL DURUM TABLOLARI</th> </tr> <tr> <th>Varlıklar (milyon TL)</th> <th>2023</th> <th>2024</th> <th>2025</th> </tr> </thead> <tbody> <tr> <td>Nakit ve Nakit Benzerleri</td> <td>18</td> <td>45</td> <td>18</td> </tr> <tr> <td>Ticari Alacaklar</td> <td>3</td> <td>63</td> <td>96</td> </tr> <tr> <td>Stoklar</td> <td>4</td> <td>3</td> <td>4</td> </tr> <tr> <td>Diğer</td> <td>138</td> <td>22</td> <td>7</td> </tr> <tr> <td><b>Toplam Dönen Varlıklar</b></td> <td><b>162</b></td> <td><b>133</b></td> <td><b>125</b></td> </tr> <tr> <td>Yatırım Amaçlı Gayrimenkuller</td> <td>2.379</td> <td>2.943</td> <td>1.665</td> </tr> <tr> <td>Maddi Duran Varlıklar</td> <td>4.277</td> <td>5.024</td> <td>4.913</td> </tr> <tr> <td>Diğer</td> <td>0</td> <td>0</td> <td>0</td> </tr> <tr> <td><b>Toplam Duran Varlıklar</b></td> <td><b>6.656</b></td> <td><b>7.967</b></td> <td><b>6.578</b></td> </tr> <tr> <td><b>TOPLAM</b></td> <td><b>6.819</b></td> <td><b>8.100</b></td> <td><b>6.703</b></td> </tr> <tr> <th colspan="4">KAYNAKLAR (milyon TL)</th> </tr> <tr> <th></th> <th>2023</th> <th>2024</th> <th>2025</th> </tr> <tr> <td>Kısa Vadeli Borçlanmalar</td> <td>456</td> <td>529</td> <td>0</td> </tr> <tr> <td>Ticari Borçlar</td> <td>7</td> <td>2</td> <td>5</td> </tr> <tr> <td>Diğer Kısa Vadeli Yükümlülükler</td> <td>51</td> <td>89</td> <td>150</td> </tr> <tr> <td><b>TOPLAM KISA VADELİ YÜKÜMLÜLÜKLER</b></td> <td><b>514</b></td> <td><b>620</b></td> <td><b>155</b></td> </tr> <tr> <td>Ertelenmiş Vergi Yükümlülüğü</td> <td>1.173</td> <td>1.392</td> <td>1.145</td> </tr> </tbody> </table>				ÖZEL BAĞIMSIZ DENETİMDEN GEÇMİŞ KONSOLİDE FİNANSAL DURUM TABLOLARI				Varlıklar (milyon TL)	2023	2024	2025	Nakit ve Nakit Benzerleri	18	45	18	Ticari Alacaklar	3	63	96	Stoklar	4	3	4	Diğer	138	22	7	<b>Toplam Dönen Varlıklar</b>	<b>162</b>	<b>133</b>	<b>125</b>	Yatırım Amaçlı Gayrimenkuller	2.379	2.943	1.665	Maddi Duran Varlıklar	4.277	5.024	4.913	Diğer	0	0	0	<b>Toplam Duran Varlıklar</b>	<b>6.656</b>	<b>7.967</b>	<b>6.578</b>	<b>TOPLAM</b>	<b>6.819</b>	<b>8.100</b>	<b>6.703</b>	KAYNAKLAR (milyon TL)					2023	2024	2025	Kısa Vadeli Borçlanmalar	456	529	0	Ticari Borçlar	7	2	5	Diğer Kısa Vadeli Yükümlülükler	51	89	150	<b>TOPLAM KISA VADELİ YÜKÜMLÜLÜKLER</b>	<b>514</b>	<b>620</b>	<b>155</b>	Ertelenmiş Vergi Yükümlülüğü	1.173	1.392	1.145
ÖZEL BAĞIMSIZ DENETİMDEN GEÇMİŞ KONSOLİDE FİNANSAL DURUM TABLOLARI																																																																															
Varlıklar (milyon TL)	2023	2024	2025																																																																												
Nakit ve Nakit Benzerleri	18	45	18																																																																												
Ticari Alacaklar	3	63	96																																																																												
Stoklar	4	3	4																																																																												
Diğer	138	22	7																																																																												
<b>Toplam Dönen Varlıklar</b>	<b>162</b>	<b>133</b>	<b>125</b>																																																																												
Yatırım Amaçlı Gayrimenkuller	2.379	2.943	1.665																																																																												
Maddi Duran Varlıklar	4.277	5.024	4.913																																																																												
Diğer	0	0	0																																																																												
<b>Toplam Duran Varlıklar</b>	<b>6.656</b>	<b>7.967</b>	<b>6.578</b>																																																																												
<b>TOPLAM</b>	<b>6.819</b>	<b>8.100</b>	<b>6.703</b>																																																																												
KAYNAKLAR (milyon TL)																																																																															
	2023	2024	2025																																																																												
Kısa Vadeli Borçlanmalar	456	529	0																																																																												
Ticari Borçlar	7	2	5																																																																												
Diğer Kısa Vadeli Yükümlülükler	51	89	150																																																																												
<b>TOPLAM KISA VADELİ YÜKÜMLÜLÜKLER</b>	<b>514</b>	<b>620</b>	<b>155</b>																																																																												
Ertelenmiş Vergi Yükümlülüğü	1.173	1.392	1.145																																																																												

Diğer	3	4	7
<b>TOPLAM UZUN VADELİ YÜKÜMLÜLÜKLER</b>	<b>1.176</b>	<b>1.396</b>	<b>1.152</b>
<b>TOPLAM YABANCI KAYNAKLAR</b>	<b>1.690</b>	<b>2.016</b>	<b>1.307</b>
<b>ÖZKAYNAKLAR (milyon TL)</b>	<b>2023</b>	<b>2024</b>	<b>2025</b>
Ödenmiş Sermaye	300	300	300
Sermaye Düzeltme Farkları	3.577	4.775	4.775
Geçmiş Yıllar Kârları/Zararları	902	1.241	727
Dönem Net Kârı/Zararı	47	-514	-677
Diğer	303	282	270
<b>TOPLAM ÖZKAYNAKLAR</b>	<b>5.129</b>	<b>6.084</b>	<b>5.396</b>
<b>TOPLAM KAYNAKLAR</b>	<b>6.819</b>	<b>8.100</b>	<b>6.703</b>

### Varlıklar

Şirket'in toplam varlıkları 31.12.2023 tarihinde 6,82 milyar TL, 31.12.2024 tarihinde 8,10 milyar TL ve 31.12.2025 tarihinde 6,70 milyar TL olarak gerçekleşmiştir. Toplam varlıklar içerisindeki en önemli kalemleri yatırım amaçlı gayrimenkuller ile maddi duran varlıklar oluşturmaktadır. Söz konusu kalemler toplam aktiflerin 31.12.2023, 31.12.2024 ve 31.12.2025 tarihleri itibarıyla sırasıyla yaklaşık %97,6, %98,4 ve %98,1'ini oluşturmaktadır. Şirket'in aktif yapısı büyük ölçüde otel, tesis ve gayrimenkul yatırımlarından oluşmaktadır.

### Dönen Varlıklar

Şirket'in dönen varlıkları 31.12.2023 tarihinde 162,5 milyon TL, 31.12.2024 tarihinde 132,7 milyon TL ve 31.12.2025 tarihinde 125,2 milyon TL olarak gerçekleşmiştir. Dönen varlıkların toplam aktifler içerisindeki payı sırasıyla %2,4, %1,6 ve %1,9 seviyesindedir. Dönen varlıklar içerisinde en önemli kalemleri diğer alacaklar, ticari alacaklar ile nakit ve nakit benzerleri oluşturmaktadır.

### Nakit ve Nakit Benzerleri

Şirket'in nakit ve nakit benzerlerinin toplam dönen varlıklar içerisindeki payı 31.12.2023 tarihinde %11,1, 31.12.2024 tarihinde %33,7 ve 31.12.2025 tarihinde %14,3 seviyesinde gerçekleşmiştir.

### Ticari Alacaklar

Şirket'in ticari alacaklarının toplam dönen varlıklar içerisindeki payı 31.12.2023 tarihinde %1,7, 31.12.2024 tarihinde %47,4 ve 31.12.2025 tarihinde %77,0 seviyesinde gerçekleşmiştir. Ticari alacaklar 31.12.2023 tarihinde 2,8 milyon TL iken, 31.12.2024

tarhinde %2.124,4 oranında artış göstererek 62,8 milyon TL seviyesine yükselmiştir. 31.12.2025 tarihinde ise bir önceki döneme göre %53,4 oranında artış göstererek 96,4 milyon TL seviyesinde gerçekleşmiştir.

#### **Ticari Alacaklar**

Şirket'in ticari alacaklarının toplam dönen varlıklar içerisindeki payı 31.12.2023 tarihinde %1,7, 31.12.2024 tarihinde %47,4 ve 31.12.2025 tarihinde %77,0 seviyesinde gerçekleşmiştir. Ticari alacaklar 31.12.2023 tarihinde 2,8 milyon TL iken, 31.12.2024 tarihinde %2.124,4 oranında artış göstererek 62,8 milyon TL seviyesine yükselmiştir. 31.12.2025 tarihinde ise bir önceki döneme göre %53,4 oranında artış göstererek 96,4 milyon TL seviyesinde gerçekleşmiştir.

#### **Duran Varlıklar**

Şirket'in duran varlıkları; yatırım amaçlı gayrimenkuller, maddi duran varlıklar ve maddi olmayan duran varlıklardan oluşmaktadır. Duran varlıkların toplam varlıklar içerisindeki payı 31.12.2023 tarihinde %97,6, 31.12.2024 tarihinde %98,4 ve 31.12.2025 tarihinde %98,1 seviyesinde gerçekleşmiştir.

#### **Yatırım Amaçlı Gayrimenkuller**

Yatırım amaçlı gayrimenkullerin toplam aktifler içerisindeki payı 31.12.2023 tarihinde %34,9, 31.12.2024 tarihinde %36,3 ve 31.12.2025 tarihinde %24,8 seviyesinde gerçekleşmiştir.

#### **Maddi Duran Varlıklar**

Şirket'in maddi duran varlıklarının toplam aktifler içerisindeki payı 31.12.2023 tarihinde %62,7, 31.12.2024 tarihinde %62,0 ve 31.12.2025 tarihinde %73,3 seviyesinde gerçekleşmiştir.

#### **Kaynaklar**

Şirket'in toplam kaynakları 31.12.2023 tarihinde 6,82 milyar TL seviyesindeyken, 31.12.2024 tarihinde %18,8 oranında artış göstererek 8,10 milyar TL seviyesine yükselmiştir. 31.12.2025 tarihinde ise bir önceki döneme göre %17,2 oranında azalış

göstererek 6,70 milyar TL seviyesinde gerçekleşmiştir.

#### **Kısa Vadeli Yükümlülükler**

Şirket'in kısa vadeli yükümlülükleri; kısa vadeli borçlanmalar, ticari borçlar, çalışanlara sağlanan faydalar kapsamında borçlar, diğer borçlar, ertelenmiş gelirler ve kısa vadeli karşılıklardan oluşmaktadır. Kısa vadeli yükümlülüklerin toplam kaynaklar içerisindeki payı 31.12.2023 tarihinde %7,5, 31.12.2024 tarihinde %7,7 ve 31.12.2025 tarihinde %2,3 seviyesinde gerçekleşmiştir.

#### **Kaynaklar**

Şirket'in toplam kaynakları 31.12.2023 tarihinde 6,82 milyar TL seviyesindeyken, 31.12.2024 tarihinde %18,8 oranında artış göstererek 8,10 milyar TL seviyesine yükselmiştir. 31.12.2025 tarihinde ise bir önceki döneme göre %17,2 oranında azalış göstererek 6,70 milyar TL seviyesinde gerçekleşmiştir.

#### **Kısa Vadeli Yükümlülükler**

Şirket'in kısa vadeli yükümlülükleri; kısa vadeli borçlanmalar, ticari borçlar, çalışanlara sağlanan faydalar kapsamında borçlar, diğer borçlar, ertelenmiş gelirler ve kısa vadeli karşılıklardan oluşmaktadır. Kısa vadeli yükümlülüklerin toplam kaynaklar içerisindeki payı 31.12.2023 tarihinde %7,5, 31.12.2024 tarihinde %7,7 ve 31.12.2025 tarihinde %2,3 seviyesinde gerçekleşmiştir.

#### **Kısa Vadeli Borçlanmalar**

Şirket'in kısa vadeli borçlanmalarının toplam kısa vadeli yükümlülükler içerisindeki payı 31.12.2023 tarihinde %88,7 ve 31.12.2024 tarihinde %85,3 seviyesinde gerçekleşmiştir.

31.12.2023 tarihinde 455,8 milyon TL olan kısa vadeli borçlanmalar, 31.12.2024 tarihinde %16,0 oranında artış göstererek 528,7 milyon TL seviyesine yükselmiştir. 31.12.2025 tarihi itibarıyla kısa vadeli borçlanma bakiyesi bulunmamaktadır. Söz konusu değişimde kredi kapama işlemleri ve finansal yükümlülüklerdeki azalış etkili olmuştur. Tek-Art Şirketler Grubu'nun banka kredi borcunun tasfiyesi amacıyla 01.08.2025 tarihinde

	<p>imzalanan “Borç Tasfiye Protokolü” kapsamında, İstanbul ili Küçükçekmece ilçesi Safra Mahallesi Kapanarya Mevkii’nde bulunan ve yatırım amaçlı gayrimenkuller içerisinde sınıflandırılan arsa niteliğindeki gayrimenkulün 10.670 m<sup>2</sup>’lik kısmına ilişkin ifraz işlemi tamamlanmış ve söz konusu taşınmazın bankaya devri gerçekleştirilerek kredi borcu kapatılmıştır. 31 Aralık 2025 tarihi itibarıyla Şirket’in finansal borcu bulunmamaktadır.</p> <p><b>Ertelenmiş Gelirler</b></p> <p>Şirket’in ertelenmiş gelirlerinin toplam kısa vadeli yükümlülükler içerisindeki payı 31.12.2023 tarihinde %0,5, 31.12.2024 tarihinde %11,7 ve 31.12.2025 tarihinde %74,8 seviyesinde gerçekleşmiştir.</p> <p>31.12.2023 tarihinde 2,4 milyon TL olan ertelenmiş gelirler, 31.12.2024 tarihinde %2.883,3 oranında artış göstererek 72,5 milyon TL seviyesine yükselmiştir. 31.12.2025 tarihinde ise bir önceki döneme göre %59,8 oranında artış göstererek 115,8 milyon TL seviyesinde gerçekleşmiştir.</p> <p><b>Uzun Vadeli Yükümlülükler</b></p> <p>Şirket’in uzun vadeli yükümlülükleri; uzun vadeli karşılıklar ile ertelenmiş vergi yükümlülüğünden oluşmaktadır.</p> <p>Uzun vadeli yükümlülüklerin toplam kaynaklar içerisindeki payı 31.12.2023 tarihinde %17,2, 31.12.2024 tarihinde %17,2 ve 31.12.2025 tarihinde %17,2 seviyesinde gerçekleşmiştir.</p> <p><b>Ertelenmiş Vergi Yükümlülüğü</b></p> <p>Ertelenmiş vergi yükümlülüğünün toplam uzun vadeli yükümlülükler içerisindeki payı 31.12.2023 tarihinde %99,7, 31.12.2024 tarihinde %99,7 ve 31.12.2025 tarihinde %99,4 seviyesinde gerçekleşmiştir.</p> <p><b>Özkaynaklar</b></p> <p>Şirket’in özkaynaklarının toplam kaynaklar içerisindeki payı 31.12.2023 tarihinde %75,2, 31.12.2024 tarihinde %75,1 ve 31.12.2025 tarihinde %80,5 seviyesinde gerçekleşmiştir.</p> <p>31.12.2023 tarihinde 5,13 milyar TL olan özkaynaklar, 31.12.2024 tarihinde %18,6</p>
--	---

oranında artış göstererek 6,08 milyar TL seviyesine yükselmiştir. 31.12.2025 tarihinde ise bir önceki döneme göre %11,3 oranında azalış göstererek 5,40 milyar TL seviyesinde gerçekleşmiştir. Şirket'in özkaynak yapısı ağırlıklı olarak sermaye düzeltme farkları ile geçmiş yıllar kârları/zararlarından oluşmaktadır.

Kar Zarar Tablosu (Milyon TL)	ÖZEL BAĞIMSIZ DENETİMDEN GEÇMİŞ KONSOLİDE GELİR TABLOLARI		
	2023	2024	2025
Hasılat	125	121	123
Satışların Maliyeti (-)	-80	-62	-41
<b>Brüt Kar</b>	<b>45</b>	<b>59</b>	<b>82</b>
<b>Esas Faaliyet Karı (Zararı)</b>	<b>-94</b>	<b>-167</b>	<b>-109</b>
<b>Finansman Geliri (Gideri) Öncesi Faaliyet Karı (Zararı)</b>	<b>183</b>	<b>-705</b>	<b>-931</b>
Net Parasal Pozisyon Kazançları (Kayıpları)	155	189	136
Sürdürülen Faaliyetler Vergi Öncesi Karı (Zararı)	-121	105	243
Ertelenmiş Vergi Geliri / Gideri	-121	105	243
<b>Dönem Karı (Zararı)</b>	<b>47</b>	<b>-514</b>	<b>-677</b>
Amortisman	41	53	46
Faaliyet Giderleri	-82	-101	-69
<b>FAVÖK</b>	<b>4</b>	<b>11</b>	<b>59</b>

### Hasılat

Şirket'in hasılatı 2023 yıl sonunda 124,8 milyon TL seviyesinde gerçekleşirken, 2024 yıl sonunda %3,2 oranında azalış göstererek 120,9 milyon TL seviyesine gerilemiştir. 2025 yıl sonunda ise bir önceki döneme göre %1,9 oranında artış göstererek 123,2 milyon TL seviyesinde gerçekleşmiştir. Hasılatındaki dönemsel değişimlerde ağırlıklı olarak turizm faaliyetlerinden elde edilen konaklama gelirleri, fiyatlama politikaları, sezonluk operasyonel yoğunluk ve müşteri talebindeki değişimler etkili olmuştur.

### Satışların Maliyeti

Satışların maliyeti 2023 yıl sonunda 79,7 milyon TL seviyesinde gerçekleşirken, 2024 yıl sonunda %22,1 oranında azalış göstererek 62,0 milyon TL seviyesine gerilemiştir. 2025 yıl sonunda ise bir önceki döneme göre %34,0 oranında azalış göstererek 41,0 milyon TL seviyesinde gerçekleşmiştir. Satışların maliyetindeki dönemsel değişimlerde ağırlıklı

olarak personel giderleri, enerji maliyetleri, yiyecek ve içecek hizmet maliyetleri ile operasyonel giderlerdeki değişimler etkili olmuştur.

#### **Brüt Kâr**

Şirket'in brüt kârı 2023 yıl sonunda 45,2 milyon TL seviyesinde gerçekleşirken, 2024 yıl sonunda %30,2 oranında artış göstererek 58,8 milyon TL seviyesine yükselmiştir. 2025 yıl sonunda ise bir önceki döneme göre %39,7 oranında artış göstererek 82,2 milyon TL seviyesinde gerçekleşmiştir. Brüt kârdaki artışta satışların maliyetindeki gerileme ile operasyonel maliyet yönetimindeki iyileşmeler etkili olmuştur.

#### **Esas Faaliyet Kârı (Zararı)**

Şirket'in esas faaliyet zararı 2023 yıl sonunda 94,0 milyon TL seviyesinde gerçekleşirken, 2024 yıl sonunda %77,7 oranında artış göstererek 167,0 milyon TL seviyesine yükselmiştir. 2025 yıl sonunda ise bir önceki döneme göre %34,5 oranında azalış göstererek 109,4 milyon TL seviyesinde gerçekleşmiştir. Esas faaliyet zararındaki değişimlerde genel yönetim giderleri ile esas faaliyetlerden diğer giderlerdeki yüksek seyir belirleyici olmuştur.

#### **Yatırım Faaliyetlerinden Giderler**

Yatırım faaliyetlerinden giderler 2023 yıl sonunda 95,7 milyon TL seviyesinde gerçekleşirken, 2024 yıl sonunda %463,7 oranında artış göstererek 539,4 milyon TL seviyesine yükselmiştir. 2025 yıl sonunda ise bir önceki döneme göre %52,4 oranında artış göstererek 821,8 milyon TL seviyesinde gerçekleşmiştir. Yatırım faaliyetlerinden giderlerdeki artışta ağırlıklı olarak yatırım amaçlı gayrimenkuller ile maddi duran varlıklara ilişkin değer düşüklüğü zararları ve yatırım amaçlı gayrimenkul satış zararları etkili olmuştur.

#### **Dönem Kârı (Zararı)**

Şirket 2023 yıl sonunda 46,7 milyon TL dönem net kârı elde etmiş olup, 2024 yıl sonunda 514,0 milyon TL dönem net zararı açıklamıştır. 2025 yıl sonunda ise dönem net zararı bir önceki döneme göre %31,6 oranında

		artış göstererek 676,6 milyon TL seviyesinde gerçekleşmiştir. Dönem net kârı/zararındaki değişimlerde ağırlıklı olarak yatırım amaçlı gayrimenkuller ve maddi duran varlıklara ilişkin değer düşüklüğü giderleri, yatırım faaliyetlerinden kaynaklanan zararlar, esas faaliyet zararları, finansman giderleri ile TMS 29 kapsamında muhasebeleştirilen enflasyon muhasebesi etkileri belirleyici olmuştur.												
B.8	<b>Seçilmiş önemli proforma finansal bilgiler</b>	Yoktur.												
B.9	<b>Kar tahmini ve beklentileri</b>	Yoktur.												
B.10	<b>İzahnamede yer alan finansal tablolara ilişkin denetim raporlarındaki olumlu görüş dışındaki hususların içeriği</b>	Yoktur.												
B.11	<b>İhraççının işletme sermayesinin mevcut yükümlülüklerini karşılamaması</b>	<p>31.12.2025 tarihi itibarıyla Şirket'in net işletme sermayesi açığı 29.660.241 TL seviyesinde olup, cari oranı 0,81 olarak gerçekleşmiştir. Bu çerçevede Şirket'in mevcut durumda cari yükümlülüklerini karşılamak üzere yeterli işletme sermayesi bulunmamaktadır.</p> <p>Planlanan bedelli sermaye artırımından elde edilecek net gelirin yaklaşık %12,8'lik kısmının işletme sermayesi ihtiyacının finansmanında ve operasyonel giderlerin karşılanmasında kullanılması planlanmaktadır.</p> <p>Bununla birlikte, 31.12.2025 tarihi itibarıyla kısa vadeli yükümlülüklerin önemli kısmı alınan avanslardan oluşmaktadır. Söz konusu tutarın yaklaşık 115,8 milyon TL'lik kısmı, ağırlıklı olarak iş ortakları ve kiracılardan alınan avans niteliğinde olup, ilgili tutarlar hizmetlerin sunulması sonrasında düzenlenecek faturalar ile mahsuplaştırılacaktır. Bu kapsamda söz konusu kalemlere ilişkin ilave önemli bir nakit çıkışı öngörülmemektedir.</p> <p>Ayrıca kısa vadeli yükümlülükler içerisinde yer alan yaklaşık 13,8 milyon TL tutarındaki dava karşılıkları ihtiyatlılık ilkesi kapsamında finansal tablolara yansıtılmış olup, söz konusu tutarlara ilişkin kısa vadede önemli bir nakit çıkışı öngörülmemektedir.</p>												
		<table border="1"> <thead> <tr> <th>(TL)</th> <th>31.12.2023</th> <th>31.12.2024</th> <th>31.12.2025</th> </tr> </thead> <tbody> <tr> <td>Dönen Varlıklar</td> <td>162.459.653</td> <td>132.683.942</td> <td>125.236.262</td> </tr> <tr> <td>Kısa Vadeli Yabancı</td> <td>513.989.029</td> <td>619.761.302</td> <td>154.896.503</td> </tr> </tbody> </table>	(TL)	31.12.2023	31.12.2024	31.12.2025	Dönen Varlıklar	162.459.653	132.683.942	125.236.262	Kısa Vadeli Yabancı	513.989.029	619.761.302	154.896.503
(TL)	31.12.2023	31.12.2024	31.12.2025											
Dönen Varlıklar	162.459.653	132.683.942	125.236.262											
Kısa Vadeli Yabancı	513.989.029	619.761.302	154.896.503											

Kaynaklar				
Net İşletme Sermayesi	-351.529.376	-487.077.360	-29.660.241	

### C—SERMAYE PİYASASI ARACI

C.1	<b>İhraç edilecek ve/veya borsada işlem görecektir sermaye piyasası aracının menkul kıymet tanımlama numarası (ISIN) dahil tür ve gruplarına ilişkin bilgi</b>	Ortaklığımızın 300.000.000 TL tutarındaki mevcut sermayesi 300.000.000 TL tutarında (%100) bedelli olarak artırılmak suretiyle toplam 600.000.000 TL artırılabilecektir. Yapılacak sermaye artırımında mevcut paylar karşılığında hamiline yazılı, imtiyazsız ve Borsa İstanbul'da işlem gören nitelikte pay ihraç edilecektir. İhraç edilecek ve borsada işlem görecektir payın menkul kıymet tanımlama numarası (ISIN) TRATEKTU91K2 olacaktır.
C.2	<b>Sermaye piyasası aracının ihraç edileceği para birimi</b>	Paylar Türk Lirası (TL) cinsinden satışa sunulacaktır.
C.3	<b>İhraç edilmiş ve bedelleri tamamen ödenmiş pay sayısı ile varsa bedeli tam ödenmemiş pay sayısı</b>  <b>Her bir payın nominal değeri</b>	Şirketimiz kayıtlı sermaye tavanı sistemine tabi olup, kayıtlı sermaye tavanı 1.500.000.000 TL'dir.  31 Aralık 2025 tarihi itibarıyla sermaye beheri 1 kuruş olan 30.000.000.000 (otuzmilyar) adet 300.000.000 TL nominal değerli paydan oluşmaktadır.
C.4	<b>Sermaye piyasası aracının sağladığı haklar hakkında bilgi</b>	Halka Arz Edilecek Paylar, ilgili mevzuat uyarınca, pay sahiplerine aşağıdaki hakları sağlamaktadır: <ul style="list-style-type: none"><li>- Kardan Pay Alma Hakkı (SPKn md.19- TTKn. Md.507)</li><li>- Yeni Pay Alma Hakkı (TTKn.md.461, kayıtlı sermaye sistemindeki ortaklıklar için SPKn.md.18)</li><li>- Bedelsiz Pay Alma Hakkı (SPKn.md.19- TTK.md.462)</li><li>- Ortaklıktan Ayrılma Hakkı (SPKn.md.24)</li><li>- Satma Hakkı (SPKn.md.27)</li><li>- Tasfiyeden Pay Alma Hakkı (TTKn.md.507)</li><li>- Genel Kurula Davet ve Katılma Hakkı (SPKn.md. 29-30, TTKn.md. 414-415-419-425-1527)</li><li>- Oy Hakkı (SPKn.md.30, TTKn.md.432-433-434-435-436)</li></ul>

YATIRIM MENKUL DEĞERLERİ A.Ş.  
**UNVESTİ**

22  
TEZART NİŞANTICARE TURİZM  
SANAYİ VE TİCARET A.Ş.  
Ömer Avni Mah. İçişleri Cad. Nispetiye Han  
No:46 İç Kapı No:6 Beyoğlu / İSTANBUL  
Beyoğlu / D. 833 004 8348

		<ul style="list-style-type: none"> <li>- İptal Davası Açma Hakkı (TTKn.md. 445-451, SPKn.md.18/6,20/2)</li> <li>- Azınlık Hakları (TTKn.md.411,412,420,439)</li> <li>- Özel Denetim İsteme Hakkı (TTKn.md.438,439)</li> <li>- Bilgi Alma ve İnceleme Hakkı (SPKn.md.14, TTKn.md.437)</li> </ul> <p>Halka Arz edilecek paylara kanunların tanıdığı haklar haricinde ek bir hak tanınmamaktadır.</p>
C.5	<b>Sermaye piyasası aracının devir ve tedavülünü kısıtlayıcı hususlar hakkında bilgi</b>	Payların üzerinde, payların devir ve tedavülünü kısıtlayıcı veya pay sahibinin haklarını kullanmasına engel olacak kayıtlar bulunmamaktadır.
C.6	<b>Halka arz edilen sermaye piyasası araçlarının borsada işlem görmesi için başvuru yapıp yapılmadığı veya yapıp yapılmayacağı hususu ile işlem görülecek pazara ilişkin bilgi</b>	<p>Mevcut paylar Borsa İstanbul Ana Pazar'da işlem görmektedir. Sermaye artırımını nedeniyle çıkarılacak paylarında bu pazarda işlem görmesi için gerekli başvurular yapılacaktır.</p> <p>Şirket payları borsada işlem gördüğü için, yeni paylar yeni pay alma hakkı kullanımının birinci günü gerekli MKK işlemlerini müteakip BİST'de işlem görebilecektir.</p>
C.7	<b>Kar dağıtım politikası hakkında bilgi</b>	<p>Şirket'in kâr dağıtım esasları, Esas Sözleşme'nin "Karın Tesbiti ve Dağıtımını" başlıklı 18. maddesinde düzenlenmiştir. Şirketimizin kar dağıtım politikası 18.12.2020 tarihinde yapılan 2019 Olağan Genel Kurulu toplantısında Genel Kurul'un onayına sunulmuş ve kabul edilmiştir.</p> <p>Şirket'in Kâr Dağıtım Politikası; Sermaye Piyasası Kurulu düzenlemeleri Sermaye Piyasası Mevzuatı ile T.C. Kanunları ve Şirket ana sözleşmesi ve Şirket stratejileri çerçevesinde belirlenmiştir.</p> <p>Sermaye piyasası mevzuatı çerçevesinde kar dağıtım esasları kar dağıtım politikası çerçevesinde belirlenmemektedir. Şirket'in kar dağıtım politikasını belirlemiştir. Şirketin Kâr Dağıtım Politikası'na <a href="https://www.tek-artinsa.com/yatirimci/wp-content/uploads/2022/10/TEK-ART-Kar-Dagitim-Politikasi.pdf">https://www.tek-artinsa.com/yatirimci/wp-content/uploads/2022/10/TEK-ART-Kar-Dagitim-Politikasi.pdf</a> adresinden ulaşılabilir.</p>

YATIRIM MENKUL DEĞERLER A.Ş.  
**INVESTAS**

TEK-ART İNŞAAT TİCARET TURİZM  
23 SANAYİ VE YATIRIMLAR A.Ş.  
Ömer Avni Mah. No:46 İç Kapı No:10 Beşiktaş/İSTANBUL  
Beyoğlu TL:833 004 8348

## D—RİSKLER

D.1	<b>İhraççıya, faaliyetlerine ve içinde bulunduğu sektöre ilişkin önemli risk faktörleri hakkında bilgi</b>	<p>Turizm sektörü; ekonomik koşullar, tüketici eğilimleri, siyasi gelişmeler, döviz kurları, enflasyon, küresel salgınlar ve jeopolitik gelişmeler gibi çeşitli faktörlerden etkilenebilen dinamik bir sektördür. Turizm faaliyetlerinin mevsimsellik etkisine açık olması nedeniyle faaliyetler ağırlıklı olarak yaz sezonunda yoğunlaşmakta olup; ziyaretçi sayıları, konaklama fiyatları, sezon süresi ve müşteri talebinde meydana gelen değişimler hasılat ve kârlılık üzerinde doğrudan etkili olabilmektedir.</p> <p>Türkiye turizm sektörü son yıllarda büyüme eğilimini sürdürmüş olup, ülkenin coğrafi konumu, iklim avantajları ve turizm altyapısı sektör açısından önemli fırsatlar sunmaktadır. Bununla birlikte küresel ekonomik dalgalanmalar, siyasi gelişmeler, enflasyonist baskılar ve turizm talebinde meydana gelebilecek daralmalar sektör üzerinde olumsuz etkiler yaratabilmektedir.</p> <p>Şirket'in faaliyet gösterdiği turizm sektöründe likidite yönetimi önem arz etmekte olup, ekonomik daralma, turizm talebindeki azalış veya olağanüstü gelişmeler dönemlerinde gelirlerde düşüş yaşanabilmektedir. Şirket, nakit akışını düzenli olarak takip ederek finansal yükümlülüklerini yönetmeye çalışmaktadır.</p>
D.3	<b>Sermaye piyasası aracına ilişkin önemli risk faktörleri hakkında bilgi</b>	<b>İhraç edilen payların kar payı ödememesi riski</b> <p>Halka açık anonim ortaklıkların kâr payı dağıtımı, ilgili mevzuat hükümleri, Şirket esas sözleşmesi ve genel kurul tarafından onaylanan kâr dağıtım politikası çerçevesinde gerçekleştirilmektedir. Şirket'in gelecekte kâr elde edeceğine veya elde edilen kârın tamamının ya da bir kısmının kâr payı olarak dağıtılacağına ilişkin herhangi bir garanti bulunmamaktadır. Şirket'in zarar etmesi, geçmiş yıl zararlarının bulunması, finansman ve yatırım ihtiyaçlarının öncelik taşınması veya genel kurul tarafından kârın dağıtılmayarak Şirket bünyesinde tutulmasına karar verilmesi durumunda kâr payı dağıtılabilmektedir. Bu</p>

nedenle, pay sahipleri kâr payı geliri elde edememe riski ile karşı karşıya kalabilir.

#### **İhraç edilen payların fiyat ve işlem hacmine ilişkin riskler**

İhraç edilen payların Borsa İstanbul'da işlem görmeye başlaması sonrasında bu paylar için aktif ve likit bir piyasa oluşacağına veya oluşan piyasanın süreklilik göstereceğine dair herhangi bir garanti bulunmamaktadır. Paylara ilişkin işlem hacminin sınırlı kalması durumunda, yatırımcılar sahip oldukları payları istedikleri zamanda, miktarda veya fiyattan satamayabilir. Payların piyasa fiyatı; Şirket'in finansal performansı, faaliyet sonuçları, gayrimenkul sektörüne ilişkin gelişmeler, makroekonomik koşullar ve sermaye piyasalarındaki genel dalgalanmalardan etkilenebilir. Bu faktörlere bağlı olarak pay fiyatında düşüş meydana gelebilir ve yatırımcılar yatırımlarının bir kısmını veya tamamını kaybedebilir. Ayrıca, pay fiyatı Şirket'in performansından bağımsız olarak genel piyasa koşullarındaki olumsuz gelişmeler nedeniyle de olumsuz etkilenebilir.

#### **İhraç edilen payların sermaye kazancına ilişkin riskler**

Payların piyasa fiyatı zaman içinde artabileceği gibi azalabilir. Pay fiyatında meydana gelebilecek düşüşler, pay sahiplerinin paylarını satmaları halinde sermaye kaybına uğramalarına neden olabilir. Bu nedenle, pay sahipleri Şirket'in finansal performansına ve payların piyasa değerinde meydana gelebilecek değişimlere bağlı olarak yatırım kaybı riski ile karşı karşıya kalabilir. Payların piyasa fiyatı; Şirket'in faaliyet sonuçları ve finansal performansının yanı sıra, genel ekonomik koşullar, sermaye piyasalarındaki gelişmeler, faiz oranları, enflasyon, mevzuat değişiklikleri ve küresel finansal gelişmeler gibi Şirket'in kontrolü dışındaki çeşitli faktörlerden etkilenebilir. Bu faktörlere bağlı olarak pay fiyatı düşebilir ve yatırımcılar yatırımlarının bir kısmını veya tamamını kaybedebilir.

#### **5.3.1 Kar Payı Gelirine İlişkin Riskler**

Şirketlerin yıl sonunda elde ettikleri karın dağıtılmasından elde edilen gelirdir. Borsa

	<p>şirketleri karını nakden veya kar payının sermayeye ilavesi suretiyle pay ihraç ederek dağıtabilir. Şirket'in finansal riskler ve zarar riski gerçekleştiği ölçüde beklenen karın elde edilememesi veya genel kurulca karın dağıtılmamasına karar verilmesi sonucunda kar dağıtılmaması riskleri vardır.</p> <p><b>5.3.2 Sermaye Kazancına İlişkin Riskler</b></p> <p>Zaman içerisinde payın değerinde meydana gelen artıştan elde edilen gelirdir. Şirket'in finansal performansının beklentilerin altında oluşması veya sermaye piyasalarında yaşanacak olumsuzluklar nedeniyle pay fiyatı düşebilir.</p>
--	--

### E—HALKA ARZ

E.1	<p><b>Halka arza ilişkin ihraçının/halka arz edenin elde edeceği net gelir ile katlanacağı tahmini toplam maliyet ve talepte bulunan yatırımcılardan talep edilecek tahmini maliyetler hakkında bilgi</b></p>	<p>Bedelli sermaye artırımını kapsamında pay sahiplerimizin yeni pay haklarının tamamen kullanılacağı varsayımı altında, söz konusu bedelli sermaye artırımından 300.000.000 TL tutarında brüt gelir elde edilmesi öngörülmekte olup, 1.774.063 TL tutarındaki sermaye artırımına ilişkin tahmini maliyetin mahsubu sonucu bedelli sermaye artırımından 298.225.938 TL tutarında net ihraç geliri elde dilediği tahmin edilmektedir. Bu durumda halka arz edilecek 0,01 TL nominal değerli 100 adet pay başına düşen maliyet tahmini 0,0059 TL'dir.</p> <p>Halka arza ilişkin tahmini giderler aşağıdaki tabloda yer almaktadır.</p> <table border="1"> <thead> <tr> <th>Halka Arz Maliyetleri Tahmi</th> <th>(TL)</th> </tr> </thead> <tbody> <tr> <td>Sermaye Artırım Miktarı</td> <td>300.000.000</td> </tr> <tr> <td>SPK Kurul Ücreti (%0,2)</td> <td>600.000</td> </tr> <tr> <td>Borsa Kota Alma Ücreti (%0,03+BSMV)</td> <td>94.500</td> </tr> <tr> <td>MKK İhraççı Hizmet Bedeli</td> <td>15.750</td> </tr> <tr> <td>Aracılık Komisyonu (BSMV Dahil)</td> <td>892.500</td> </tr> <tr> <td>Sermaye Artırımı Rekabet Kurumu Payı (%0,04)</td> <td>120.000</td> </tr> <tr> <td>Diğer Masraflar (İlan, Tescil ve Noter vb)</td> <td>50.000</td> </tr> <tr> <td>Takasbank ISIN Kodu</td> <td>1.313</td> </tr> <tr> <td><b>Toplam Maliyet</b></td> <td><b>1.774.063</b></td> </tr> <tr> <td>Elde Edilecek Net Fon Miktarı</td> <td>298.225.938</td> </tr> <tr> <td>Satışa Sunulan Pay Adedi</td> <td>300.000.000</td> </tr> <tr> <td>Pay Başına Düşen Maliyet</td> <td>0,0059</td> </tr> </tbody> </table> <p>Aracı kurumlar yeni pay alma haklarının</p>	Halka Arz Maliyetleri Tahmi	(TL)	Sermaye Artırım Miktarı	300.000.000	SPK Kurul Ücreti (%0,2)	600.000	Borsa Kota Alma Ücreti (%0,03+BSMV)	94.500	MKK İhraççı Hizmet Bedeli	15.750	Aracılık Komisyonu (BSMV Dahil)	892.500	Sermaye Artırımı Rekabet Kurumu Payı (%0,04)	120.000	Diğer Masraflar (İlan, Tescil ve Noter vb)	50.000	Takasbank ISIN Kodu	1.313	<b>Toplam Maliyet</b>	<b>1.774.063</b>	Elde Edilecek Net Fon Miktarı	298.225.938	Satışa Sunulan Pay Adedi	300.000.000	Pay Başına Düşen Maliyet	0,0059
Halka Arz Maliyetleri Tahmi	(TL)																											
Sermaye Artırım Miktarı	300.000.000																											
SPK Kurul Ücreti (%0,2)	600.000																											
Borsa Kota Alma Ücreti (%0,03+BSMV)	94.500																											
MKK İhraççı Hizmet Bedeli	15.750																											
Aracılık Komisyonu (BSMV Dahil)	892.500																											
Sermaye Artırımı Rekabet Kurumu Payı (%0,04)	120.000																											
Diğer Masraflar (İlan, Tescil ve Noter vb)	50.000																											
Takasbank ISIN Kodu	1.313																											
<b>Toplam Maliyet</b>	<b>1.774.063</b>																											
Elde Edilecek Net Fon Miktarı	298.225.938																											
Satışa Sunulan Pay Adedi	300.000.000																											
Pay Başına Düşen Maliyet	0,0059																											

		<p>kullanılması sonrasında kalan payların BİST Birincil Piyasa'da halka arz edilmesi işlemlerinde Aracılık yapacakları için söz konusu işlemleri yapan yatırımcılardan ücret komisyon ve benzeri taleplerde bulunabilirler.</p> <p>Talepte bulunan yatırımcılar başvurdukları aracı kurumların Aracılık komisyonu, masraf, hizmet ücreti gibi ücretlendirme politikalarına tabi olacaklardır.</p>
E.2	<b>Halka arzın gerekçesi, halka arz gelirlerinin kullanım yerleri ve elde edilecek tahmini net gelir hakkında bilgi</b>	<p>Elde edilecek gelirin 38.225.937 TL'si operasyonel giderlerin finanse edilmesi kapsamında, İşletme sermayesi ihtiyacında kullanılması planlanmaktadır.</p> <p>Elde edilecek gelirin 100.000.000 TL'si iş geliştirme faaliyetleri kapsamında, Sefaköy'de bulunan şirket arsasının;</p> <ul style="list-style-type: none"><li>- Projelendirme ve fizibilitesinin yapılması,</li><li>- İnşaat Ruhsatı ve gerekli izinlerin alınması,</li><li>- Dışarıdan gelecek kat karşılığı, gelir paylaşımı gibi inşaat yapım projelerinin değerlendirilmesi amacıyla yapılacak faaliyetler için düşünülmektedir.</li></ul> <p>Elde edilecek gelirin 70.000.000 TL'si;</p> <ul style="list-style-type: none"><li>- Zigana Alaçatı Otelin Çevre düzenlemesinin yapılması, bu çevre düzenlemesi kapsamında gerekli makina ve malzeme dahil her türlü harcamanın yapılması,</li><li>- Otel terasının yeniden düzenlenmesi kapsamında yapılacak faaliyetler ve bu faaliyetlerle ilgili harcamaların finanse edilmesi</li><li>- Zigana Alaçatı Otelde ruhsatı alınan Termal su ile ilgili SPA ve konaklama ünitelerinde gerekli teknik düzenlemelerin yapılması, gerekli tadilat ve ilave ünitelerin yapılarak, nitelikli eleman istihdamının sağlanması için düşünülmektedir.</li></ul> <p>Elde edilecek gelirin 40.000.000 TL'si ile Trabzon'daki iştiraklerimizin uhdesinde bulunan kiraya verilecek gayrimenkullerin;</p>

		<ul style="list-style-type: none"><li>- Kolay ve değerinde kiraya verilmesini teminen, konjoktürel şartlara uygun olarak bina tadilatlarının yapılması,</li><li>- Bu tadilatlarla ilgili gerekli izin ve ruhsat harcamaları için sermaye avansı olarak kullanılması düşünülmektedir.</li></ul> <p>Elde edilecek gelirin 50.000.000 TL'si;</p> <ul style="list-style-type: none"><li>- Amerika Birleşik Devletleri'nde inşaat, gayrimenkul pazarlama ve kiralama alanında fizibilite çalışmalarının yapılması,</li><li>- Döviz getirecek yatırım alanlarının tespit edilmesi ile özel ve resmi projelerin yapımının üstlenilmesi,</li><li>- Döviz getirici yatırımlar yapmak amacıyla, yurt dışında inşaat taahhüt alanında yatırım imkânlarının değerlendirilmesinin sağlanması,</li><li>- Otel işletmeciliğinde operasyonel verimliliği artırmak ve gelir yönetimini optimize etmek için Yapay Zeka uygulamalarından maksimum faydalanmak amacıyla, Yapay Zeka yazılımı yaptırılması ve kurumsal olarak Yapay Zeka yatırım stratejisinin oluşturulması için düşünülmektedir.</li></ul>
E.3	<b>Halka arza ilişkin bilgiler ve koşulları</b>	<p>Şirket'in 1.500.000.000 TL kayıtlı sermaye tavanı dahilinde 300.000.000 TL olan çıkarılmış sermayesi 300.000.000 TL nakden (bedelli) karşılanmak üzere toplam %100 oranında artırılarak 600.000.000 TL'ye yükseltilecektir.</p> <p>Nakit karşılığı artırılan 300.000.000 TL tutarındaki sermayenin tamamını temsil eden paylar ihraç ve halka arz edilecektir. Bu sermaye artırımında yeni pay alma hakları kısıtlanmamış olup, mevcut ortakların %100 oranında yeni pay alma hakkı bulunmaktadır. Yeni pay alma hakları, 0,01 TL nominal değerli pay için 0,01 TL'den kullanılacaktır. Borsa'da işlem birimi 1 TL/1 Lot olup, Şirket için 1 lot 100 adet paya denk gelmektedir.</p> <p>Sermaye artırımında ihraç edilecek paylar "borsada işlem gören" nitelikte hamiline yazılı paylardan oluşturulacaktır.</p>

Mevcut ortaklar için yeni pay alma haklarının kullanımına İzahname'nin ilanından sonra en geç 10 iş günü içerisinde başlanacak olup, yeni pay alma hakkı kullanım süresi 15 gün olarak belirlenmiştir. Bu sürenin son gününün resmi tatile rastlaması halinde, yeni pay alma hakkı kullanım süresi izleyen iş günü akşamı sona erecektir. Yeni pay alma hakkı başlangıç ve bitiş tarihleri KAP'ta ilan edilecektir.

Yeni pay alma hakkını kullanmak isteyen ortaklardan toplanan pay bedelleri Halk Bankası Vatan Caddesi Şubesi nezdinde Şirket adına açılan TR160001200988700010261670 IBAN nolu hesaba yatırılacaktır.

Yeni pay alma haklarının kullanılmasından sonra kalan paylar, nominal değerden düşük olmamak kaydıyla 2 iş günü süreyle Borsa İstanbul A.Ş. Birincil Piyasa'da satışa sunulacaktır. Satışa sunulacak payların nominal tutarı ve halka arz tarihleri tasarruf sahiplerine satış duyurusu ile Şirket'in kurumsal internet sitesinde ([www.tek-artinsaait.com](http://www.tek-artinsaait.com)), yetkili kuruluş Invest-Az Yatırım Menkul Değerler A.Ş.'nin internet sitesinde ([www.investaz.com.tr](http://www.investaz.com.tr)) ve KAP'ta ([www.kap.org.tr](http://www.kap.org.tr)) ilan edilecektir.

Bu sermaye artırımında pay almak suretiyle ortak olmak isteyen tasarruf sahiplerinin ya da mevcut ortakların satış süresi içerisinde Borsa İstanbul A.Ş.'de işlem yapmaya yetkili borsa üyesi aracı kurumlardan birine başvurmaları gerekmektedir.

BİAŞ'ta işlem yapmaya yetkili yatırım kuruluşlarının listesi Borsa İstanbul A.Ş.'nin BİAŞ İnternet Sitesinin ([www.borsaistanbul.com](http://www.borsaistanbul.com)) "Üyeler" başlıklı bölümünde, TSPB'nin İnternet Sitesinde ([www.tspb.org.tr](http://www.tspb.org.tr)) ve SPK'nın İnternet Sitesinin ([www.spk.gov.tr](http://www.spk.gov.tr)) "Kurumlar" başlıklı bölümünde yer almaktadır. Tasarruf sahipleri söz konusu yetkili kurumların sunmuş olduğu kanallar (ATM, internet, telefon vb.) dahilinde pay alımı yapabilecektir.

Yeni pay alma haklarının kullanımı ve kalan payların Borsa'da halka arzından sonra satılmayan pay kalması halinde, VII-128.1 sayılı Pay Tebliği Madde 25/1-a hükmü

		<p>çerçevesinde satılmayan paylar 6 iş günü içerisinde iptal edilecektir.</p> <p>Halka arzdan pay alan ortaklarımızın söz konusu payları Sermaye Piyasası Mevzuatı çerçevesinde MKK nezdinde hak sahipleri bazında kayden izlenmeye başlanacaktır.</p> <p>Halka arzın iptali veya ertelenmesi; yasama ve yürütme organları, sermaye piyasaları ile ilgili karar almaya yetkili organlar ve diğer resmî kurum ve kuruluşlar tarafından yapılan düzenlemeler nedeniyle, Aracı Kurum ve/veya Şirket'in, düzenlenen "Aracılık Sözleşmesi" kapsamındaki yükümlülüklerini yerine getirmesini imkânsız kılacak veya önemli ölçüde güçleştirecek hukuki düzenlemeler yapılması; Şirket, Şirket ortakları, Şirket Yönetim Kurulu üyeleri, Şirket'in ilişkili tarafları ve yönetimde söz sahibi personeli hakkında payların halka arzını etkileyecek olay, dava veya soruşturma ortaya çıkması; sermaye artırım süresi içinde Şirket'in mali durumunda meydana gelen ve İzahname'de yer alan bilgilerin gerçeğe aykırı hâle gelmesi sonucunda doğacak olumsuz değişikliklerin ortaya çıkması gibi olağanüstü koşulların oluşması hâllerinde mümkündür. Bunun yanında, ülke genelinde afet, olağanüstü durum, savaş ilan edilmesi, ekonomik kriz belirtilerinin derinleşerek altından kalkılamayacak seviyeye gelmesi gibi nedenlerle de halka arzın ertelenmesi söz konusu olabilir.</p> <p>Halka arzın yukarıda sayılan nedenler dışında iptali söz konusu olmayıp, yeni pay alma hakkı kullanımı suretiyle satışın başlaması sonrasında halka arz iptal edilmeyecektir.</p>
E.4	<b>Çatışan menfaatler de dahil olmak üzere halka arza ilişkin ilgili kişilerin önemli menfaatleri</b>	<p>Halka arzdan önemli tutarda menfaati olan gerçek veya tüzel kişi yoktur. Payların halka arzından Şirket özkaynak, aracılık hizmeti veren InvestAZ Yatırım ise aracılık komisyonu elde edecektir.</p> <p>InvestAZ Yatırım dışında halka arzdan önemli menfaati olan bir kişi/kuruluş bulunmamaktadır. Sermaye artırımının tarafları arasında çatışan herhangi bir menfaat bulunmamaktadır. InvestAZ Yatırım'ın sermaye artırımını nedeniyle elde edeceği komisyon hariç, doğrudan ya da dolaylı olarak sermaye artırımının başarısına bağlanmış bir</p>

YATIRIM MENKUL DEĞERLER A.Ş.  
**INVESTAZ**

		ekonomik çıkarı bulunmamaktadır. InvestAZ Yatırım ile Şirket'in sermayesinin %5 ve daha fazlasına sahip pay sahipleriyle aralarında herhangi bir anlaşma bulunmamaktadır.																																										
E.5	<p><b>Sermaye piyasası aracını halka arz eden kişinin/ihraççının ismi/unvanı</b></p> <p><b>Kim tarafından ve ne kadar süre ile taahhüt verildiği hususlarını içerecek şekilde dolaşımdaki pay miktarının artırılmamasına ilişkin verilen taahhütler hakkında bilgi</b></p>	<p>Şirket'in ünvanı Tek-Art İnşaat Ticaret Turizm Sanayi ve Yatırımlar Anonim Şirketi'dir.</p> <p>Dolaşımdaki pay miktarının artırılmamasına ilişkin verilmiş bir taahhüt bulunmamaktadır.</p>																																										
E.6	<p><b>Halka arzdan kaynaklanan sulanma etkisinin miktarı ve yüzdesi</b></p> <p><b>Yeni pay alma hakkı kullanımının söz konusu olması durumunda, mevcut hissedarların halka arzdan pay almamaları durumunda sulanma etkisinin miktarı ve yüzdesi</b></p>	<p>Bu bölümde yapılan hesaplamalar gerçekleştirilecek olan bedelli sermaye artırımında tüm yatırımcıların yeni pay alma haklarının tamamını kullanacakları varsayımı ile yapılmış olup, gerçekleşecek durum sonucu yapılacak hesaplamalarda bazı farklılıklar olabilir.</p> <table border="1"> <thead> <tr> <th>Sulanma Etkisi</th> <th>Sermaye Artırım Öncesi</th> <th>Sermaye Artırım Sonrası (%100 Katılım)</th> </tr> </thead> <tbody> <tr> <td>Rüçhan Kullanım Fiyatı</td> <td></td> <td>1,00</td> </tr> <tr> <td>Halka Arz Edilecek Pay Adedi</td> <td></td> <td>300.000.000</td> </tr> <tr> <td>Şirket İçin Halka Arz Maliyeti</td> <td></td> <td>1.774.063</td> </tr> <tr> <td>Halka Arz Brüt Geliri</td> <td></td> <td>300.000.000</td> </tr> <tr> <td>Halka Arz Net Geliri</td> <td></td> <td>298.225.938</td> </tr> <tr> <td>Özkaynak (31.12.2025)</td> <td>5.395.887.904</td> <td>5.694.113.842</td> </tr> <tr> <td>Çıkarılmış Sermaye</td> <td>300.000.000</td> <td>600.000.000</td> </tr> <tr> <td>Pay Adedi</td> <td>30.000.000.000</td> <td>600.000.000</td> </tr> <tr> <td>Pay Başına Defter Değeri</td> <td>17,9863</td> <td>9,4902</td> </tr> <tr> <td>Mevcut Ortaklar İçin Pay Başına Sulanma Etkisi (TL)</td> <td></td> <td>-8,4961</td> </tr> <tr> <td>Mevcut Ortaklar İçin Pay Başına Sulanma Etkisi (%)</td> <td></td> <td>-47,24%</td> </tr> <tr> <td>Yeni Ortaklar İçin Pay Başına Sulanma Etkisi (TL)</td> <td></td> <td>-</td> </tr> <tr> <td>Yeni Ortaklar İçin Pay Başına Sulanma Etkisi (%)</td> <td></td> <td>-</td> </tr> </tbody> </table> <p>Şirket'in pay senetlerinin 13.05.2026 tarihli kapanış fiyatı 11,54 TL'dir. En yakın fiyat adımına yuvarlanmış düzeltilmiş fiyat 6,27 TL olarak hesaplanmaktadır. 138.000.000 adet payın Borsa İstanbul Birincil Piyasa'da düzeltilmiş pay fiyatı olan 6,27 TL'den satıldığı varsayılmıştır.</p>	Sulanma Etkisi	Sermaye Artırım Öncesi	Sermaye Artırım Sonrası (%100 Katılım)	Rüçhan Kullanım Fiyatı		1,00	Halka Arz Edilecek Pay Adedi		300.000.000	Şirket İçin Halka Arz Maliyeti		1.774.063	Halka Arz Brüt Geliri		300.000.000	Halka Arz Net Geliri		298.225.938	Özkaynak (31.12.2025)	5.395.887.904	5.694.113.842	Çıkarılmış Sermaye	300.000.000	600.000.000	Pay Adedi	30.000.000.000	600.000.000	Pay Başına Defter Değeri	17,9863	9,4902	Mevcut Ortaklar İçin Pay Başına Sulanma Etkisi (TL)		-8,4961	Mevcut Ortaklar İçin Pay Başına Sulanma Etkisi (%)		-47,24%	Yeni Ortaklar İçin Pay Başına Sulanma Etkisi (TL)		-	Yeni Ortaklar İçin Pay Başına Sulanma Etkisi (%)		-
Sulanma Etkisi	Sermaye Artırım Öncesi	Sermaye Artırım Sonrası (%100 Katılım)																																										
Rüçhan Kullanım Fiyatı		1,00																																										
Halka Arz Edilecek Pay Adedi		300.000.000																																										
Şirket İçin Halka Arz Maliyeti		1.774.063																																										
Halka Arz Brüt Geliri		300.000.000																																										
Halka Arz Net Geliri		298.225.938																																										
Özkaynak (31.12.2025)	5.395.887.904	5.694.113.842																																										
Çıkarılmış Sermaye	300.000.000	600.000.000																																										
Pay Adedi	30.000.000.000	600.000.000																																										
Pay Başına Defter Değeri	17,9863	9,4902																																										
Mevcut Ortaklar İçin Pay Başına Sulanma Etkisi (TL)		-8,4961																																										
Mevcut Ortaklar İçin Pay Başına Sulanma Etkisi (%)		-47,24%																																										
Yeni Ortaklar İçin Pay Başına Sulanma Etkisi (TL)		-																																										
Yeni Ortaklar İçin Pay Başına Sulanma Etkisi (%)		-																																										

		Sulanma Etkisi	Sermaye Artırım Öncesi	Sermaye Artırım Sonrası
		Rüçhan Kullanım Fiyatı		1,00
		Halka Arz Edilecek Pay Adedi		300.000.000
		Şirket İçin Halka Arz Maliyeti		1.774.063
		Halka Arz Brüt Geliri		300.000.000
		Halka Arz Net Geliri		298.225.938
		Birincil Piyasa Kapanış (14.05.2026)		11,54
		Sermaye Artırım Sonrası Düzeltilmiş Fiyat		6,27
		Emisyon Primi		1.581.000.000
		Özkaynak (31.12.2026)	5.395.887.904	7.275.113.842
		Çıkarılmış Sermaye	300.000.000	600.000.000
		Pay Adedi	300.000.000	600.000.000
		Pay Başına Defter Değeri	17,99	12,13
		Mevcut Ortaklar İçin Pay Başına Sulanma Etkisi (TL)		-5,86
		Mevcut Ortaklar İçin Pay Başına Sulanma Etkisi (%)		-32,59%
		Yeni Ortaklar İçin Pay Başına Sulanma Etkisi (TL)		5,86
		Yeni Ortaklar İçin Pay Başına Sulanma Etkisi (%)		93,38%
		Hesaplamalar yukarıdaki varsayımsal veriler doğrultusunda yapılmış olup, verilerin ortaya çıkmasından sonra yapılacak hesaplamalarda bazı farklılıklar olabilecektir.		
E.7	<b>Talepte bulunan yatırımcılardan talep edilecek tahmini maliyetler hakkında bilgi</b>	Yeni pay alma haklarının kullanımı, yeni pay alma kuponlarının alım veya satımı ve halka arz aşamasında pay alım talebinde bulunan yatırımcılar başvurdukları yetkili kuruluşun aracılık komisyonu, masraf, hizmet ücreti gibi ücretlendirme politikalarına tabi olacaktır. MKK tarafından yetkili kuruluşlara tahakkuk ettirilen ve pay tutarı üzerinden hesaplanan hizmet bedeli de yetkili kuruluşun uygulamalarına bağlı olarak yatırımcıdan tahsil edilebilir.		

### 3. BAĞIMSIZ DENETÇİLER

3.1. İzahnamede yer alan finansal tablo dönemleri itibariyle ihraççının bağımsız denetim kuruluşlarının ticaret unvanları ile adresleri (üye oldukları profesyonel meslek kuruluşları ile birlikte):

YATIRIM MENKUL DEĞERLER A.Ş.  
**UNYEST** 

  
**B2X-ART İNŞAATİ TİCARET TURİZM**  
**SANAYİ YATIRIMLARI A.Ş.**  
 Ömer Avni Mah. İnönü Cad. Dersan Han  
 No:46 İç Kapı No:6 Beyoğlu / İSTANBUL  
 Beyoğlu V.D. 833/004 8348

Dönem	Bağımsız Denetim Şirketi	Sorumlu Denetçi	Üye Oldukları Profesyonel Meslek Kuruluşları	Adres
2023	GÜRELİ YEMİNLİ MALİ MÜŞAVİRLİK VE BAĞIMSIZ DENETİM HİZMETLERİ A.Ş.	METİN ETKİN	İSTANBUL SERBEST MUHASEBECİ MALİ MÜŞAVİRLER ODASI	SPİNE TOWER MASLAK MAH. SAAT SOK. No: 5 Kat: 25-26-28 SARIYER 34485 - İSTANBUL
2024	MGI BAĞIMSIZ DENETİM S.M.M.M. A.Ş.	ÖZCAN AKSU	İSTANBUL SERBEST MUHASEBECİ MALİ MÜŞAVİRLER ODASI	POLARİS PLAZA, AHİ EVRAN CAD. NO: 21 KAT:5 MASLAK- İSTANBUL
2025	MGI BAĞIMSIZ DENETİM S.M.M.M. A.Ş.	ÖZCAN AKSU	İSTANBUL SERBEST MUHASEBECİ MALİ MÜŞAVİRLER ODASI	POLARİS PLAZA, AHİ EVRAN CAD. NO: 21 KAT:5 MASLAK- İSTANBUL

### 3.2. Bağımsız denetim kuruluşlarının/sorumlu ortak baş denetçinin görevden alınması, görevden çekilmesi ya da değişmesine ilişkin bilgi:

Şirket'in 31.12.2023 tarihinde sona eren hesap dönemine ait finansal tabloların bağımsız denetimi Gürelî Yeminli Mali Müşavirlik ve Bağımsız Denetim Hizmetleri A.Ş. tarafından, 31.12.2024 ve 31.12.2025 tarihlerinde sona eren hesap dönemlerine ait finansal tablolarının bağımsız denetimi MGI Bağımsız Denetim S.M.M.M. A.Ş. tarafından yürütülmüştür.

İzahnamede yer alan finansal tabloları denetleyen bağımsız denetim kuruluşu/sorumlu ortak baş denetçi değişimi bulunmaktadır. Söz konusu değişikliğin sebebi, yasal denetim süresinin sona ermesidir.

## 4. SEÇİLMİŞ FİNANSAL BİLGİLER

Şirketin 31.12.2023, 31.12.2024 ve 31.12.2025 tarihlerinde sona eren yıllara ait finansal tablolar ve bunlara ilişkin dipnotlar ile sınırlı bağımsız denetçi raporları <https://www.tek-artinsaatticaret.com/> ve [www.kap.org.tr](http://www.kap.org.tr) internet sitelerinde yer almaktadır.

*"31.12.2023 tarihli finansal tablolara TMS 29 kapsamında enflasyon muhasebesi uygulanmış olup, söz konusu tablolar 2024 yılı satın alma gücü esasına göre ifade edilmiştir. 31.12.2024 ve 31.12.2025 tarihli finansal tablolara da TMS 29 kapsamında enflasyon muhasebesi uygulanmış ve 2025 yıl sonu satın alma gücü esasına göre sunulmuştur.*

İzahnamede yer alan dönemler itibarıyla finansal durum tablosu ve gelir tablosu aşağıda yer verilmektedir.

ÖZEL BAĞIMSIZ DENETİMDEN GEÇMİŞ KONSOLİDE FİNANSAL DURUM TABLOLARI			
VARLIKLAR (TL)	31.12.2023	31.12.2024	31.12.2025
<b>Dönen Varlıklar</b>			
Nakit ve Nakit Benzerleri	18.091.312	44.693.335	17.916.095
Ticari Alacaklar	2.825.095	62.840.523	96.395.740
- İlişkili Olmayan Taraflardan Ticari Alacaklar	2.825.095	62.840.523	96.395.740

YATIRIM MENKUL DEĞERLER A.Ş.  
**INVEST**

TEK-ART İNŞAAT TİCARET TURİZM  
SANAYİ VE YATIRIM LAR A.Ş.  
Ömer Ayml Mah. İnönü Cad. Persan Han  
No:46 İç Kapı No:6 Beyoğlu İSTANBUL  
Beyoğlu V.D. 833 004 8348

Diğer Alacaklar	118.030.815	14.884.270	2.529.402
- İlişkili Olmayan Taraflardan Diğer Alacaklar	2.211.888,00	23.572	414.815
- İlişkili Taraflardan Diğer Alacaklar	115.818.927	14.860.698	2.114.587
Stoklar	3.508.905	2.824.905	3.922.851
Peşin Ödenmiş Giderler	17.192.422	6.255.338	2.183.136
Cari Dönem Vergisi İle İlgili Varlıklar	300.378	277.725	533.542
Diğer Dönen Varlıklar	2.510.726	907.846	1.755.496
<b>Toplam Dönen Varlıklar</b>	<b>162.459.653</b>	<b>132.683.942</b>	<b>125.236.262</b>
<b>Duran Varlıklar</b>			
Diğer Alacaklar	10.086	8.284	6.328
- İlişkili Olmayan Taraflardan Diğer Alacaklar	10.086	8.284	6.328
Yatırım Amaçlı Gayrimenkuller	2.378.557.398	2.943.008.451	1.664.696.000
Maddi Duran Varlıklar	4.277.295.935	5.024.046.914	4.912.979.413
Maddi Olmayan Duran Varlıklar	222.137	240.214	77.581
- Diğer Maddi Olmayan Duran Varlıklar	222.137	240.214	77.581
<b>Toplam Duran Varlıklar</b>	<b>6.656.085.556</b>	<b>7.967.303.863</b>	<b>6.577.759.322</b>
<b>TOPLAM VARLIKLAR</b>	<b>6.818.545.209</b>	<b>8.099.987.805</b>	<b>6.702.995.584</b>
<b>KAYNAKLAR (TL)</b>	<b>31.12.2023</b>	<b>31.12.2024</b>	<b>31.12.2025</b>
<b>Kısa Vadeli Yükümlülükler</b>			
Kısa Vadeli Borçlanmalar	455.759.398	528.736.594	
Ticari Borçlar	6.778.549	2.139.052	4.526.394
- İlişkili Olmayan Taraflara Ticari Borçlar	6.778.549	2.139.052	4.526.394
Çalışanlara Sağlanan Faydalar Kapsamında Borçlar	3.224.227	4.012.556	3.050.575
Diğer Borçlar	38.195.189	3.234.072	1.458.873
- İlişkili Olmayan Taraflara Diğer Borçlar	38.195.189	3.030.557	1.426.035
- İlişkili Taraflara Diğer Borçlar	-	203.515	32.838
Ertelenmiş Gelirler	2.429.214	72.476.891	115.804.349
Kısa Vadeli Karşılıklar	7.602.452	9.162.137	30.056.312
- Diğer Kısa Vadeli Karşılıklar	6.986.557	7.683.620	26.691.074
- Çalışanlara Sağlanan Faydalara İlişkin Kısa Vadeli Karşılıklar	615.895	1.478.517	3.365.238
<b>TOPLAM KISA VADELİ YÜKÜMLÜLÜKLER</b>	<b>513.989.029</b>	<b>619.761.302</b>	<b>154.896.503</b>
<b>Uzun Vadeli Yükümlülükler</b>			
Uzun Vadeli Karşılıklar	3.001.449	3.940.714	7.450.737
- Çalışanlara Sağlanan Faydalara İlişkin Uzun Vadeli Karşılıklar	3.001.449	3.940.714	7.450.737
Ertelenmiş Vergi Yükümlülüğü	1.172.997.870	1.391.890.149	1.144.760.440
<b>TOPLAM UZUN VADELİ YÜKÜMLÜLÜKLER</b>	<b>1.175.999.319</b>	<b>1.395.830.863</b>	<b>1.152.211.177</b>
<b>TOPLAM YABANCI KAYNAKLAR</b>	<b>1.689.988.348</b>	<b>2.015.592.165</b>	<b>1.307.107.680</b>
<b>ÖZKAYNAKLAR</b>	<b>31.12.2023</b>	<b>31.12.2024</b>	<b>31.12.2025</b>
Ödenmiş Sermaye	300.000.000	300.000.000	300.000.000
Sermaye Düzeltme Farkları	3.577.425.582	4.775.239.894	4.775.239.894
Geri Alınmış Paylar (-)	-71.810	-93.994	-93.994
Paylara İlişkin Primler/İskontolar	-49.503.961	-64.796.725	-64.796.725
Kâr veya Zararda Yeniden Sınıflandırılmayacak Birikmiş Diğer Kapsamlı Gelirler veya Giderler	335.432.549	324.623.961	312.737.564
- Yeniden Değerleme Ölçüm Kazanç (Kayıpları)	336.727.686	326.294.245	316.404.632
- Emeklilik Planlarında Aktüeryal Kayıp/Kazançlar Fonu	-1.295.137	-1.670.284	-3.667.068
Kârdan Ayrılan Kısıtlanmış Yedekler	16.898.930	22.119.347	22.119.347
Geçmiş Yıllar Kârları/Zararları	901.674.776	1.241.347.753	727.303.157
Dönem Net Kârı/Zararı	46.700.795	-514.044.596	-676.621.339
<b>TOPLAM ÖZKAYNAKLAR</b>	<b>5.128.556.861</b>	<b>6.084.395.640</b>	<b>5.395.887.904</b>
<b>TOPLAM KAYNAKLAR</b>	<b>6.818.545.209</b>	<b>8.099.987.805</b>	<b>6.702.995.584</b>



34

TEK-ART İNŞAATİCARET TURİZM  
SANAYİ YATIRIMLAR A.Ş.  
Ömer Avni Mah. İbnü'l-Cami, Dersim Han  
No:46 İç Kapı No:6 Beşiktaş/İSTANBUL  
Beyoğlu V.D. 833 004 8348

*(Handwritten signature)*

Kar Zarar Tablosu (TL)	ÖZEL BAĞIMSIZ DENETİMDEN GEÇMİŞ KONSOLİDE		
	01.01.2023 - 31.12.2023	01.01.2024 - 31.12.2024	01.01.2025 - 31.12.2025
<b>Hasılat</b>	124.843.440	120.889.684	123.157.276
Satışların Maliyeti (-)	-79.659.808	-62.044.722	-40.971.498
<b>Brüt Kar</b>	<b>45.183.632</b>	<b>58.844.962</b>	<b>82.185.778</b>
Pazarlama, Satış ve Dağıtım Giderleri (-)	-19.578.179	-7.313.847	-5.542.316
Genel Yönetim Giderleri (-)	-62.807.422	-94.073.481	-63.680.659
Esas Faaliyetlerden Diğer Gelirler	50.783.817	16.269.305	12.565.630
Esas Faaliyetlerden Diğer Giderler (-)	-107.561.853	-140.757.635	-134.904.795
<b>Esas Faaliyet Karı (Zararı)</b>	<b>-93.980.005</b>	<b>-167.030.696</b>	<b>-109.376.362</b>
Yatırım Faaliyetlerinden Gelirler	373.185.597	1.223.776	-
Yatırım Faaliyetlerinden Giderler	-95.710.251	-539.430.053	-821.834.440
<b>Finansman Geliri (Gideri) Öncesi Faaliyet Karı (Zararı)</b>	<b>183.495.341</b>	<b>-705.236.973</b>	<b>-931.210.802</b>
Finansman Gelirleri	29.297.241	36.946.993,00	9.688.837
Finansman Giderleri (-)	-200.484.330	-140.389.493	-134.285.926
Net Parasal Pozisyon Kazançları (Kayıpları)	154.949.663	189.308.124	136.018.976
<b>Sürdürülen Faaliyetler Vergi Öncesi Karı (Zararı)</b>	<b>167.257.915</b>	<b>-619.371.349</b>	<b>-919.788.915</b>
<b>Sürdürülen Faaliyetler Vergi (Gideri)/Geliri</b>	<b>-120.557.120</b>	<b>105.326.753</b>	<b>243.167.576</b>
Dönem vergi Gideri	-	-	-
Ertelenmiş Vergi Geliri / Gideri	-120.557.120	105.326.753	243.167.576
<b>Dönem Karı (Zararı)</b>	<b>46.700.795</b>	<b>-514.044.596</b>	<b>-676.621.339</b>

“Yatırımcı, yatırım kararını vermeden önce ihraççının finansal durum ve faaliyet sonuçlarına ilişkin ayrıntılı bilgilerin yer aldığı işbu izahnamenin 10 ve 23 no’lu bölümlerini de dikkate almalıdır.”

## 5. RISK FAKTÖRLERİ

Halka arz edilecek Şirket paylarına yatırım yapmak çeşitli riskler barındırmaktadır. Yatırım kararı alınmadan önce aşağıda belirtilen risk faktörleri ile birlikte İzahname’nin tamamının dikkatlice değerlendirilmesi gerekmektedir. Aşağıda belirtilen riskler, İzahname tarihi itibarıyla Şirket yönetiminin Şirket faaliyetlerini, finansal durumunu, faaliyet sonuçlarını, geleceğe yönelik beklentilerini ve halka arz edilen paylara ilişkin yatırım kararını önemli ölçüde etkileyebileceğini öngördüğü risklerdir. Bu risklerden herhangi birinin gerçekleşmesi halinde Şirket paylarının piyasa değeri düşebilir ve yatırımcılar yatırımlarının bir kısmını veya tamamını kaybedebilirler.

Aşağıda yer verilen riskler Şirket açısından önem arz eden başlıca riskler olup, Şirket faaliyetlerini etkileyebilecek tüm riskleri kapsamamaktadır. Hâlihazırda bilinmeyen veya öngörülemeyen ilave riskler de Şirket’in faaliyetlerini, finansal durumunu, kârlılığını, nakit akışını ve geleceğe yönelik beklentilerini olumsuz etkileyebilir. Risk faktörlerinin aşağıdaki sıralaması, söz konusu risklerin gerçekleşme olasılığı veya önem derecesi bakımından bir değerlendirme olarak yorumlanmamalıdır.

Yatırımcılar, İzahname’de yer alan tüm bilgileri dikkate alarak kendi değerlendirmelerini yapmalı ve Şirket paylarına yatırım yapmanın kendileri açısından uygun olup olmadığına karar vermelidir.



35 TEK-ARZ İNŞAATİÇARETÇİLİK VE YATIRIM MENKUL DEĞERLER A.Ş.  
SANAYİ VE TİCARET BAKANLIĞI  
Ömer Avni Mah. 1. Etage Cad. Nispetiye Mah.  
No:46 İç Kapı No:6 Beyoğlu / İSTANBUL  
Beyoğlu V.D. 833 004 8348

Planlanan sermaye artırımının gerçekleşmemesi veya beklenen tutarın altında gerçekleşmesi halinde, Şirket'in turizm yatırımlarını planlanan kapsam ve takvim doğrultusunda gerçekleştirme kapasitesi olumsuz etkilenebilir. Bu durum; planlanan yatırım projelerinin ertelenmesine, yatırım ölçeğinin küçülmesine, büyüme hedeflerinin gecikmesine ve Şirket'in operasyonel verimlilik ile gelir artışı beklentilerinin olumsuz etkilenmesine neden olabilir. Ayrıca yatırım süreçlerinde oluşabilecek gecikmeler, Şirket'in rekabet gücü ve pazardaki konumunu olumsuz etkileyebileceği gibi, geleceğe yönelik kârlılık ve nakit akışı projeksiyonlarında sapmalara yol açabilir. Bu riskin gerçekleşmesi, Şirket paylarının piyasa değerinde azalışa ve yatırımcıların yatırımlarının bir kısmını veya tamamını kaybetmesine neden olabilir.

### 5.1. İhraççya ve faaliyetlerine ilişkin riskler:

Şirket turizm sektöründe faaliyet göstermekte olup faaliyetleri; ekonomik koşullar, tüketici eğilimleri, mevsimsellik, döviz kurları, jeopolitik gelişmeler, uluslararası seyahat hareketliliği ve turizm talebini etkileyen diğer unsurlardan doğrudan etkilenmektedir. Küresel veya ulusal ölçekte meydana gelebilecek ekonomik daralma, yüksek enflasyon, finansal piyasalardaki dalgalanmalar, salgın hastalıklar, doğal afetler, güvenlik sorunları, uluslararası ilişkilerde yaşanabilecek olumsuz gelişmeler ve seyahat kısıtlamaları turizm sektöründe talep daralmasına yol açabilir. Bu durum Şirket'in faaliyet gelirlerini, doluluk oranlarını, kârlılığını ve nakit akışını olumsuz etkileyebilir.

Şirket faaliyetlerini ağırlıklı olarak İzmir ili Çeşme ilçesi Alaçatı bölgesinde bulunan Resort Zigana Otel üzerinden sürdürmektedir. Faaliyetlerin belirli bir lokasyonda yoğunlaşması nedeniyle ilgili bölgede meydana gelebilecek ekonomik durgunluk, doğal afet, çevresel sorunlar, altyapı yetersizlikleri, bölgesel rekabet koşulları veya turizm hareketliliğini olumsuz etkileyebilecek diğer gelişmeler Şirket faaliyetleri üzerinde önemli olumsuz etkiler yaratabilir. Ayrıca faaliyetlerin önemli ölçüde sezonluk özellik göstermesi nedeniyle özellikle yaz sezonunda oluşabilecek talep daralması, rezervasyon iptalleri veya olumsuz hava koşulları Şirket'in operasyonel performansını olumsuz etkileyebilir.

Turizm sektöründe hizmet kalitesi, müşteri memnuniyeti, marka itibarı, dijital görünürlük, fiyat politikaları ve hizmet çeşitliliği rekabet açısından önem taşımaktadır. Şirket'in müşteri beklentilerini karşılayamaması, hizmet kalitesinde düşüş yaşanması, çevrim içi platformlarda olumsuz değerlendirmelerin artması veya rakip işletmelerin fiyat ve hizmet avantajı sağlaması durumunda Şirket'in pazar payı, doluluk oranları ve gelirleri olumsuz etkilenebilir.

Şirket faaliyetleri emek yoğun nitelik taşımakta olup personel giderleri, enerji maliyetleri, gıda maliyetleri, bakım-onarım giderleri ve işletme sermayesi ihtiyaçlarında meydana gelebilecek artışlar faaliyet kârlılığı üzerinde baskı oluşturabilir. Özellikle turizm sektöründe nitelikli personel temininde yaşanabilecek güçlükler, yüksek personel devir oranı ve ücret artışları operasyonel süreçlerin etkinliğini olumsuz etkileyebilir.

Şirket'in faaliyetleri kapsamında sahip olduğu otel ve turizm tesisleri bakım, yenileme, modernizasyon ve yatırım ihtiyacı doğurabilmektedir. Planlanan yatırımların öngörülen süre ve maliyetler içerisinde tamamlanamaması, gerekli izin ve ruhsat süreçlerinde gecikme yaşanması veya yatırım maliyetlerinin beklenen seviyelerin üzerine çıkması durumunda Şirket'in faaliyet sonuçları ve finansal yapısı olumsuz etkilenebilir.

Şirket faaliyetleri çeşitli yasal düzenlemelere ve idari izin süreçlerine tabidir. Turizm, çevre, iş sağlığı ve güvenliği, belediyeçilik, kıyı kullanımı, imar, vergi ve diğer ilgili mevzuatta meydana gelebilecek değişiklikler ilave maliyetler doğurabileceği gibi faaliyet süreçlerinde gecikmelere veya kısıtlamalara neden olabilir. Ayrıca Şirket aleyhine açılacak davalar,

idari yaptırımlar veya sözleşmesel uyumsuzluklar Şirket'in faaliyetlerini ve finansal durumunu olumsuz etkileyebilir.

Turizm sektöründe faaliyetler büyük ölçüde sezonluk özellik göstermekte olup birçok destinasyonda gelirler yılın belirli dönemlerinde yoğunlaşmaktadır. Şirket tesisleri ülkemizin sahil bölgelerinde yer almakta olup tesislerde ağırlıklı olarak Nisan-Ekim döneminde misafir ağırlanmaktadır. Diğer dönemlerde ise tesislerin bakım, tadilat ve yenileme çalışmaları gerçekleştirilmektedir. Bu nedenle Şirket'in gelir yaratıcı faaliyetleri turizm sezonu ile sınırlı kalmakta ve faaliyet sonuçları dönemsel dalgalanmalara açık hale gelmektedir.

Mevsimsellik riskine bağlı olarak düşük sezonda doluluk oranlarının azalması, kapasite kullanımında düşüş yaşanması, sabit maliyetlerin faaliyet gelirlerine oranla artış göstermesi, personel yönetimi ve planlamasında zorluklar yaşanması ile nakit akışında dengesizlik oluşması gibi riskler ortaya çıkabilmektedir. Söz konusu hususlar Şirket'in operasyonel verimliliğini, finansal performansını ve kârlılığını olumsuz etkileyebilir.

## 5.2. İhraççının içinde bulunduğu sektöre ilişkin riskler:

### 5.2.1. Talep Daralması

Turizm sektörü; ekonomik büyüme, tüketici harcamaları, döviz kurları, enflasyon oranları, ulaşım maliyetleri ve uluslararası seyahat eğilimleri gibi birçok faktörden etkilenmektedir. Türkiye'de son dönemde yüksek enflasyon ortamına bağlı olarak enerji, gıda, personel, kira ve işletme giderlerinde meydana gelen artışlar turizm sektöründe faaliyet gösteren işletmelerin maliyet yapıları üzerinde baskı oluşturmaktadır. Ayrıca sektörde kullanılan bazı ürün ve ekipmanların ithalata bağlı olması nedeniyle döviz kuru hareketleri maliyet artışlarını daha belirgin hale getirebilmektedir.

Sektörde maliyet artışlarının satış fiyatlarına yansıtılması durumunda Türkiye'nin uluslararası turizm pazarındaki fiyat rekabeti olumsuz etkilenebilir. Bu durum yabancı turist talebinde yavaşlamaya, rezervasyon iptallerine, konaklama sürelerinde azalmaya ve doluluk oranlarının düşmesine neden olabilir. Ayrıca küresel ekonomik daralma, tüketici harcamalarındaki azalma ve seyahat eğilimlerindeki değişiklikler turizm sektöründe talep daralmasına yol açabilir.

Bunun yanında Türkiye'nin bulunduğu coğrafyada meydana gelebilecek savaş, çatışma, terör riski, siyasi gerilim veya bölgesel istikrarsızlık gibi jeopolitik gelişmeler, Türkiye'ye yönelik güvenlik algısını olumsuz etkileyebilir. Bu durum turist sayısında azalmaya, rezervasyon iptallerine ve turizm gelirlerinde düşüşe neden olabilir. Ayrıca enerji fiyatlarında meydana gelebilecek artışlar ulaşım ve tur paket maliyetlerini yükseltebilir ve buna bağlı olarak turizm talebini olumsuz etkileyebilir.

Turizm sektöründe yaşanabilecek talep daralması; sektör şirketlerinin gelirleri, kârlılıkları, nakit akışları ve yatırım planları üzerinde olumsuz etkiler yaratabileceği gibi Şirket'in faaliyet sonuçlarını ve finansal durumunu da olumsuz etkileyebilir.

### 5.2.2 Sektördeki Rekabet Artışı

Turizm sektörü yüksek rekabetin bulunduğu sektörler arasında yer almakta olup sektörde faaliyet gösteren işletmeler; fiyat politikaları, hizmet kalitesi, lokasyon avantajı, marka bilinirliği, dijital görünürlük, müşteri deneyimi ve hizmet çeşitliliği gibi unsurlar üzerinden rekabet etmektedir.

Turizm sektöründe talep daralması yaşanması durumunda mevcut turist sayısının azalmasına bağlı olarak işletmeler arasındaki rekabet daha da yoğunlaşabilir. Sektörde artan rekabet ortamı kapsamında konaklama işletmeleri, tur operatörleri, seyahat acenteleri ve dijital

rezervasyon platformları müşteri çekebilmek amacıyla fiyat indirimleri, kampanyalar ve çeşitli avantajlar sunabilmektedir. Özellikle fiyat odaklı rekabetin yoğunlaşması sektör şirketlerinin kâr marjlarının düşmesine neden olabilir.

Bunun yanında işletmelerin müşteri memnuniyetini artırmak amacıyla hizmet kalitesine, yenileme yatırımlarına, dijital pazarlama faaliyetlerine ve müşteri deneyimine yönelik harcamalarını artırmaları gerekebilir. Turizm sektöründe faaliyet gösteren işletmelerin farklı müşteri segmentlerine yönelmesi, alternatif turizm alanlarının gelişmesi ve yeni pazarlara erişim çabaları da rekabet koşullarını artırmaktadır.

Özellikle uluslararası zincir oteller, büyük tur operatörleri ve güçlü dijital rezervasyon platformları karşısında küçük ve orta ölçekli işletmelerin rekabet gücü sınırlanabilmektedir. Sektörde rekabetin artması; fiyat baskısı, doluluk oranlarında azalma, müşteri kaybı, pazarlama maliyetlerinde artış ve kârlılıkta düşüş gibi sonuçlar doğurabileceği gibi Şirket'in faaliyet sonuçlarını ve finansal durumunu olumsuz etkileyebilir.

### **5.3. İhraç edilecek paylara ilişkin riskler:**

#### **İhraç edilen payların kar payı ödememesi riski**

Halka açık anonim ortaklıkların kâr payı dağıtımı, ilgili mevzuat hükümleri, Şirket esas sözleşmesi ve genel kurul tarafından onaylanan kâr dağıtım politikası çerçevesinde gerçekleştirilmektedir. Şirket'in gelecekte kâr elde edeceğine veya elde edilen kârın tamamının ya da bir kısmının kâr payı olarak dağıtılacağına ilişkin herhangi bir garanti bulunmamaktadır. Şirket'in zarar etmesi, geçmiş yıl zararlarının bulunması, finansman ve yatırım ihtiyaçlarının öncelik taşınması veya genel kurul tarafından kârın dağıtılmayarak Şirket bünyesinde tutulmasına karar verilmesi durumunda kâr payı dağıtılmayabilir. Bu nedenle, pay sahipleri kâr payı geliri elde edememe riski ile karşı karşıya kalabilir.

#### **İhraç edilen payların fiyat ve işlem hacmine ilişkin riskler**

İhraç edilen payların Borsa İstanbul'da işlem görmeye başlaması sonrasında bu paylar için aktif ve likit bir piyasa oluşacağına veya oluşan piyasanın süreklilik göstereceğine dair herhangi bir garanti bulunmamaktadır. Paylara ilişkin işlem hacminin sınırlı kalması durumunda, yatırımcılar sahip oldukları payları istedikleri zamanda, miktarda veya fiyattan satamayabilir. Payların piyasa fiyatı; Şirket'in finansal performansı, faaliyet sonuçları, gayrimenkul sektörüne ilişkin gelişmeler, makroekonomik koşullar ve sermaye piyasalarındaki genel dalgalanmalardan etkilenebilir. Bu faktörlere bağlı olarak pay fiyatında düşüş meydana gelebilir ve yatırımcılar yatırımlarının bir kısmını veya tamamını kaybedebilir. Ayrıca, pay fiyatı Şirket'in performansından bağımsız olarak genel piyasa koşullarındaki olumsuz gelişmeler nedeniyle de olumsuz etkilenebilir.

#### **İhraç edilen payların sermaye kazancına ilişkin riskler**

Payların piyasa fiyatı zaman içinde artabileceği gibi azalabilir. Pay fiyatında meydana gelebilecek düşüşler, pay sahiplerinin paylarını satmaları halinde sermaye kaybına uğramalarına neden olabilir. Bu nedenle, pay sahipleri Şirket'in finansal performansına ve payların piyasa değerinde meydana gelebilecek değişimlere bağlı olarak yatırım kaybı riski ile karşı karşıya kalabilir. Payların piyasa fiyatı; Şirket'in faaliyet sonuçları ve finansal performansının yanı sıra, genel ekonomik koşullar, sermaye piyasalarındaki gelişmeler, faiz oranları, enflasyon, mevzuat değişiklikleri ve küresel finansal gelişmeler gibi Şirket'in kontrolü dışındaki çeşitli faktörlerden etkilenebilir. Bu faktörlere bağlı olarak pay fiyatı düşebilir ve yatırımcılar yatırımlarının bir kısmını veya tamamını kaybedebilir.

### 5.3.1 Kar Payı Gelirine İlişkin Riskler

Şirketlerin yıl sonunda elde ettikleri karın dağıtılmasından elde edilen gelirdir. Borsa şirketleri karını nakden veya kar payının sermayeye ilavesi suretiyle pay ihraç ederek dağıtabilir. Şirket'in finansal riskler ve zarar riski gerçekleştiği ölçüde beklenen karın elde edilememesi veya genel kurulca karın dağıtılmamasına karar verilmesi sonucunda kar dağıtılmaması riskleri vardır.

### 5.3.2 Sermaye Kazancına İlişkin Riskler

Zaman içerisinde payın değerinde meydana gelen artıştan elde edilen gelirdir. Şirket'in finansal performansının beklentilerin altında oluşması veya sermaye piyasalarında yaşanacak olumsuzluklar nedeniyle pay fiyatı düşebilir.

### 5.4. Diğer riskler:

#### Deprem ve diğer doğal afetlere ilişkin riskler

Türkiye, aktif fay hatları üzerinde yer alması nedeniyle yüksek deprem riski taşıyan ülkeler arasında bulunmaktadır. Meydana gelecek olası bir deprem veya doğal afetler, gayrimenkullerde fiziksel hasara yol açabilir, projelerin gecikmesine veya tamamen durmasına neden olabilir. Ayrıca, doğal afetler gayrimenkul piyasasında talebin azalmasına, gayrimenkul değerlerinde düşüşe ve satış veya kiralama faaliyetlerinin olumsuz etkilenmesine neden olabilir. Bu durum, Şirket'in finansal durumunu, faaliyet sonuçlarını ve kârlılığını olumsuz etkileyebilir.

#### Savaş, terör olayları ve jeopolitik riskler

Türkiye'nin bulunduğu coğrafi konum itibarıyla bölgesel ve küresel ölçekte yaşanabilecek savaş, terör olayları, siyasi istikrarsızlıklar ve jeopolitik gelişmeler, ülke ekonomisini ve finansal piyasaları olumsuz etkileyebilir. Bu tür gelişmeler, yatırımcı güveninin azalmasına, finansman koşullarının zorlaşmasına, ekonomik faaliyetlerin yavaşlamasına ve gayrimenkul sektörüne olan talebin azalmasına neden olabilir.

#### Faiz Riski

Piyasadaki fiyatların değişmesiyle finansal araçların değerlerinde dalgalanmalar oluşabilir. Söz konusu dalgalanmalar, menkul kıymetlerdeki fiyat değişikliğinden veya bu menkul kıymeti çıkaran tarafa özgü veya tüm piyasayı etkileyen faktörlerden kaynaklanabilir. Şirket'in faiz oranı riski başlıca banka kredilerine bağlıdır. Faiz taşıyan finansal borçların faiz oranı değişiklik göstermesine karşın faiz taşıyan finansal varlıkların sabit faiz oranı bulunmaktadır ve gelecek yıllardaki nakit akışı bu varlıkların büyüklüğü ile değişim göstermemektedir.

Şirket, banka kredi borcunun tasfiyesi amacıyla, 01.08.2025 tarihinde imzaları tamamlanan "Borç Tasfiyesi Protokolü" kapsamında, İstanbul İli Küçükçekmece İlçesi Safra Mahallesi Kapanarya Mevkiinde yer alan yatırım amaçlı gayrimenkullerde sınıflanan arsa nitelikli gayrimenkulün 10.670 m<sup>2</sup> sine ilişkin ifraz işlemi tamamlanmış ve bankaya devri gerçekleştirilerek banka kredi borcu kapatılmıştır. 31 Aralık 2025 itibarıyla finansal borç bulunmamaktadır.

(TL)	31.12.2023	31.12.2024	31.12.2025
Net Finansal Borç	455.759.398	528.736.594	-
Toplam Özkaynaklar	5.128.556.861	6.084.395.640	5.395.887.904
Net Finansal Borç/Özkaynak Oranı	0,09	0,09	-



39TEK-ART İNŞAATÇI CARETİZM  
SANAYİ VE YATIRIMLAR A.Ş.  
Ömer Avni Mah. İfraz Cad. Dursan Han  
No:46 İç Kapı No:6 Beyoğlu / İSTANBUL  
Beyoğlu V.D.833 004 8348

Şirket, sabit faizli finansal araçları nedeniyle faiz riskine maruz kalmaktadır. Şirket'in sabit faizli finansal varlıkları ile ilgili bilgilere aşağıdaki tablolarda yer verilmiştir.

Faiz Pozisyonu (TL)	31.12.2023	31.12.2024	31.12.2025
<b>Sabit Faizli Finansal Araçlar</b>			
- Finansal Varlıklar	2.484.201	42.759.810	13.226.353
- Finansal Yükümlülükler (-)	-455.759.398	-528.736.594	-
<b>Değişken Faizli Finansal Araçlar</b>			
- Finansal Varlıklar	-	-	-
- Finansal Yükümlülükler (-)	-	-	-

### Sermaye Riski

Şirket'in sermaye yönetimindeki temel amacı; ortaklara değer yaratmak, faaliyetlerin sürekliliğini sağlamak ve sermaye maliyetini optimize ederek dengeli ve sürdürülebilir bir sermaye yapısını korumaktır. Şirket'in sermaye riski aşağıdaki tabloda gösterilmektedir.

(TL)	31.12.2023	31.12.2024	31.12.2025
Toplam Borçlar	1.689.988.348	2.015.592.165	1.307.107.680
Hazır Değerler (-)	18.091.312	44.693.335	17.916.095
<b>Net Borç</b>	<b>1.671.897.036</b>	<b>1.970.898.830</b>	<b>1.289.191.585</b>
Toplam Özsermaye	5.128.556.861	6.084.395.640	5.395.887.904
<b>Toplam Sermaye</b>	<b>6.800.453.897</b>	<b>8.055.294.470</b>	<b>6.685.079.489</b>
<b>Net Borç / Toplam Sermaye Oranı</b>	<b>0,25</b>	<b>0,24</b>	<b>0,19</b>

Şirket, sermayeyi borç/toplam sermaye oranını kullanarak izlemektedir. Bu oran net borcun toplam sermayeye bölünmesiyle bulunmaktadır. Net borç, nakit ve nakit benzeri değerlerin toplam borç tutarından (kredileri, ticari borçları ve diğer borçları içerir) düşülmesiyle hesaplanmaktadır. Toplam sermaye, öz sermaye ile net borcun toplanmasıyla hesaplanmaktadır.

### Kredi Riski

Finansal aracın taraflarından birinin sözleşmeye bağlı yükümlülüğünü yerine getirememesi nedeniyle Şirket'e finansal bir kayıp oluşturması riski, kredi riski olarak tanımlanır. Şirket, vadeli satışlarından kaynaklanan ticari alacakları ve bankalarda tutulan mevduatları dolayısıyla kredi riskine maruz kalmaktadır. Şirket yönetimi müşterilerden alacakları ile ilgili kredi riskini her bir müşteri için ayrı ayrı olmak kaydıyla kredi limitleri belirleyerek ve gerektiği takdirde teminat alarak riskli gördüğü müşterilerine ise sadece nakit tahsilât yoluyla satış yaparak azaltmaktadır. Şirket'in tahsilât riski esas olarak ticari alacaklarından doğabilmektedir.

Finansal Dönem (TL)	Ticari Alacaklar		Diğer Alacaklar		Dönen Duran Varlıklar		Bankalardaki Mevduat
	İlişkili Taraf	Diğer Taraf	İlişkili Taraf	Diğer Taraf	İlişkili Taraf	Diğer Taraf	
31.12.2023	-	2.825.095	115.818.927	2.221.974	-	2.510.726	18.024.702
31.12.2024	-	62.840.523	14.860.698	31.856	-	907.846	44.633.938
31.12.2025	-	96.395.740	2.114.587	421.144	-	1.755.496	17.845.575

### Likidite Riski

Likidite riski, Şirket'in net fonlama yükümlülüklerini yerine getirmeme ihtimalidir. Piyasalarda meydana gelen bozulmalar veya kredi puanının düşürülmesi gibi fon

YATIRIM MENKUL DEĞERLER A.Ş.  
**INVEST** 40

TEK-ART İNŞAAT, TİCARET, TURİZM  
SANAYİ VE YATIRIMLAR A.Ş.  
Ömer Avni Mah. İnönü Cad. Dersan Han  
No:46 İç Kapı No:6 Beyoğlu / İSTANBUL  
Beyoğlu / İstanbul 34330 004 8048

kaynaklarının azalması sonucunu doğuran olayların meydana gelmesi, likidite riskinin oluşmasına sebebiyet vermektedir. Şirket yönetimi, fon kaynaklarını dağıtarak mevcut ve muhtemel yükümlülüklerini yerine getirmek için yeterli tutarda nakit ve benzeri kaynağı bulundurmak suretiyle likidite riskini yönetmektedir. Şirket'in likidite riskini gösteren tablo aşağıda yer almaktadır.

Sözleşme Vadeleri	Sözleşme Uyarınca Nakit Çıktılar Toplamı			
	31.12.2023		31.12.2024	31.12.2025
	3 Aydan Kısa	4 - 12 Ay	3 Aydan Kısa	3 Aydan Kısa
<b>Türev Olmayan Finansal Yükümlülükler</b>	<b>48.862.740</b>	<b>466.747.211</b>	<b>538.122.274</b>	<b>9.035.842</b>
- Banka Kredileri	640.188	466.747.211	528.736.594	
- Ticari Borçlar	6.803.136		2.139.052	4.526.394
- Diğer Borçlar	41.419.416		7.246.628	4.509.448

### Kur Riski

Yabancı para varlıklar, yükümlülükler ve finansal durum tablosu dışı yükümlülüklerle sahip olma durumunda ortaya çıkan kur hareketlerinden kaynaklanacak etkilere kur riski denir. Şirket ABD Doları cinsinden kur riskine maruz kalmaktadır.

Net Döviz Pozisyonu	31.12.2023	31.12.2024	31.12.2025
<b>ABD Doları</b>			
A. Döviz Cinsinden Varlıklar	493.459	378.345	53.147
B. Döviz Cinsinden Yükümlülükler (-)	11.023.739	11.455.632	20.536
<b>Net Döviz Pozisyonu (A-B)</b>	<b>-10.530.280</b>	<b>-11.077.287</b>	<b>32.611</b>
<b>AVRO</b>			
A. Döviz Cinsinden Varlıklar	12.478	18.818	12.183
B. Döviz Cinsinden Yükümlülükler (-)	6.620	4.923	3.182
<b>Net Döviz Pozisyonu (A-B)</b>	<b>5.858</b>	<b>13.895</b>	<b>9.001</b>

## 6. İHRAÇÇI HAKKINDA BİLGİLER

### 6.1. İhraççı hakkında genel bilgi:

#### 6.1.1. İhraççının ticaret unvanı ve işletme adı:

Tek-Art İnşaat Ticaret Turizm Sanayi ve Yatırımlar Anonim Şirketi

#### 6.1.2. İhraççının kayıtlı olduğu ticaret sicili ve sicil numarası:

<b>Merkez Adresi</b>	Ömer Avni Mah. İnönü Cad. Dersan Han Blok N46 İç Kapı N6 Beyoğlu / İSTANBUL
<b>Bağlı Bulunulan Ticaret Sicil Müdürlüğü</b>	İstanbul Ticaret Sicili Müdürlüğü
<b>Ticaret Sicil Numarası</b>	237750-0

#### 6.1.3. İhraççının kuruluş tarihi ve süresiz değilse, öngörülen süresi:

Kuruluş Tarihi: 06.10.1987

Süresi : Süresiz

YATIRIM MENKUL DEĞERLER  
INVEST

41  
TEK-ART İNŞAAT TİCARET TURİZM  
SANAYİ VE YATIRIMLAR A.Ş.  
Ömer Avni Mah. İnönü Cad. Dersan Han  
No:46 İç Kapı No:5 Beyoğlu / İSTANBUL  
Beyoğlu v.D. 833 004 8348

**6.1.4. İhraççının hukuki statüsü, tabi olduğu mevzuat, ihraççının kurulduğu ülke, kayıtlı merkezinin ve fiili yönetim merkezinin adresi, internet adresi ve telefon ve fax numaraları:**

<b>Hukuki Statüsü</b>	:	Anonim Şirket
<b>Tabi Olduğu Mevzuat</b>	:	T.C. Kanunları (TTK, SPK, VUK, vb.)
<b>Kurulduğu Ülke</b>	:	Türkiye Cumhuriyeti
<b>Adresi (Merkez)</b>	:	Ömer Avni Mah. İnönü Cad. Dersan Han Blok N46 İç Kapı N6 Beyoğlu / İSTANBUL
<b>Adresi (İzmir)</b>	:	Alaçatı Mah. 18001.Sokak No:6 Alaçatı-Çeşme/İZMİR
<b>İnternet Adresi</b>	:	<a href="http://www.tek-artinsaas.com">www.tek-artinsaas.com</a>
<b>Merkez Telefon ve Faks No:</b>	:	212-471 61 16 / 212-698 97 70
<b>İzmir Telefon ve Faks No:</b>	:	232-488 43 00 / 232-716 08 76

#### **6.1.5. Depo sertifikasını ihraç eden hakkındaki bilgiler**

Yoktur.

#### **6.2. Yatırımlar:**

Yoktur

#### **6.2.1. İzahnamede yer alması gereken finansal tablo dönemleri itibariyle ihraççının önemli yatırımları ve bu yatırımların finansman şekilleri hakkında bilgi:**

Yoktur.

#### **6.2.2. İhraççı tarafından yapılmakta olan yatırımlarının niteliği, tamamlanma derecesi, coğrafi dağılımı ve finansman şekli hakkında bilgi:**

Yoktur.

#### **6.2.3. İhraççının yönetim organı tarafından geleceğe yönelik önemli yatırımlar hakkında ihraççıyı bağlayıcı olarak alınan kararlar, yapılan sözleşmeler ve diğer girişimler hakkında bilgi:**

Şirket'in 11.05.2026 tarihli bedelli sermaye artırımına ilişkin Yönetim Kurulu Kararı kapsamında onaylanan "Sermaye Artırımından Elde Edilen Fonun Kullanım Yerine İlişkin Rapor" dışında, Şirket yönetim organı tarafından geleceğe yönelik önemli yatırımlara ilişkin alınmış bağlayıcı herhangi bir karar, yapılmış sözleşme veya üstlenilmiş bir taahhüt bulunmamaktadır.

## **7. FAALİYETLER HAKKINDA GENEL BİLGİLER**

### **7.1. Ana faaliyet alanları:**

Tek-Art İnşaat Ticaret Turizm Sanayi ve Yatırımlar Anonim Şirketi, 1987 yılında Yattur Turizm Marina ve Yat İşletmeciliği Anonim Şirketi unvanıyla İstanbul'da kurulmuştur.

Şirket'in 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 vb. Tesislerin yatırımını yapmak, bu tesisleri inşaa etmek ve işletmek, seyahat acentalığı, turizm taşımacılığı ve kiralık araba işletmeciliği



42  
TEK-ART İNŞAAT TİCARET TURİZM  
SANAYİ VE YATIRIMLAR A.Ş.  
Ömer Avni Mah. İnönü Cad. Dersan Han  
No:46 İç Kapı No:6 Beyoğlu / İSTANBUL  
Beyoğlu V.D. 833 004 8338

yapmak, limanlarda ve serbest bölgelerde mağazalar, teşhir yerleri ve depolar açmak ve bu yerleri işletmektir.

2010 yılında Grup'umuz 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.

Şirket faaliyetlerini İstanbul'daki merkezine bağlı olarak; İzmir İli Çeşme İlçesi Alaçatı Mevkiinde inşaatı tamamlanan 5 yıldızlı otelimiz "Resort Zigana Hotel" adı altında 16.06.2017 tarihli özel durum açıklamamızda da belirttiğimiz üzere müşteri kabulüne başlamıştır.

Resort Zigana Hotel, Tek-Art Şirketler Grubu'nun turizm alanındaki en büyük yatırımlarından biri olarak İzmir'in Alaçatı/Çeşme bölgesinde geliştirilmiş lüks resort projesidir. Tek-Art, Çeşme/Alaçatı'da büyük ölçekli resort otel projesi için Kültür ve Turizm Bakanlığı'ndan yatırım belgesi almıştır. Resort Zigana Hotel ilk misafirlerini 2017 yılında kabul etmeye başlamıştır. Özellikle Alaçatı'nın yükselen premium turizm destinasyonu olması yatırımın değerini artırmıştır. Resort Zigana Hotel, Tek-Art Grubu'nun stratejik planları açısından, Antalya dışına açılan en büyük turizm yatırımlarından biri olmuştur. Resort Zigana Hotel, "yüksek segment turizm" anlayışı doğrultusunda Grup'un Alaçatı'daki ilk büyük resort ölçekli yatırımlarından biri olmuştur.

İzmir Alaçatı Otelimiz 94 Oda (2 Yatak) + 26 Suit Oda (4 Yatak) + 45 Apart Ünite (4 Yatak) + 2 Bedensel Engelli Odası (2Yatak) olmak üzere toplam 167 Oda ve 464 kişi kapasitelidir. Gününbirlik tesislerimizde 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.

2017 yılında faaliyete başlayan Resort Zigana Otel, yaklaşık 80.966 m<sup>2</sup> alan üzerine kurulmuştur. Tesis bünyesinde; 32 m<sup>2</sup> büyüklüğünde deniz manzaralı 96 adet standart oda, 102 m<sup>2</sup> büyüklüğünde deniz manzaralı 6 adet suit oda ile 205 m<sup>2</sup> büyüklüğünde 43 adedi deniz, 22 adedi bahçe manzaralı olmak üzere toplam 65 adet villa bulunmaktadır.

Tesis; konaklama hizmetlerinin yanı sıra SPA alanı, toplantı salonları, çocuk aktivite alanları, restoran ve çeşitli sosyal alanlarla hizmet vermektedir. Ayrıca tesis, mavi bayraklı plaj alanına sahip olup oda-kahvaltı ve her şey dahil konseptleri kapsamında faaliyet göstermektedir. Tesis bünyesinde Türk ve dünya mutfağından çeşitli yiyecek ve içecek hizmetleri sunulmaktadır.

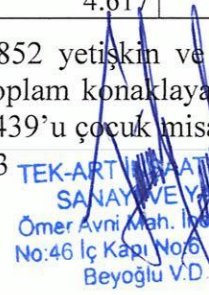
Resort Zigana Otel'de yaklaşık 500 kişi kapasiteli, 450 m<sup>2</sup> büyüklüğünde ve teknik ekipman altyapısına sahip toplantı salonu bulunmaktadır. Tesis; Alaçatı merkeze yaklaşık 7 km, Çeşme merkeze yaklaşık 17 km ve İzmir şehir merkezine yaklaşık 70 km mesafede konumlanmaktadır.

Aşağıdaki tabloda Resort Zigana Alaçatı Otel'de İzahname'de yer alan finansal tablo dönemleri itibarıyla konaklayan kişi sayılarına yer verilmektedir.

Yıllık kişi sayısı	Toplam Çocuk Sayısı	Toplam Yetişkin ve Çocuk Sayısı
2023	4.583	26.435
2024	3.439	19.418
2025	4.617	19.632

2023 yılında Resort Zigana Alaçatı Otel'de 21.852 yetişkin ve 4.583 çocuk olmak üzere toplam 26.435 kişi konaklamıştır. 2024 yılında toplam konaklayan kişi sayısı 19.418 olarak gerçekleşmiş olup, bunun 15.797'si yetişkin ve 3.439'u çocuk misafirlerden oluşmuştur. 2025

43  **TEK-ART İNŞAAT, TİCARET TURİZM SANAYİ VE YATIRIMLAR A.Ş.**  
Ömer Avni Mah. İnönü Cad. Dünyan Han  
No:46 İç Kapı No:6 Beyoğlu / İSTANBUL  
Beyoğlu V.D. 833004 8348

yılında ise tesiste toplam 19.632 kişi konaklamış olup, söz konusu sayının 15.015'i yetişkin ve 4.617'si çocuk misafirlerden oluşmaktadır.

İfraz işlemi ile toplam 37.338 m<sup>2</sup>'lik gayrimenkulün 14.512 m<sup>2</sup>'sinin kamu kullanımına terkedilmiş Kalan 22.826 m<sup>2</sup>'nin ise, 10.670 m<sup>2</sup>'lik kısmının Odeabank A.Ş.'ne devredildikten sonra Grubun mülkiyetinde kalan kısım 12.156 m<sup>2</sup> 'dir.

Şirket'in faaliyetleri esas itibarıyla ülke kalkınmasında yerli ve yabancı turist kaynağının önemli katkıları bulunduğu inancına dayalı olarak, anlatımı kısmen turizmin teşvikine ve korunmasına ilişkin yasa ve düzenlemelerde ortaya konulan her türlü komple veya bölümlere ayrılmış doğrudan veya dolaylı 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.

#### **7.1.1. İzahnamede yer alması gereken finansal tablo dönemleri itibarıyla ana ürün/hizmet kategorilerini de içerecek şekilde ihraççı faaliyetleri hakkında bilgi:**

Şirket'in izahnamede yer alan finansal tablo dönemleri itibarıyla hasılatı aşağıdaki kalemlerden oluşmaktadır.

Net Satışlar (TL)	01.01.2023 - 31.12.2023	01.01.2024 - 31.12.2024	01.01.2025 - 31.12.2025
Yurtiçi Satışlar	102.061.228	105.469.276	109.410.209
Kira Gelirleri	18.820.438	13.615.272	11.705.915
Kiracılara Yansıtılan Maliyetler	3.961.774	1.805.136	2.041.152
<b>TOPLAM</b>	<b>124.843.440</b>	<b>120.889.684</b>	<b>123.157.276</b>

Yurt içi satış gelirleri, 2017 yılında faaliyete başlayan Resort Zigana Otel'in konaklama faaliyetlerinden elde edilen gelirlerden oluşmaktadır. Kira gelirleri, Şirket tarafından kiraya verilen gayrimenkullerden elde edilen gelirleri ifade etmektedir. Kiracılara yansıtılan maliyetler ise kiracılara fatura edilen aidat, elektrik, su ve benzeri giderlere ilişkin gelirlerden oluşmaktadır.

#### **7.1.2. Araştırma ve geliştirme süreci devam eden önemli nitelikte ürün ve hizmetler ile söz konusu ürün ve hizmetlere ilişkin araştırma ve geliştirme sürecinde geline aşama hakkında ticari sırrı açığa çıkarmayacak nitelikte kamuya duyurulmuş bilgi:**

Yoktur.

#### **7.2. Başlıca sektörler/pazarlar:**

##### **7.2.1. Faaliyet gösterilen sektörler/pazarlar ve ihraççının bu sektörlerdeki/pazarlardaki yeri ile avantaj ve dezavantajları hakkında bilgi:**

Tek-Art Şirketler Grubu; marina işletmeciliği, medya, inşaat, enerji ve altyapı projeleri alanlarında faaliyet göstermektedir.

2017 yılında hizmet vermeye başlayan Resort Zigana Otel, 80.966 m<sup>2</sup> alan üzerine kurulmuştur. Tesiste 32 m<sup>2</sup> büyüklüğünde 96 adet standart oda, 102 m<sup>2</sup> büyüklüğünde 6 adet suit oda ve 205 m<sup>2</sup> büyüklüğünde, 43'ü deniz manzaralı ve 22'si bahçe manzaralı olmak üzere toplam 65 adet villa bulunmaktadır.

Tesiste ayrıca SPA alanı, toplantı salonu, çocuk aktivite alanları, restoran ve sahil kullanım alanları yer almaktadır. Oda kahvaltısı ve her şey dahil konseptleriyle hizmet veren tesiste açık büfe kahvaltısı ile Türk ve dünya mutfaklarından çeşitli yiyecek ve içecek hizmetleri

İNVESTİ  
44

TEK-ART İNŞAAT TİCARET TURİZM  
44 SANAYİ VE YATIRIMLAR A.Ş.  
Ömer Avni Paşa, Mörü Cad. Persan Han  
No:46/4 Kat: No:6 Beyoğlu / STANBUL  
Beyoğlu / D. 833 004 8348

sunulmaktadır. Tesis bünyesinde yer alan toplantı salonu yaklaşık 500 kişi kapasitesine sahip olup 450 m<sup>2</sup> kullanım alanı bulunmaktadır.

Resort Zigana Otel; Alaçatı merkeze 7 km, Çeşme merkeze 17 km ve İzmir şehir merkezine 70 km mesafede konumlanmaktadır.

Aşağıda yıllar itibarıyla Resort Zigana Alaçatı Otel'de konaklayan kişi sayılarına yer verilmiştir.

Yıllık kişi sayısı	Toplam Çocuk Sayısı	Toplam Yetişkin ve Çocuk Sayısı
2023	4.583	26.435
2024	3.439	19.418
2025	4.617	19.632

2023 yılında Resort Zigana Alaçatı Otel'de 21.852 yetişkin ve 4.583 çocuk olmak üzere toplam 26.435 kişi konaklamıştır. 2024 yılında toplam konaklayan kişi sayısı 19.418 olarak gerçekleşmiş olup, bunun 15.979'u yetişkin ve 3.439'u çocuk misafirlerden oluşmuştur. 2025 yılında ise tesiste toplam 19.632 kişi konaklamış olup, söz konusu sayının 15.015'i yetişkin ve 4.617'si çocuk misafirlerden oluşmaktadır.

Şirket turizm ve inşaat sektörlerindeki faaliyetlerine odaklanmış durumdadır. Şirket aktifinde İzmir ili Çeşme ilçesi Alaçatı bölgesinde konumlanan bir adet otel bulunmaktadır. Şirket'in kıyı oteline sahip olması ve Türkiye'nin turizm açısından elverişli coğrafi konumu, faaliyetlerine ilişkin avantaj sağlayan unsurlar arasında yer almaktadır.

### Küresel Turizm Sektörü

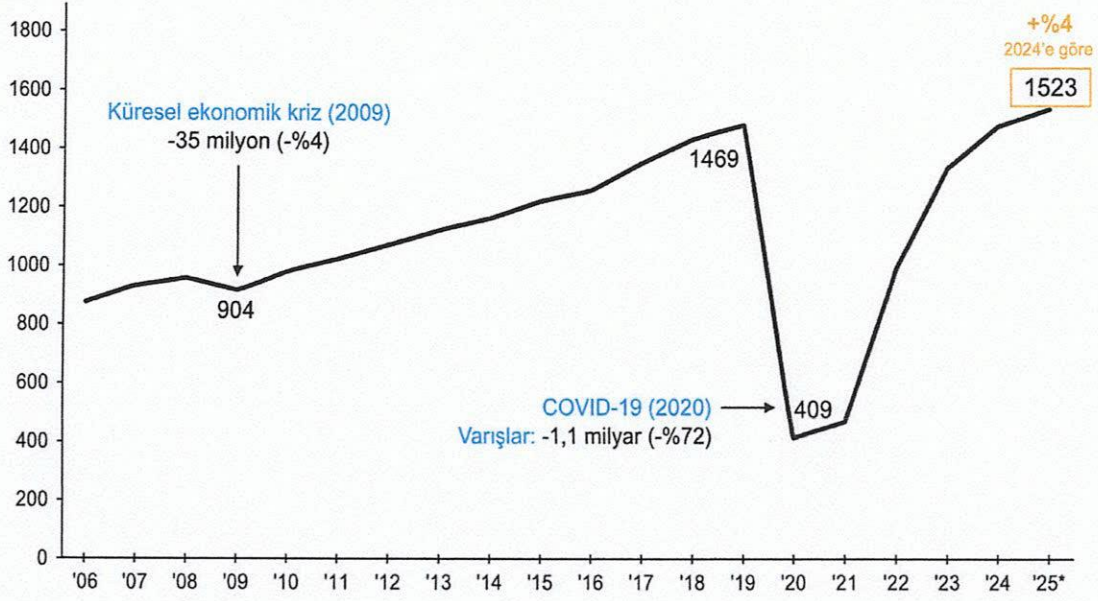
Dünya Turizm Örgütü (The World Tourism Organization - UNWTO) verilerine göre 2019 yılında 1,3 milyar kişinin iş veya eğlence amacıyla başka ülkeleri ziyaret etmiştir. Koronavirüs salgınının etkisiyle 2020 yılında gelen yabancı ziyaretçi sayısı 0,4 milyar kişiye kadar düşmüştür. Pandemi sonrası dönemde küresel turizm sektörü hızlı bir toparlanma sürecine girmiş ve 2025 yılı itibarıyla uluslararası turist hareketleri pandemi öncesi seviyelerin üzerine çıkmıştır. Pandemi sonrasında seyahatlerin yeniden artması, tatiller, iş seyahatleri ve aile ziyaretleri küresel seyahat ve turizm endüstrisinin canlanmasında etkili olmuştur. Turizm hizmetlerindeki yüksek enflasyon ve jeopolitik gerilimlerden kaynaklanan belirsizliklere rağmen, seyahat talebi 2025 yılı boyunca güçlü kalmıştır. Küresel ekonominin istikrarlı seyretmesi ve pandemi öncesi seviyelerin gerisinde kalan destinasyonların toparlanmayı tamamlamasıyla birlikte bu olumlu eğilimin 2026 yılında da devam etmesi beklenmektedir.

WTTC'nin yayımladığı son Ekonomik Etki Araştırması'na (Economic Impact Research - EIR) göre, seyahat ve turizm sektörünün küresel GSYH'ye 11,7 trilyon ABD doları katkı sağlayarak dünya ekonomisinin %10,3'ünü oluşturmuştur. Sektörün büyümesi küresel genişlemenin temel unsurlarından biri olmuş ve dünya genelinde yaratılan her üç yeni istihdamın birini sağlamıştır. Bu performans, seyahat ve turizm sektörünün yalnızca ekonomik toparlanmanın değil, aynı zamanda küresel ekonominin geleceğini şekillendiren başlıca alanlardan biri olduğunu göstermektedir.

### Uluslararası Ziyaretçi Varışları (Milyon Kişi)



TEK-ART İŞAAT, TİCARET VE TURİZM  
SANAYİ VE YATIRIMLAR A.Ş.  
Ömer Avni Mah. İnönü Cad. Dersan Han  
No:46 İç Kapı No:6 Beyoğlu / İSTANBUL  
Beyoğlu V.D. 833 004 8348



**Kaynak:** World Tourism Organization (UN Tourism). (2026). *World Tourism Barometer, January 2026*  
[https://pre-webunwto.s3.eu-west-1.amazonaws.com/s3fs-public/2026-01/Barom\\_PPT\\_Jan\\_2026.pdf?VersionId=y\\_vQSismFEMsgwI7HlsRCiV1.bBxK8mT](https://pre-webunwto.s3.eu-west-1.amazonaws.com/s3fs-public/2026-01/Barom_PPT_Jan_2026.pdf?VersionId=y_vQSismFEMsgwI7HlsRCiV1.bBxK8mT)  
 (Erişim Tarihi 14.05.2026)

Ekonomik faktörler, yüksek seyahat maliyetleri ve jeopolitik riskleri 2026 yılında uluslararası turizmin karşılaşılabileceği temel zorluklar olarak değerlendirmektedir. Turizm hizmetlerindeki enflasyonun tarihsel ortalamaların üzerinde seyretmeye devam etmesi nedeniyle turistlerin fiyat/fayda dengesi odaklı tercihler yapmayı sürdüreceği öngörülmektedir.

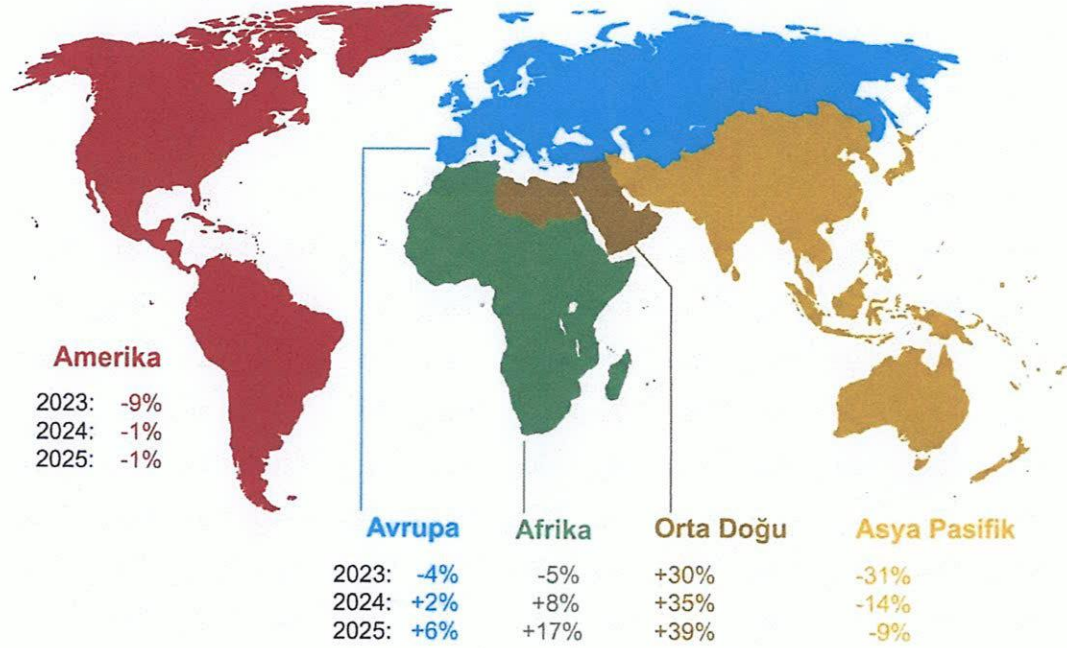
Öte yandan, küresel ekonomiye ilişkin olumlu beklentiler ve düşen petrol fiyatları turizmi destekleyebilecek unsurlar olarak görülürken; jeopolitik riskler, devam eden çatışmalar, ticaret gerilimleri ve aşırı hava olaylarının seyahat talebini olumsuz etkileyebileceği belirtilmektedir.

2026 yılında uluslararası turizmin; güçlü tüketici talebi, gelişen hava yolu bağlantıları ve gelişmekte olan pazarlardan artan yurt dışı seyahat talebiyle desteklenmesi beklenmektedir. Ayrıca Milano Cortina 2026 Winter Olympics ve FIFA World Cup 2026 gibi büyük uluslararası organizasyonların da küresel seyahat hareketliliğine katkı sağlaması beklenmektedir.

YATIRIM MENKUL DEĞERLER A.Ş.  
**INVEST**

TEK-ART İNŞAAT TİCARET TURİZM  
 SANAYİ VE YATIRIMLAR A.Ş.  
 Ömer Lütfi Paşa Cad. Dersan Han  
 No:46 Kat:No:6 Beyoğlu / İSTANBUL  
 Beyoğlu V.D. 833 004 8348

## Uluslararası Ziyaretçi Varışları (2019'a göre değişim)



**Kaynak:** World Tourism Organization (UN Tourism). (2026). *World Tourism Barometer, January 2026*  
[https://pre-webunwto.s3.eu-west-1.amazonaws.com/s3fs-public/2026-01/Barom\\_PPT\\_Jan\\_2026.pdf?VersionId=v\\_vQSismFEMsgwl7HlsRCiV1.bBxK8mT](https://pre-webunwto.s3.eu-west-1.amazonaws.com/s3fs-public/2026-01/Barom_PPT_Jan_2026.pdf?VersionId=v_vQSismFEMsgwl7HlsRCiV1.bBxK8mT) (Erişim Tarihi 14.05.2026)

2025 yılında turizm faaliyetlerindeki olumlu performans, hem uluslararası hem de yurt içi seyahatlerdeki güçlü artış ile desteklenmiştir. Yıl boyunca 1,5 milyardan fazla kişi uluslararası seyahat gerçekleştirmiş; bu sayı 2024 yılına kıyasla 80 milyon ilave yolcuya ve günlük ortalama 219 bin uluslararası varışa karşılık gelmiştir. Bu hareketlilik; konaklama, ulaşım, gastronomi, kültürel faaliyetler ve eğlence hizmetleri başta olmak üzere turizm bağlantılı hizmetlere olan talebi artırmış ve birçok üretim zincirinde çarpan etkisi yaratmıştır.

Bölgesel açıdan değerlendirildiğinde Avrupa, büyümenin başlıca itici güçlerinden biri olarak öne çıkmıştır. Bölgedeki turizm faaliyetleri 2,9 trilyon ABD doları ekonomik etki yaratmış, bu rakam 2024 yılına göre %5,1 artış göstermiş ve Avrupa GSYH'sinin yaklaşık %10'una karşılık gelmiştir. Bu performans, Avrupa'nın milyonlarca ziyaretçi için tercih edilen bir destinasyon olmayı sürdürdüğünü ve turizmin bölge ekonomileri açısından önemini koruduğunu göstermektedir.

Ülke bazında ise İspanya 2025 yılında 96,5 milyonun üzerinde uluslararası ziyaretçi ağırlayarak rekor seviyeye ulaşmıştır. Bu performansın İspanya ekonomisine katkısının GSYH'nin yaklaşık %16'sına karşılık geldiği ve turizm bağlantılı 3,2 milyondan fazla istihdam yarattığı belirtilmektedir. Elde edilen sonuçlar, İspanya'yı küresel turizm liderlerinden biri konumuna taşırken, ülkenin turizm sektörünün dayanıklılığını ve rekabet gücünü de ortaya koymaktadır.

Bununla birlikte, büyüme tüm ekonomilerde eşit düzeyde gerçekleşmemiştir. Örneğin Amerika Birleşik Devletleri, özellikle Avrupa ve Kanada kaynaklı ziyaretçi sayısındaki düşüş nedeniyle uluslararası ziyaretçilerden elde edilen ekonomik katkıda bir önceki yıla göre 19 milyar ABD doları kayıp yaşamıştır. Bu durum, küresel büyüme eğilimiyle çelişmekte olup, göç politikaları ve seyahat maliyetleri gibi faktörlerin destinasyon rekabetçiliği üzerindeki etkisini göstermektedir.



Sektör açısından son dönemdeki en dikkat çekici stratejik gelişmelerden biri ise WTTC merkez ofisinin Londra'dan Madrid'e taşınacağına açıklanması olmuştur. Madrid, Barselona, Paris, Roma, Cenevre ve Dubai'nin değerlendirildiği süreç sonunda, kuruluşun yeni merkezine ev sahipliği yapacak şehir olarak seçilmiş ve karar WTTC yürütme komitesinin 17 üyesi tarafından onaylanmıştır.

Bu taşınmanın şehri yalnızca uluslararası turizm açısından stratejik bir merkez haline getirmekle kalmayıp, aynı zamanda kamu ve özel sektör kuruluşları ile diğer paydaşlar arasında iş birliklerini güçlendiren küresel bir koordinasyon merkezi konumuna taşınması beklenmektedir. Bu gelişme, İspanya'nın küresel turizmdeki önemini pekiştirirken Madrid'in uluslararası turizm yönetişiminin önemli buluşma noktalarından biri olarak konumlanmasını da desteklemektedir.

Öte yandan, sektörde kaydedilen ilerlemelere rağmen önemli zorluklar devam etmektedir. Uluslararası seyahat süreçlerindeki engellerin azaltılması, havaalanı geçişleri ile vize süreçlerinin iyileştirilmesi ve ekonomik büyüme ile çevresel koruma arasında denge kuran sürdürülebilir uygulamaların yaygınlaştırılması sektörün öncelikli gündem maddeleri arasında yer almaktadır. Bu alanlarda sağlanacak ilerleme, turizmin önümüzdeki yıllarda küresel ekonominin temel büyüme motorlarından biri olmayı sürdürmesi açısından belirleyici olacaktır.

### Turizm Gelirleri

Dünya Turizm Örgütü (UN Tourism) tarafından yayımlanan Dünya Turizm Barometresi (World Tourism Barometer) raporunda yer alan verilere göre, turizm sektöründen elde edilen toplam ihracat gelirleri (uluslararası turizm gelirleri ve yolcu taşımacılığı gelirleri dahil) 2025 yılında yaklaşık 2,2 trilyon ABD doları ile tarihi olarak en yüksek seviyesine ulaşmıştır. Uluslararası turizm gelirlerinin 2025 yılında 1,9 trilyon ABD doları seviyesinde gerçekleştiğini ve söz konusu tutarın 2024 yılına kıyasla %5 artış olduğu tahmin edilmektedir.

Uluslararası turizm gelirleri, 2024 yılındaki güçlü performansın ardından 2025 yılında da dikkat çekici artış göstermiş; birçok destinasyonda gelir artışı ziyaretçi sayısı artışının üzerinde gerçekleşmiştir.

2025 yılında turizm gelirlerinde güçlü büyüme kaydeden destinasyonlar arasında Fas (%19), Kore Cumhuriyeti (%18), Mısır (%17), Moğolistan (%15), Japonya (%14), Letonya (%11) ve yer almıştır.

Dünyanın en yüksek turizm gelirin sahip destinasyonları arasında Birleşik Krallık ve Fransa (her ikisi de %9), İspanya (%7) ve Türkiye (%6) güçlü büyüme kaydetmiştir.

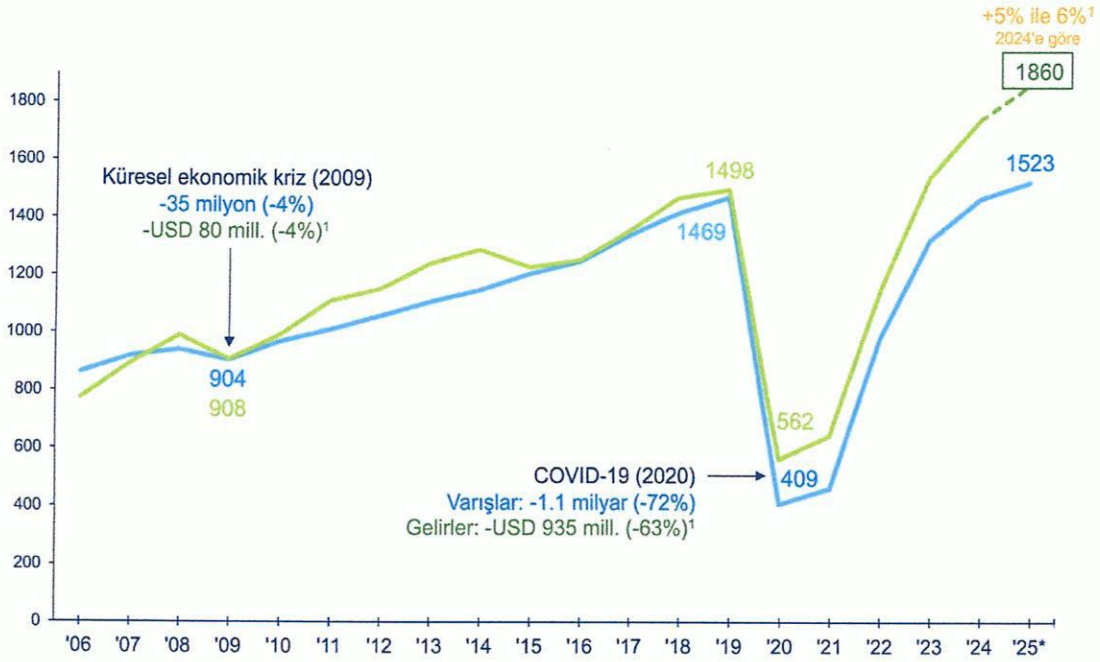
Uluslararası turizm harcamalarına ilişkin veriler de özellikle ABD (%8), Fransa (%4), İspanya (%16) ve Kore Cumhuriyeti (%10) gibi büyük kaynak pazarlarda talebin güçlü seyrettiğini göstermektedir.

### Uluslararası Ziyaretçi Varış ve Gelirleri

- Varışlar (milyon)
- Gelirler (milyar ABD doları)

İNVEST AS

TEK-ART İNŞAAT TİCARET TURİZM  
SAYIŞLIĞI VE YATIRIMLARA A.Ş.  
Ömer A. Yılmaz, İnönü Cad. Mersan Han  
No:46 İçkap No:6 Beyoğlu / İSTANBUL  
Beyoğlu V.D. 833 004 8348



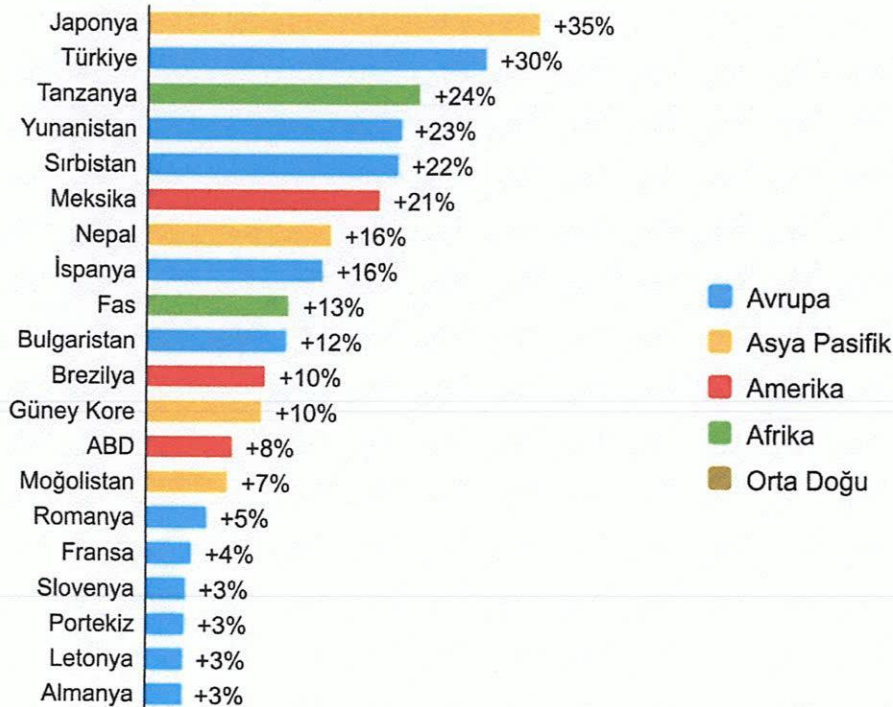
I: Tahmini reel yüzdelik değişim

Not: "Gelirler" (international tourism receipts) kapsamında destinasyonların yabancı ziyaretçilerden elde ettiği turizm gelirlerini ölçmektedir.

Kaynak: World Tourism Organization (UN Tourism). (2026). *World Tourism Barometer, January 2026*

[https://pre-webunwto.s3.eu-west-1.amazonaws.com/s3fs-public/2026-01/Barom\\_PPT\\_Jan\\_2026.pdf?VersionId=y\\_yQSismFEMsgwI7HlsRCiV1.bBxK8mT](https://pre-webunwto.s3.eu-west-1.amazonaws.com/s3fs-public/2026-01/Barom_PPT_Jan_2026.pdf?VersionId=y_yQSismFEMsgwI7HlsRCiV1.bBxK8mT) (Erişim Tarihi 14.05.2026)

## Turizm harcamalarında en iyi performans gösteren ilk 20 ülke



(2024 yılına göre yüzdelik değişim)

Not: "Harcamalar" (international tourism expenditure) göstergesi ülkelerin yurtdışı seyahat harcamalarını ifade etmektedir.

Kaynak: World Tourism Organization (UN Tourism). (2026). *World Tourism Barometer, January 2026*

## Türkiyede Turizm Sektörü

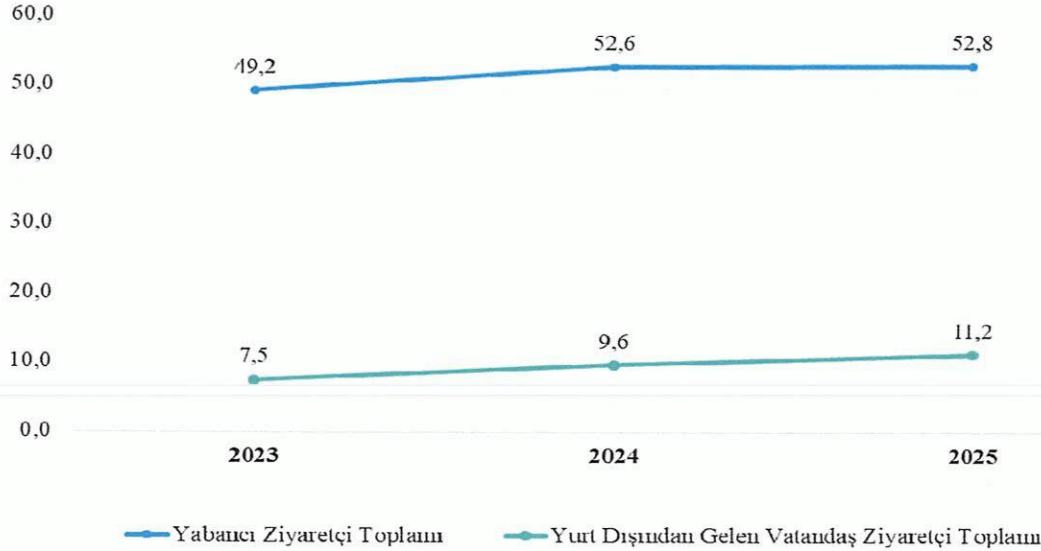
Dünya Turizm Örgütü (UN Tourism) tarafından yayımlanan Dünya Turizm Barometresi (World Tourism Barometer) raporunda yer alan verilere göre, Türkiye 2025 yılında uluslararası turizm gelirlerinde büyüme kaydeden başlıca destinasyonlar arasında yer almıştır. 2025 yılında Türkiye'nin uluslararası turizm gelirleri 2024 yılına göre yaklaşık %6 artış göstermiştir. Aynı dönemde Türkiye kaynaklı yurtdışı seyahat harcamalarının ise yaklaşık %30 arttığı belirtilmiştir. Bu durum, hem Türkiye'nin yabancı ziyaretçiler açısından güçlü bir destinasyon olmaya devam ettiğini hem de seyahat talebindeki genel artışı göstermektedir. Bu gelişmelere paralel olarak, 2025 yılı 4. Çeyrek Turizm İstatistikleri Basın Toplantısı ve TGA (Türkiye Turizm Tanıtım ve Geliştirme Ajansı) Danışma Kurulu toplantısında 2026 yılı için turizm geliri hedefi 68 milyar dolar hedeflenmiştir.

T.C. Kültür ve Turizm Bakanlığı tarafından açıklanan sınır giriş istatistiklerine göre 2025 yılında ülkeye gelen yabancı ziyaretçi sayısı, 2024 yılına göre %0,28 oranında artışla 52,7 milyon kişi olmuştur. 2025 yılında yurt dışında yaşayan vatandaş ziyaretçi sayısı ise geçen yıla göre %15,82 oranında artışla yaklaşık 11,2 milyon olmuştur. Yabancı ziyaretçi ve yurt dışında yaşayan vatandaş ziyaretçilerin birlikte hesaplanmasından oluşan toplam ziyaretçi sayısı ise %2,68 oranında artışla 63,9 milyonu aşmıştır.

Aynı belge kapsamında, 2025 yılında İstanbul'a gelen yabancı ziyaretçi sayısı geçen yılın aynı dönemine göre %2,1 oranında artarak 18,9 milyona yükselirken, Antalya'ya gelen ise %0,66 oranında artışla 16 milyon kişi olmuştur. Türkiye'ye gelen ziyaretçi sayısında Rusya ilk sırada yer alırken, listeyi Almanya, İngiltere, İran ve Bulgaristan izlemiştir.

### Türkiye'ye Gelen Yabancı ve Vatandaş Ziyaretçiler

Milyon



**Kaynak:** TÜRSAB, Türkiye Seyahat Acentaları Birliği, İstatistik Aralık Raporu (Aralık, 2025)

<https://www.tursab.org.tr/e-dergi?pdf=/assets/uploads/yillar-ziyaret/2025/tursab-istatistik-aralik-2025-raporu.pdf>

(Erişim Tarihi: 14.05.2026)

2025 Sıralaması	Havalimanı-Ülke	2024 Sıralaması	Toplam Uçuş Bağlantısı	Hizmet Verilen Destinasyon Sayısı
1	Londra Heathrow - Birleşik Krallık	1	59.240	226
2	İstanbul Havalimanı	8	82.733	327

YATIRIM MENKUL DEĞERLER A.Ş.  
**İNVEST** 50

TEK-ART İNŞAAT ZİCARET TURİZM  
SANAYİ VE YATIRIM A.Ş.  
Ömer Avni Mah. İnönü Cad. Dersahane  
No:46 İç Kapı No:6 Beşiközü / İSTANBUL  
Beyoğlu V.D. 838 004 8348

3	Amsterdam Schiphol - Hollanda	4	66.798	275
4	Kuala Lumpur Airport - Malezya	2	36.159	151
5	Frankfurt Havalimanı -Almanya	10	73.221	307
6	Seul Incheon - Güney Kore	5	42	179
7	Chicago O'Hare - ABD	9	65.141	297
8	Atlanta Hartsfield-Jackson - ABD	11	53.374	251
9	Tokyo Intl (Haneda) - Japonya	3	22.243	107
10	Paris Charles de Gaulle -Fransa	7	57.014	299
11	Singapore Changi Apt - Singapur	13	28.021	161
12	Bangkok Suvarnabhumi International Apt - Tayland	12	29.447	172
13	Dallas Dallas/Fort Worth Intl Apt - ABD	18	45.627	272
14	New York J F Kennedy International Apt - ABD	6	34.485	208
15	Dubai International - BAE	16	46.104	280

**Kaynak:** OAG, Official Aviation Guide, Megahubs 2025

<https://www.oag.com/megahubs-airports-2025> (Erişim Tarihi: 14.05.2026)

OAG'nin (Official Aviation Guide) Megahubs 2025 araştırmasında havalimanları yalnızca toplam uçuş veya destinasyon sayısına göre değil, bağlantı verimliliği ve aktarma kapasitesini ölçen özel bir bağlantı endeksine göre sıralanmaktadır. Bu kapsamda London Heathrow Havalimanı küresel bağlantı sıralamasında ilk sırada yer alırken, İstanbul Havalimanı 2024 yılında 8. sırada yer alırken 2025 yılında 2. sırada yer almaktadır. Raporda, bu yükselişin temel nedeni olarak yılın en yoğun günündeki potansiyel bağlantı sayısında yıllık bazda yaklaşık %25 artış yaşanması gösterilmiştir. Ayrıca İstanbul Havalimanı; yaklaşık 82,7 bin toplam uçuş bağlantısı ve 327 destinasyon ile listede yer alan havalimanları arasında en yüksek bağlantı ve destinasyon sayılarına sahip havalimanlarından biri olmuştur.

2025 Yılında En Çok Ziyaret Edilen 10 Şehir	
Şehir - Ülke	Kişi (Milyon)
Bangkok, Tayland	30,3
Hong Kong	23,2
Londra, Birleşik Krallık	22,7
Makao, Çin	20,4
İstanbul, Türkiye	19,7
Dubai, BAE	19,5
Mekke, S. Arabistan	18,7
Antalya, Türkiye	18,6
Paris, Fransa	18,3
Kuala Lumpur, Malezya	17,3

**Kaynak:** Türkiye Otelciler Federasyonu , TÜROFED, Bülten Aralık 2025

<https://admin.turofed.org.tr/images/T%C3%9CROFED%20Aralık%20B1k%20B%C3%BCiten%20%202025.pdf>

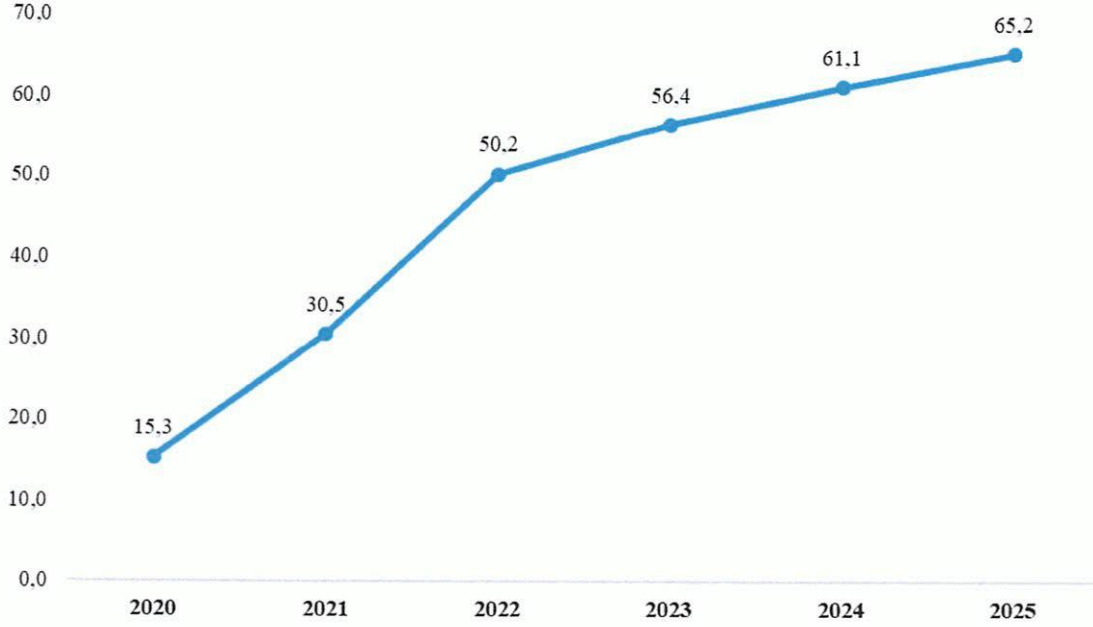
(Erişim Tarihi: 14.05.2026)

2025 En İyi 100 Şehir Destinasyonu Endeksi'ne göre, küresel destinasyonların 2026 yılında 702 milyon seyahati ağırlayacağı ve %8 oranında bir artış göstereceği tahmin edilmektedir. Bu şehirler; turizmin %46'sını oluşturmakta ve %4 olan küresel büyümenin üzerinde bir performans sergilemeye devam etmektedir. Rapora göre, Türkiye'den iki şehir ilk 10'da yer almış; İstanbul 19,7 milyon ziyaretçi ile dünya sıralamasında 5'inci ve Antalya ise 18,6 milyon ziyaretçi ile 8'inci sırada yer almıştır.

TÜİK Turizm İstatikleri Haber Bültenine göre, 2025 yılında 2024 yılına kıyasla %6,8 artarak 65,2 milyar ABD doları, ziyaretçilerden elde edilen turizm geliri ise 64,4 milyar ABD doları olmuştur. Turizm gelirinin yaklaşık %18'lik kısmını, ülkemizi ziyaret eden yurt dışı ikametli vatandaşların harcamaları oluşturmuştur.



## Turizm Gelirleri (milyon ABD doları)



**Kaynak:** Türkiye Seyahat Acentaları Birliği, TÜRSAB, Turizm Gelir Raporu Ocak-Aralık 2025 <https://www.tursab.org.tr/e-dergi?pdf=/assets/assets/uploads/turizm-geliri-ve-gideri/2025/turizm-gelir-raporu-ocak-aralik-2025.pdf>  
(Erişim Tarihi: 14.05.2026)

TÜİK Turizm Uydu Hesabı Haber Bülteni verilerine göre, Türkiye’de turizm amaçlı toplam tüketim değeri 2024 yılında 3,8 trilyon olarak gerçekleşmiştir. Turizm amaçlı toplam tüketim değerinin toplam yurt içi arz içerisindeki payı %3,8 olmuştur.

Turizm Uydu Hesabı Ekonomik Göstergeler						
Dönem	İç Turizm Tüketimi (bin TL)	Yurt içi arz (bin TL)	İç Turizm tüketiminin yurt içi arz içindeki payı (%)	Doğrudan turizmin katma değeri (bin TL)	Gayrisafi katma değer (bin TL)	Doğrudan turizmin gayrisafi katma değer içindeki payı (%)
2019	410.497.500	10.264.661.477	4%	201.845.486	3.973.075.955	5,1%
2020	270.124.592	11.907.650.297	2,3%	126.647.863	4.589.619.499	2,8%
2021	489.538.686	18.111.913.524	2,7%	238.292.072	6.669.664.908	3,6%
2022	1.348.263.733	39.961.354.862	3,4%	636.382.241	13.756.824.413	4,6%
2023	2.377.619.816	64.554.239.822	3,7%	1.277.485.036	24.093.827.395	5,3%
2024	3.822.406.973	100.118.581.800	3,8%	2.021.129.805	39.613.640.954	5,1%

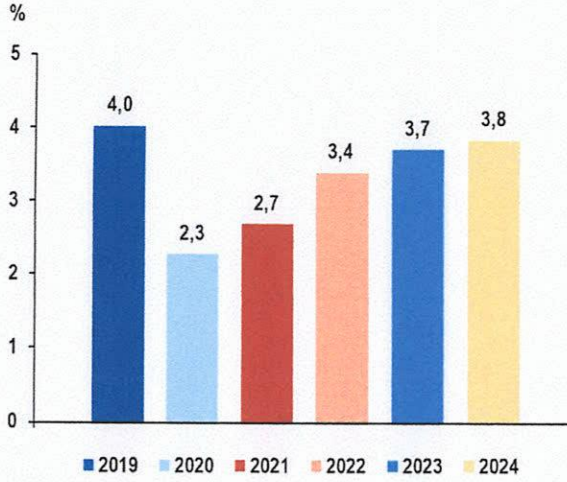
**Kaynak:** TÜİK, Turizm Uydu Hesabı, 2024  
<https://veriportali.tuik.gov.tr/press/57931>  
(Erişim Tarihi: 14.05.2026)

Doğrudan turizm amaçlı gayrisafi katma değer; konaklama, yeme-içme, ulaşım, seyahat hizmetleri ve eğlence faaliyetleri gibi turizm kaynaklı ekonomik faaliyetlerin ülke ekonomisine doğrudan sağladığı katkıyı ifade etmektedir. İç turizm tüketiminin yurt içi arz içerisindeki payı ise yurt içinde gerçekleştirilen turizm harcamalarının toplam mal ve hizmet arzı içerisindeki ağırlığını göstermektedir. Türkiye’de doğrudan turizm amaçlı gayrisafi katma değer 2024 yılında 2,2 trilyon TL olarak gerçekleşmiş, doğrudan turizm amaçlı gayrisafi katma değer toplam gayrisafi katma değer içerisindeki payı ise %5,1 olmuştur. Söz konusu oran, turizm sektörünün Türkiye ekonomisi içerisindeki önemli konumunu ortaya koymaktadır. 2020 yılında pandemi etkisiyle %2,8 seviyesine gerileyen doğrudan turizm amaçlı gayrisafi katma değer payının, takip eden yıllarda yeniden artış eğilimine girmiş ve

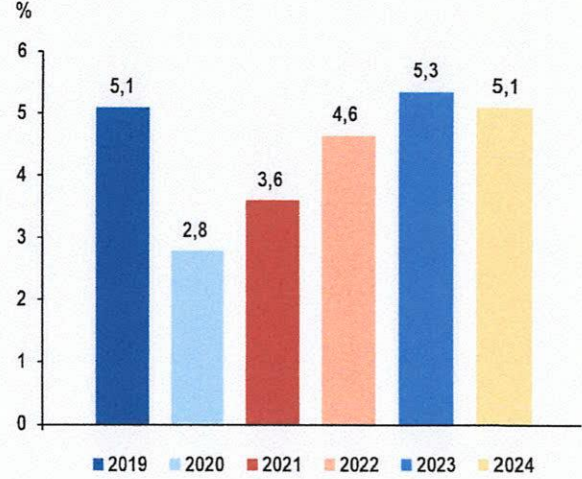
YATIRIM MENKUL DEĞERLER A.Ş.  
**INVEST**

2023 yılında %5,3 seviyesine ulaşmıştır. Benzer şekilde, iç turizm tüketiminin yurt içi arz içerisindeki payı da 2020 sonrası dönemde toparlanma göstermiştir.

İç turizm tüketiminin yurt içi arz içindeki payı, 2019-2024



Doğrudan turizmin gayrisafi katma değer içindeki payı, 2019-2024



Kaynak: TÜİK, Turizm Uydu Hesabı, 2024  
<https://veriportali.tuik.gov.tr/press/57931>  
 (Erişim Tarihi: 14.05.2026)

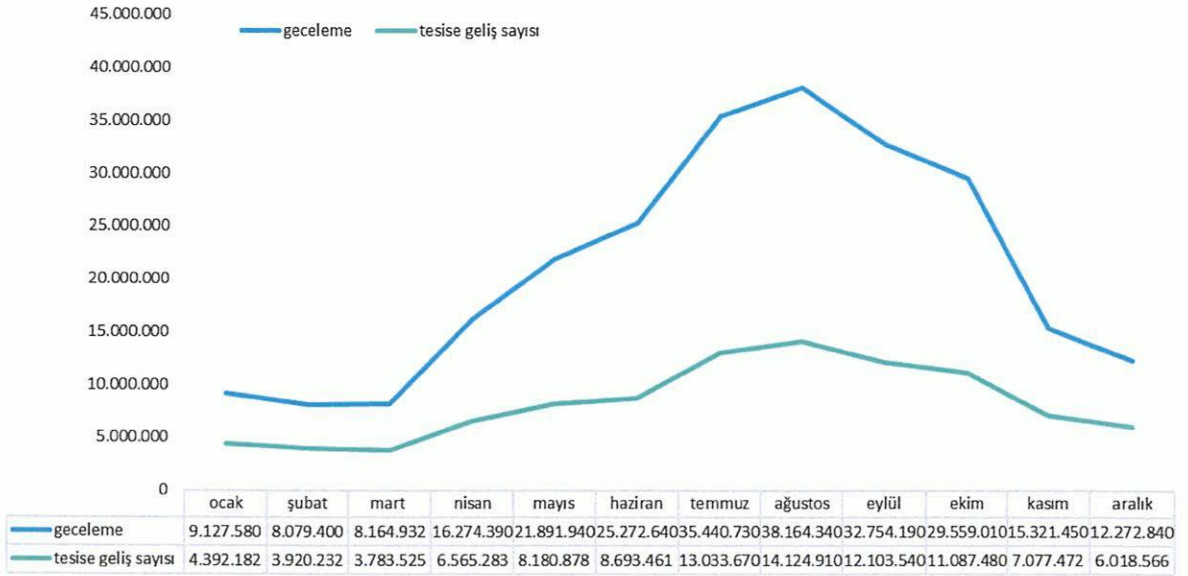
2024 yılı itibarıyla konaklama hizmetlerinin %98,5'i, yolcu taşımacılığı hizmetlerinin %75'i ve kültürel hizmetlerin %45,8'i turizm amaçlı gerçekleştirilmiştir. Ayrıca seyahat acenteleri ve diğer rezervasyon hizmetlerinin tamamı turizm faaliyetleri kapsamında oluşmuştur.

Ürün	Turizm Oranları (%)					
	2019	2020	2021	2022	2023	2024
Turizme Konu Ürünler	52,0	35,8	44,6	51,7	51,0	49,6
Ziyaretçilere yönelik konaklama hizmetleri	99,2	97,3	98,7	98,9	98,5	98,5
Gıda ve içecek servis hizmetleri	26,9	15,4	22,6	27,2	23,7	25,8
Yolcu taşımacılığı hizmetleri	70,9	54,8	60,3	67,0	71,4	75,0
Ulaşım araçları kiralama hizmetleri	7,3	3,8	7,6	7,1	5,9	4,9
Seyahat acenteleri ve diğer rezervasyon hizmetleri	100,0	100,0	100,0	100,0	100,0	100,0
Kültürel hizmetler	56,2	16,2	31,0	54,7	49,0	45,8
Spor ve eğlence hizmetleri	9,9	4,9	7,1	10,1	12,3	10,5
Diğer Ürünler	1,2	0,9	1,0	1,0	1,0	0,9

Kaynak: TÜİK, Turizm Uydu Hesabı, 2024  
<https://veriportali.tuik.gov.tr/press/57931>  
 (Erişim Tarihi: 14.05.2026)

İNVESTİASYON MENKUL DEĞERLER A.Ş.

TEK-ART İNŞAAT İÇARET, TURİZM  
 SANAYİ VE YATIRIMLAR A.Ş.  
 Ömer Avni Mahallesi, Çelebi Dersan Han  
 No:46 Ç. Kat: 6/6 Beyoğlu/İSTANBUL  
 Beyoğlu/İ.D. 833 004 8348



**Kaynak:** Türkiye Otelciler Federasyonu, TÜROFED, Bülten Ocak-Şubat 2026

<https://admin.turofed.org.tr/images/T%C3%9CROFED%20Ocak%20-%20%C5%9Eubat%202026%20-%201.pdf> (Erişim: 14.05.2026)

T.C. Kültür ve Turizm Bakanlığı tarafından açıklanan verilere göre 2025 yılı itibarıyla illere göre konaklama işletme belgeli tesis sayısı 8 bin, yatırım belgeli tesis sayısı 587, basit konaklama işletmeli tesis sayısı 13 bin olmak üzere 22 bin adet bakanlık belgeli tesis bulunmaktadır. İstanbul 3 bin tesis ile ilk sırada yer almakta, bu listeyi 2 bin 963 otel ile Muğla, 2 bin 767 tesis ile Antalya ve 1.979 tesis ile İzmir takip etmektedir. Yukarıda yer alan geceleme ve tesise geliş sayısı grafiği, sezon etkisinin turizm faaliyetleri üzerindeki belirleyici rolünü ortaya koymaktadır.

### Şirket'in Sektördeki Avantaj ve Dezavantajları

Şirket, faaliyetlerini ağırlıklı olarak İzmir ili Çeşme ilçesi Alaçatı bölgesinde bulunan Resort Zigana tesisi üzerinden yürütmekte olup, konaklama hizmetinin yanında plaj işletmeciliği, gastronomi, eğlence, wellness ve yaşam tarzı turizmüne yönelik entegre hizmet sunabilen bir yapı ile faaliyet göstermektedir. Bu durum, Şirket'in yalnızca klasik otel işletmeciliği alanında değil, yüksek harcama potansiyeline sahip üst segment tatil ve deneyim odaklı turizm pazarında da konumlanmasına imkan sağlamaktadır.

Şirket açısından en önemli avantajlardan biri, Türkiye'nin önde gelen turizm destinasyonları arasında yer alan Alaçatı-Çeşme bölgesindeki lokasyon avantajıdır. Bölgenin özellikle yaz sezonunda yüksek yerli ve yabancı turist talebi çekmesi, üst gelir grubuna hitap eden konaklama ve yüksek sezon dönemlerinde artan harcama eğilimi, Şirket'in operasyonel gelir üretim kapasitesini destekleyen unsurlar arasında değerlendirilmektedir. Ayrıca Şirket'in faaliyet alanının yalnızca konaklama ile sınırlı olmayıp restoran, eğlence, marina ve organizasyon faaliyetlerini de kapsayabilmesi, gelir çeşitlendirmesi açısından avantaj sağlayabilmektedir.

Bununla birlikte, Şirket'in faaliyet yapısının yüksek ölçüde turizm sezonuna bağlı olması önemli risk unsurlarından biri olarak değerlendirilmektedir. İşbu İzahnamede de belirtildiği üzere faaliyetler ağırlıklı olarak yaz sezonunda yoğunlaşmakta olup, ziyaretçi sayıları, konaklama fiyatları ve sezon süresindeki değişimler hasılat ve karlılık üzerinde doğrudan etkili olabilmektedir. Bu durum, Şirket gelirlerinin mevsimsellik etkisine görece daha açık bir yapıda olmasına neden olmaktadır.

YATIRIM MENKUL DEĞERLER A.Ş.  
**INVEST** **AZ**

54

TEK-ART İNŞAAT TİCARET TURİZM  
 SANAYİ VE YATIRIMLAR A.Ş.  
 Ömer Avni Mah. İnönü Cad. Dersan Han  
 No:46 İç Kapı No:6 Beyoğlu İSTANBUL  
 Beyoğlu V.D. 833 001 8348

Türkiye turizm sektöründeki büyüme eğilimi, artan uluslararası ziyaretçi sayıları, hava bağlantılarındaki gelişim ve Türkiye'nin görece maliyet avantajı Şirket açısından destekleyici unsurlar olarak değerlendirilebilir. Ancak sektör; döviz kurları, enflasyon, ulaşım maliyetleri, jeopolitik gelişmeler, çevresel riskler ve tüketici eğilimlerindeki değişimlerden doğrudan etkilenen yüksek rekabetli bir yapı sergilemektedir. Özellikle dijital rezervasyon platformlarının yaygınlaşması ve tüketici beklentilerindeki dönüşüm, hizmet kalitesi, marka algısı ve müşteri deneyimini rekabet açısından daha belirleyici hale getirmektedir.

### 7.2.2. İzahnamede yer alması gereken finansal tablo dönemleri itibarıyla ihracının net satış tutarının faaliyet alanına ve pazarın coğrafi yapısına göre dağılımı hakkında bilgi:

Şirket'in hasılatı ağırlıklı olarak turizm faaliyetlerinden elde edilmekte olup, söz konusu faaliyetler İzmir ili Çeşme ilçesi Alaçatı bölgesinde bulunan Resort Zigana Otel üzerinden gerçekleştirilmektedir. Şirket, İzahname'de yer alan finansal tablo dönemleri itibarıyla faaliyetlerini ağırlıklı olarak tek lokasyonda sürdürmüş olup, yurt dışında faaliyet göstermemektedir.

Şirket'in hasılatı temel olarak konaklama hizmetleri, kira gelirleri ve kiracılara yansıtılan ortak gider gelirlerinden oluşmaktadır.

Şirket'in İzahname'de yer alan finansal tablo dönemleri itibarıyla net satışlarının dağılımı aşağıdaki gibidir:

Net Satışlar (TL)	01.01.2023 - 31.12.2023	01.01.2024 - 31.12.2024	01.01.2025 - 31.12.2025
Yurtiçi Satışlar	102.061.228	105.469.276	109.410.209
Kira Gelirleri	18.820.438	13.615.272	11.705.915
Kiracılara Yansıtılan Maliyetler	3.961.774	1.805.136	2.041.152
<b>TOPLAM</b>	<b>124.843.440</b>	<b>120.889.684</b>	<b>123.157.276</b>

### 7.3. Madde 7.1.1 ve 7.2.'de sayılan bilgilerin olağanüstü unsurlardan etkilenme durumu hakkında bilgi:

Şirket'in faaliyet gösterdiği turizm sektörü; ekonomik koşullar, döviz kurları, enflasyon oranları, uluslararası seyahat hareketliliği, jeopolitik gelişmeler, güvenlik algısı ve tüketici eğilimleri gibi unsurlardan doğrudan etkilenmektedir. Bu kapsamda olağanüstü gelişmeler; ziyaretçi sayıları, konaklama süreleri, doluluk oranları, rezervasyon davranışları ve turizm harcamaları üzerinde etkili olabilmektedir.

Türkiye turizm sektörü son yıllarda ziyaretçi sayıları ve turizm gelirleri açısından büyüme eğilimi göstermiş olmakla birlikte, sektör dönemsel olarak küresel ekonomik gelişmeler, bölgesel jeopolitik riskler, salgın hastalıklar, doğal afetler ve uluslararası ilişkilerde yaşanan gelişmelerden etkilenmektedir. Özellikle küresel ölçekte yaşanabilecek ekonomik daralma, tüketici harcamalarındaki azalma ve seyahat maliyetlerindeki artışlar turizm talebinde yavaşlamaya neden olabilir. Ayrıca enerji fiyatlarında meydana gelebilecek yükselişler ulaşım ve konaklama maliyetlerini artırarak turizm hareketliliğini olumsuz etkileyebilir.

Turizm sektöründe güvenlik algısı önemli unsurlar arasında yer almakta olup, Türkiye'nin bulunduğu coğrafyada meydana gelebilecek savaş, çatışma, terör riski veya bölgesel istikrarsızlık gibi gelişmeler yabancı turist talebi üzerinde baskı oluşturabilir. Bu durum rezervasyon iptallerine, konaklama sürelerinde azalmaya ve doluluk oranlarında düşüşe neden olabilir. Bunun yanında salgın hastalıklar, doğal afetler ve seyahat kısıtlamaları gibi olağanüstü gelişmeler de uluslararası seyahat hareketliliğini ve turizm faaliyetlerini olumsuz etkileyebilir.



55 TEK-ARTIN SANATİ TİCARET TURİZM  
SANAYİ VE YATIRIMLAR A.Ş.  
Ömer Avni Mah. önü Cad. Nispetiye  
No:46 İç Kapı No:6 Beşiktaş / İSTANBUL  
Beyoğlu V.D. 833 004 8348

Şirket'in faaliyetleri ağırlıklı olarak turizm sektöründe yer alan konaklama faaliyetlerinden oluştuğundan, sektörde meydana gelebilecek olağanüstü gelişmeler Şirket'in gelirleri, faaliyet kârlılığı, nakit akışları ve yatırım planları üzerinde etkili olabilir. Özellikle ziyaretçi sayılarında veya doluluk oranlarında meydana gelebilecek düşüşler Şirket'in faaliyet sonuçlarını olumsuz etkileyebilir.

**7.4. İhraççının ticari faaliyetleri ve karlılığı açısından önemli olan patent, lisans, snai-ticari, finansal vb. anlaşmalar ile ihraççının faaliyetlerinin ve finansal durumunun ne ölçüde bu anlaşmalara bağlı olduğuna ya da yeni üretim süreçlerine ilişkin özet bilgi:**

Yoktur.

**7.5. İhraççının rekabet konumuna ilişkin olarak yaptığı açıklamaların dayanağı:**

- Türkiye Otelciler Federasyonu, TÜROFED, Bülten Ocak-Şubat 2026 <https://admin.turofed.org.tr/images/T%C3%9CROFED%20Ocak%20-%20%C5%9Eubat%202026%20-%201.pdf> (Erişim: 14.05.2026)
- Kaynak: TÜİK, Turizm Uydu Hesabı, 2024, <https://veriportali.tuik.gov.tr/tr/press/57931> (Erişim Tarihi: 14.05.2026)
- OAG, Official Aviation Guide, Megahubs 2025, <https://www.oag.com/megahubs-airports-2025> (Erişim Tarihi: 14.05.2026)
- Kaynak: TÜRSAB, Türkiye Seyahat Acentaları Birliği, İstatistik Aralık Raporu (Aralık, 2025), <https://www.tursab.org.tr/e-dergi?pdf=/assets/assets/uploads/yillar-ziyaret/2025/tursab-istatistik-aralik-2025-raporu.pdf> (Erişim Tarihi: 14.05.2026)
- Kaynak: World Tourism Organization (UN Tourism). (2026). World Tourism Barometer, January 2026, [https://pre-webunwto.s3.eu-west-1.amazonaws.com/s3fs-public/2026-01/Barom\\_PPT\\_Jan\\_2026.pdf?VersionId=y\\_vQSismFEMsgwI7HlsRCiV1.bBxK8mT](https://pre-webunwto.s3.eu-west-1.amazonaws.com/s3fs-public/2026-01/Barom_PPT_Jan_2026.pdf?VersionId=y_vQSismFEMsgwI7HlsRCiV1.bBxK8mT) (Erişim Tarihi 14.05.2026)

**7.6. Son 12 ayda finansal durumu önemli ölçüde etkilemiş veya etkileyebilecek, işe ara verme haline ilişkin bilgiler:**

Yoktur.

## 8. GRUP HAKKINDA BİLGİLER

**8.1. İhraççının dahil olduğu grup hakkında özet bilgi, grup şirketlerinin faaliyet konuları, ihraççıyla olan ilişkileri ve ihraççının grup içindeki yeri:**

Şirket, Tek-Art Grubu bünyesinde faaliyet göstermekte olup Grup ağırlıklı olarak turizm, inşaat, basın-yayın, kimyevi madde ve dekorasyon alanlarında faaliyet göstermektedir. Şirket'in ana faaliyet konusu turizm olup, payları Borsa İstanbul'da işlem görmektedir.

Tek-Art Grubu bünyesinde yer alan başlıca şirketler aşağıda belirtilmiştir:

- Tek-Art İnşaat Ticaret Turizm Sanayi ve Yatırımlar A.Ş. (turizm ve inşaat faaliyetleri),
- Karadeniz Gazetesi ve Matbaacılık Limited Şirketi (basın-yayın ve matbaacılık faaliyetleri),
- Mayboya Kimyevi Maddeler Sanayi ve Ticaret A.Ş. (boya, vernik ve kimyevi madde üretimi ve ticareti).



56

TEK-ART İNŞAAT TİCARET TURİZM  
SANAYİ VE YATIRIMLAR A.Ş.  
Ömer Avni Mahallesi, 10. Cad. Dersah Han  
No:46 İç Kapı No:5 Beyoğlu / İSTANBUL  
Beyoğlu V.D. 833 004 8368

- Güçlü Dekorasyon Mimarlık Taahhüt Sanayi ve Ticaret A.Ş. (dekorasyon, mimarlık ve taahhüt faaliyetleri).

Şirket, Grup içerisinde turizm faaliyetlerini yürüten ana şirket konumundadır.

## 9. MADDİ VE MADDİ OLMAYAN DURAN VARLIKLAR HAKKINDA BİLGİLER

### 9.1. Maddi duran varlıklar hakkında bilgiler:

9.1.1. İzahnamede yer alması gereken son finansal tablo tarihi itibarıyla ihraççının finansal kiralama yolu ile edinilmiş bulunanlar dahil olmak üzere sahip olduğu ve yönetim kurulu kararı uyarınca ihraççı tarafından edinilmesi planlanan önemli maddi duran varlıklara ilişkin bilgi:

"31.12.2023 tarihli finansal tablolara TMS 29 kapsamında enflasyon muhasebesi uygulanmış olup, söz konusu tablolar 2024 yılı satın alma gücü esasına göre ifade edilmiştir. 31.12.2024 ve 31.12.2025 tarihli finansal tablolara da TMS 29 kapsamında enflasyon muhasebesi uygulanmış ve 2025 yıl sonu satın alma gücü esasına göre sunulmuştur.

Şirket'in izahnamede yer alan finansal tablo dönemleri itibarıyla maddi duran varlıklarının dağılımı aşağıdaki tabloda yer almaktadır.

Maliyet (TL)	31.12.2023	31.12.2023	31.12.2025
Arazi ve arsalar	3.065.888.065	3.663.143.512	3.600.000.000
Binalar	1.307.155.809	1.539.116.778	1.536.131.193
Makine, tesis ve cihazlar	182.247.979	237.558.288	237.709.354
Taşıt araçları	690.289	143.264	143.264
Döşeme ve demirbaşlar	56.347.561	52.999.081	53.813.600
Özel maliyetler	2.900.067	707.063	707.063
Diğer maddi duran varlıklar	43.866.355	11.962.314	11.962.314
<b>TOPLAM</b>	<b>4.659.096.125</b>	<b>5.505.630.300</b>	<b>5.440.466.788</b>

Birikmiş Amortisman (TL)	31.12.2023	31.12.2023	31.12.2025
Arazi ve arsalar	-	-	-
Binalar	-136.062.147	-216.617.011	-251.281.191
Makine, tesis ve cihazlar	-156.095.023	-213.273.630	-220.646.913
Taşıt araçları	-352.926	-143.264	-143.264
Döşeme ve demirbaşlar	-46.310.189	-42.426.607	-45.020.494
Özel maliyetler	-2.447.934	-257.058	-398.471
Diğer maddi duran varlıklar	-40.531.971	-8.865.816	-9.997.042
<b>TOPLAM</b>	<b>-381.800.190</b>	<b>-481.583.386</b>	<b>-527.487.375</b>

Net Defter Değeri (TL)	31.12.2023	31.12.2023	31.12.2025
Arazi ve arsalar	3.065.888.065	3.663.143.512	3.600.000.000
Binalar	1.171.093.662	1.322.499.767	1.284.850.002
Makine, tesis ve cihazlar	26.152.956	24.284.658	17.062.441
Taşıt araçları	337.363	0	0
Döşeme ve demirbaşlar	10.037.372	10.572.474	8.793.106
Özel maliyetler	452.133	450.005	308.592
Yeraltı ve yerüstü düzenleri	3.334.384	3.096.498	1.965.272
<b>TOPLAM</b>	<b>4.277.295.935</b>	<b>5.024.046.914</b>	<b>4.912.979.413</b>

Şirket'in ve bağlı ortaklıklarının sahip olduğu maddi duran varlıklar aşağıdaki tabloda yer almaktadır.

YATIRIM MENKUL DEĞERLER A.Ş.  
**VESTAS**

57

TEK-ART İNŞAAT TİCARET VE  
SANAYİ VE YATIRIMLAR A.Ş.  
Ömer Avni Meh. İnönü Cad. Dersan Han  
No:48 Kat:1 No:1 Beyoğlu / İSTANBUL  
Tic. Sic. No: 278104 8348

TEK-ART İNŞAAT TİCARET TURİZM SANAYİ VE YATIRIMLAR A.Ş. Sahip Olunan Maddi Duran Varlıklara İlişkin Bilgiler								
Cinsi	Edinildiği Yıl	m <sup>2</sup>	Mevkii	Net Defter Değeri (TL)	Kullanım Amacı	Kiraya Verildi ise Kiralayan Kişi/Kurum	Kira Dönemi	Yıllık Kira Tutarı (TL)
Turizm Tesisi (Otel)	19.12.1989	80.966	İzmir Çeşme Alaçatı Liman Mevkii	4.790.000.000	5 YILDIZLI OTEL	-	-	-
Arsa	23.12.1980	12,156	İstanbul Küçükçekmece Safra Mah. Kapanarya Mevkii	862.500.000	ARSA	-	-	-
Arsa(*)	02.06.2021	176	İstanbul Zeytinburnu Yeşiltepe Mahalle	2.200.000	MESKEN	-	-	-

(\*) Kat irtifakı kurulmuş, kat mülkiyetine geçilmemiştir.

MAY BOYA A.Ş. Sahip Olunan Maddi Duran Varlıklara İlişkin Bilgiler								
Cinsi	Edinildiği Yıl	m <sup>2</sup>	Mevkii	Net Defter Değeri (TL)	Kullanım Amacı	Kiraya Verildi ise Kiralayan Kişi/Kurum	Kira Dönemi	Yıllık Kira Tutarı (TL)
Yedi Katlı Betonarme Ofis Ve İşyeri	26.02.2020	7.012	Trabzon, Ortahisar	456.326.000	Ofis ve İş Yeri	DEPPO HIRDAVAT PAZARLAMA SAN. VE TİC. LTD. ŞTİ.	5 YIL	8.100.000 TL+KDV
Betonarme Kargir Villa	27.03.2009	11.613	Ankara, Çankaya Sancak Mahallesi	23.250.000	Ankara İrtibat Ofisi	-	-	-
Daire	18.07.2017	3.327	İstanbul, Üsküdar Altunizade	10.600.000	Mesken	-	-	-

KARADENİZ GAZETESİ LTD.ŞTİ. Sahip Olunan Maddi Duran Varlıklara İlişkin Bilgiler								
Cinsi	Edinildiği Yıl	m <sup>2</sup>	Mevkii	Net Defter Değeri (TL)	Kullanım Amacı	Kiraya Verildi ise Kiralayan Kişi/Kurum	Kira Dönemi	Yıllık Kira Tutarı (TL)
1 Parsel Arsa	01.09.2010	3.370	Trabzon, Arsin İlçesi, Madenli Köyü	149.385.000	Boş Fabrika	-	-	-
Yedi Katlı Betonarme Ofis ve İşyeri	26.02.2020	2.894	Trabzon / Ortahisar	162.635.000	Konferans Salonu/Trafo	-	-	-

GÜÇLÜ DEKORASYON MİMARLIK VE TAAHHÜT SAN. VE TİC. A.Ş. Sahip Olunan Maddi Duran Varlıklara İlişkin Bilgiler								
Cinsi	Edinildiği Yıl	m <sup>2</sup>	Mevkii	Net Defter Değeri (TL)	Kullanım Amacı	Kiraya Verildi ise Kiralayan Kişi/Kurum	Kira Dönemi	Yıllık Kira Tutarı (TL)
Ofis	01.03.2023	510	İSTANBUL, BEYOĞLU	92.650.000	MERKEZ OFİS	-	-	-

YATIRIM MENKUL DEĞERLER A.Ş.  
**INVEST**

58

TEK-ART İNŞAAT TİCARET TURİZM SANAYİ VE YATIRIMLAR A.Ş.  
Ömer Arni Mah. İnönü Cad. Dersan Han  
No:46 Ç. K. Beşiktaş / BEYOĞLU / İSTANBUL  
Beşiktaş / D. 833 104 8348

**9.1.2. İhraççının maddi duran varlıklarının kullanımını etkileyecek çevre ile ilgili tüm hususlar hakkında bilgi:**

Yoktur.

**9.1.3. Maddi duran varlıklar üzerinde yer alan kısıtlamalar, aynı haklar ve ipotek tutarları hakkında bilgi:**

Maddi duran varlıklar üzerindeki kısıtlamalara ilişkin bilgiler aşağıda yer almaktadır. Söz konusu ipoteklerin tamamı bilanço tarihinden sonra (31.12.2025 sonrası) fek edilmiş olup Şirket'in mevcut durumda maddi duran varlıkları üzerinde tesis edilmiş herhangi bir ipotek bulunmamaktadır.

<b>Maddi Duran Varlıklar Üzerindeki Kısıtlamalar, Aynı Haklar, İpotekler Hakkında Bilgi</b>					
<b>Maddi Duran Varlık Cinsi</b>	<b>Kısıtlamanın/ Aynı Hakkın Türü</b>	<b>Kimin Lehine Verildiği</b>	<b>Nedeni</b>	<b>Veriliş Tarihi</b>	<b>Tutarı</b>
Turizm Tesisi (Otel)	1. Derece	OdeaBank	Kredi Borcu	04.07.2019	40.000.000 USD
Turizm Tesisi (Otel)	2. Derece	OdeaBank	Kredi Borcu	04.07.2019	45.000.000 TL

**9.1.4. Maddi duran varlıkların rayiç/gerçeğe uygun değerinin bilinmesi halinde rayiç değer ve dayandığı değer tespit raporu hakkında bilgi:**

<b>Maddi Duran Varlıkların Rayiç Değeri Hakkında Bilgi (TEK-ART TURİZM A.Ş.)</b>					
<b>Maddi Duran Varlık Cinsi</b>	<b>Edinme Tarihi</b>	<b>Ekspertiz Değeri (TL)</b>	<b>Ekspertiz Raporu Tarihi ve Nosu</b>	<b>Sınıflandırılması (Yatırım amaçlı olup olmadığı)</b>	<b>MDV Değerleme Fon Tutarı/Değer Düşüklüğü Tutarı (TL)</b>
Turizm Tesisi (Otel)	19.12.1989	4.790.000.000	2025/579	-	-
Arsa	23.12.1980	862.500.000	2025/578	-	-
Mesken	02.06.2021	2.200.000	2026/034	-	-

<b>Maddi Duran Varlıkların Rayiç Değeri Hakkında Bilgi (MAY BOYA)</b>					
<b>Maddi Duran Varlık Cinsi</b>	<b>Edinme Tarihi</b>	<b>Ekspertiz Değeri (TL)</b>	<b>Ekspertiz Raporu Tarihi ve Nosu</b>	<b>Sınıflandırılması (Yatırım amaçlı olup olmadığı)</b>	<b>MDV Değerleme Fon Tutarı/Değer Düşüklüğü Tutarı (TL)</b>



  
TEK-ART İNŞAAT TİCARET TURİZM  
SANAYİ VE YATIRIMLAR A.Ş.  
Ömer Ayni Mah. İnönü Cad. Dersan Han  
No:46 Kat:No:6 Beşiktaş / İSTANBUL  
Beyoğlu V.D. 833 004 8348

Trabzon Ortahisar Sanayi Mah.82 Parsel Yedi Katlı Betonarme Ofis Ve İşyeri	26.02.2020	456.326.000	2025	-	-
Ankara Çankaya Sancak Mahallesi 1 Parsel Betonarme Kargir Villa	27.03.2009	23.250.000	2025/581	-	-
İstanbul Üsküdar Altunizade Mah.17 Parsel Daire	18.07.2017	10.600.000	2025/580	-	-

**Maddi Duran Varlıkların Rayiç Değeri Hakkında Bilgi (KARADENİZ GAZETESİ LTD. ŞTİ.)**

Maddi Duran Varlık Cinsi	Edinme Tarihi	Ekspertiz Değeri (TL)	Ekspertiz Raporu Tarihi ve Nosu	Sınıflandırılması (Yatırım amaçlı olup olmadığı)	MDV Değerleme Fon Tutarı/Değer Düşüklüğü Tutarı (TL)
Trabzon Arsin Madenli Köyü 1 Parsel Arsa	2010	149.385.000	30.12.2025	-	-
Trabzon Ortahisar Sanayi Mah.82 Parsel Yedi Katlı Betonarme Ofis Ve İşyeri	26.02.2020	162.635.000	25.12.2025	-	-

**Maddi Duran Varlıkların Rayiç Değeri Hakkında Bilgi (GÜÇLÜ DEKORASYON)**

Maddi Duran Varlık Cinsi	Edinme Tarihi	Ekspertiz Değeri (TL)	Ekspertiz Raporu Tarihi ve Nosu	Sınıflandırılması (Yatırım amaçlı olup olmadığı)	MDV Değerleme Fon Tutarı/Değer Düşüklüğü Tutarı (TL)
İstanbul İli Beyoğlu İlçesi Ömeravni Mah.İnönü Cad.Dersanhan No:46 İç Kapı :6	01.03.2023	92.650.000	2025/582	-	-

**9.2. Maddi olmayan duran varlıklar hakkında bilgiler:**

**9.2.1. İhraççı bilgi dokümanında yer alması gereken finansal tablo dönemleri itibarıyla ihraççının sahip olduğu maddi olmayan duran varlıkların kompozisyonu hakkında bilgi:**

Şirket'in maddi olmayan duran varlıkları ağırlıklı olarak bilgisayar yazılımları ve çeşitli haklardan oluşmaktadır. Maddi olmayan duran varlıklar maliyet bedelleri üzerinden aktifleştirilmekte olup, birikmiş itfa payları ve varsa değer düşüklükleri düşülerek finansal

YATIRIM MENKUL DEĞERLER A.Ş.  
**UPTA INVEST**

60

TEKİRTAN SAN. TİCARET TURİZM  
SANAYİ VE YATIRIM MENKUL DEĞERLER A.Ş.  
Ömer Avni Mah. İnönü Cad. Dersan Han  
No:46 İç Kapı :6 Beyoğlu İSTANBUL  
Beyoğlu No: 833 004 848

tablolarla gösterilmektedir. Söz konusu varlıklar faydalı ömürleri dikkate alınarak doğrusal amortisman yöntemi ile itfa edilmektedir.

“31.12.2023 tarihli finansal tablolara TMS 29 kapsamında enflasyon muhasebesi uygulanmış olup, söz konusu tablolar 2024 yılı satın alma gücü esasına göre ifade edilmiştir. 31.12.2024 ve 31.12.2025 tarihli finansal tablolara da TMS 29 kapsamında enflasyon muhasebesi uygulanmış ve 2025 yıl sonu satın alma gücü esasına göre sunulmuştur.

Maliyet (TL)	31.12.2023	31.12.2024	31.12.2025
Haklar	2.187.157	2.979.201	2.979.201
Diğer	5.884.702	7.702.604	7.702.604
<b>TOPLAM</b>	<b>8.071.859</b>	<b>10.681.805</b>	<b>10.681.805</b>

Birikmiş İtfa Payları (TL)	31.12.2023	31.12.2024	31.12.2025
Haklar	-1.965.020	-2.738.987	-2.901.620
Diğer	-5.884.702	-7.702.604	-7.702.604
<b>TOPLAM</b>	<b>-7.849.722</b>	<b>-10.441.591</b>	<b>-10.604.224</b>

Net Defter Değeri (TL)	31.12.2023	31.12.2024	31.12.2025
Haklar	222.137	240.214	77.581
Diğer	-	-	-
<b>TOPLAM</b>	<b>222.137</b>	<b>240.214</b>	<b>77.581</b>

**9.2.2. Maddi olmayan duran varlıkların, ihraççının faaliyetleri içerisindeki rolü ve faaliyetlerin maddi olmayan duran varlıklara bağımlılık derecesi hakkında bilgiler:**

Yoktur.

**9.2.3. İşletme içi yaratılan maddi olmayan duran varlıkların bulunması halinde, ihraççı bilgi dokümanında yer alması gereken finansal tablo dönemleri itibarıyla bu varlıklar için yapılan geliştirme harcamalarının detayı hakkında bilgi:**

Yoktur.

**9.2.4. Maddi olmayan duran varlıkların rayiç/gerçeğe uygun değerinin bilinmesi halinde rayiç değer ve dayandığı değer tespit raporu hakkında bilgi:**


Yoktur.

**9.2.5. Maddi olmayan duran varlıkların kullanımını veya satışını kısıtlayan sözleşmeler veya diğer kısıtlayıcı hükümler hakkında bilgi:**

Yoktur.

**9.2.6. Maddi olmayan duran varlıklar içerisinde şerefiye kaleminin bulunması halinde, ihraççı bilgi dokümanında yer alması gereken finansal tablo dönemleri itibarıyla şerefiye edinimine yol açan işlemler hakkında bilgi:**

Yoktur.

  
TEK-ART İNŞAAT TİCARET TURİZM  
SANAYİ VE YATIRIMLAR A.Ş.  
Ömer Avni Mahallesi Çob. Persan Han  
No:46 İç Kapı No:6 Beyoğlu / İSTANBUL  
Beyoğlu V.D. 833 004 8348

## 10. FAALİYETLERE VE FİNANSAL DURUMA İLİŞKİN DEĞERLENDİRMELER

### 10.1. Finansal durum:

10.1.1. İhraççının izahnamede yer alması gereken finansal tablo dönemleri itibariyle finansal durumu, finansal durumunda yıldan yıla meydana gelen değişiklikler ve bu değişikliklerin nedenleri:

Şirketin 31.12.2023, 31.12.2024 ve 31.12.2025 tarihlerinde sona eren yıllara ait finansal tabloları ve bunlara ilişkin dipnotlar bağımsız denetçi raporları <https://www.tek-artinsa.com/> ve [www.kap.org.tr](http://www.kap.org.tr) internet sitelerinde yer almaktadır.

"31.12.2023 tarihli finansal tablolara TMS 29 kapsamında enflasyon muhasebesi uygulanmış olup, söz konusu tablolar 2024 yılı satın alma gücü esasına göre ifade edilmiştir. 31.12.2024 ve 31.12.2025 tarihli finansal tablolara da TMS 29 kapsamında enflasyon muhasebesi uygulanmış ve 2025 yıl sonu satın alma gücü esasına göre sunulmuştur.

İzahnamede yer alan dönemler itibarıyla konsolide finansal durum tabloları aşağıda yer almaktadır.

ÖZEL BAĞIMSIZ DENETİMDEN GEÇMİŞ KONSOLİDE FİNANSAL DURUM TABLOLARI			
VARLIKLAR (TL)	31.12.2023	31.12.2024	31.12.2025
<b>Dönen Varlıklar</b>			
Nakit ve Nakit Benzerleri	18.091.312	44.693.335	17.916.095
Ticari Alacaklar	2.825.095	62.840.523	96.395.740
- İlişkili Olmayan Taraflardan Ticari Alacaklar	2.825.095	62.840.523	96.395.740
Diğer Alacaklar	118.030.815	14.884.270	2.529.402
- İlişkili Olmayan Taraflardan Diğer Alacaklar	2.211.888,00	23.572	414.815
- İlişkili Taraflardan Diğer Alacaklar	115.818.927	14.860.698	2.114.587
Stoklar	3.508.905	2.824.905	3.922.851
Peşin Ödenmiş Giderler	17.192.422	6.255.338	2.183.136
Cari Dönem Vergisi İle İlgili Varlıklar	300.378	277.725	533.542
Diğer Dönen Varlıklar	2.510.726	907.846	1.755.496
<b>Toplam Dönen Varlıklar</b>	<b>162.459.653</b>	<b>132.683.942</b>	<b>125.236.262</b>
<b>Duran Varlıklar</b>			
Diğer Alacaklar	10.086	8.284	6.328
- İlişkili Olmayan Taraflardan Diğer Alacaklar	10.086	8.284	6.328
Yatırım Amaçlı Gayrimenkuller	2.378.557.398	2.943.008.451	1.664.696.000
Maddi Duran Varlıklar	4.277.295.935	5.024.046.914	4.912.979.413
Maddi Olmayan Duran Varlıklar	222.137	240.214	77.581
- Diğer Maddi Olmayan Duran Varlıklar	222.137	240.214	77.581
<b>Toplam Duran Varlıklar</b>	<b>6.656.085.556</b>	<b>7.967.303.863</b>	<b>6.577.759.322</b>
<b>TOPLAM VARLIKLAR</b>	<b>6.818.545.209</b>	<b>8.099.987.805</b>	<b>6.702.995.584</b>
<b>KAYNAKLAR (TL)</b>	<b>31.12.2023</b>	<b>31.12.2024</b>	<b>31.12.2025</b>
<b>Kısa Vadeli Yükümlülükler</b>			
Kısa Vadeli Borçlanmalar	455.759.398	528.736.594	
Ticari Borçlar	6.778.549	2.139.052	4.526.394
- İlişkili Olmayan Taraflara Ticari Borçlar	6.778.549	2.139.052	4.526.394
Çalışanlara Sağlanan Faydalar Kapsamında Borçlar	3.224.227	4.012.556	3.050.575
Diğer Borçlar	38.195.189	3.234.072	1.458.873
- İlişkili Olmayan Taraflara Diğer Borçlar	38.195.189	3.030.557	1.426.035
- İlişkili Taraflara Diğer Borçlar	-	203.515	32.838
Ertelenmiş Gelirler	2.429.214	72.476.891	115.804.349
Kısa Vadeli Karşılıklar	7.602.452	9.162.137	30.056.312

VATİRİM MENKUL DEĞERLER A.Ş.  
**INVEST**

62

TEK-ARTİNSA TİCARET TURİZM  
SANAYİ VE YATIRIMLAR A.Ş.  
Ömer Ayta Mah. İnönü Cad. Dersan Han  
No:46 İç Kapı No:6 Beyoğlu / İSTANBUL  
Beyoğlu V.D. 833 004 8348

- Diğer Kısa Vadeli Karşılıklar	6.986.557	7.683.620	26.691.074
- Çalışanlara Sağlanan Faydalara İlişkin Kısa Vadeli Karşılıklar	615.895	1.478.517	3.365.238
<b>TOPLAM KISA VADELİ YÜKÜMLÜLÜKLER</b>	<b>513.989.029</b>	<b>619.761.302</b>	<b>154.896.503</b>
<b>Uzun Vadeli Yükümlülükler</b>			
Uzun Vadeli Karşılıklar	3.001.449	3.940.714	7.450.737
- Çalışanlara Sağlanan Faydalara İlişkin Uzun Vadeli Karşılıklar	3.001.449	3.940.714	7.450.737
Ertelenmiş Vergi Yükümlülüğü	1.172.997.870	1.391.890.149	1.144.760.440
<b>TOPLAM UZUN VADELİ YÜKÜMLÜLÜKLER</b>	<b>1.175.999.319</b>	<b>1.395.830.863</b>	<b>1.152.211.177</b>
<b>TOPLAM YABANCI KAYNAKLAR</b>	<b>1.689.988.348</b>	<b>2.015.592.165</b>	<b>1.307.107.680</b>
<b>ÖZKAYNAKLAR (TL)</b>	<b>31.12.2023</b>	<b>31.12.2024</b>	<b>31.12.2025</b>
Ödenmiş Sermaye	300.000.000	300.000.000	300.000.000
Sermaye Düzeltme Farkları	3.577.425.582	4.775.239.894	4.775.239.894
Geri Alınmış Paylar (-)	-71.810	-93.994	-93.994
Paylara İlişkin Primler/İskontolar	-49.503.961	-64.796.725	-64.796.725
Kâr veya Zararda Yeniden Sınıflandırılmayacak Birikmiş Diğer Kapsamlı Gelirler veya Giderler	335.432.549	324.623.961	312.737.564
- Yeniden Değerleme Ölçüm Kazanç (Kayıpları)	336.727.686	326.294.245	316.404.632
- Emeklilik Planlarında Aktüeryal Kayıp/Kazançlar Fonu	-1.295.137	-1.670.284	-3.667.068
Kârdan Ayrılan Kısıtlanmış Yedekler	16.898.930	22.119.347	22.119.347
Geçmiş Yıllar Kârları/Zararları	901.674.776	1.241.347.753	727.303.157
Dönem Net Kârı/Zararı	46.700.795	-514.044.596	-676.621.339
<b>TOPLAM ÖZKAYNAKLAR</b>	<b>5.128.556.861</b>	<b>6.084.395.640</b>	<b>5.395.887.904</b>
<b>TOPLAM KAYNAKLAR</b>	<b>6.818.545.209</b>	<b>8.099.987.805</b>	<b>6.702.995.584</b>

## Varlıklar

Şirket'in toplam varlıkları 31.12.2023 tarihinde 6,82 milyar TL, 31.12.2024 tarihinde 8,10 milyar TL ve 31.12.2025 tarihinde 6,70 milyar TL olarak gerçekleşmiştir. Toplam varlıklar içerisindeki en önemli kalemleri yatırım amaçlı gayrimenkuller ile maddi duran varlıklar oluşturmaktadır. Söz konusu kalemler toplam aktiflerin 31.12.2023, 31.12.2024 ve 31.12.2025 tarihleri itibarıyla sırasıyla yaklaşık %97,6, %98,4 ve %98,1'ini oluşturmaktadır. Şirket'in aktif yapısı büyük ölçüde otel, tesis ve gayrimenkul yatırımlarından oluşmaktadır.

(TL)	31.12.2023	%	31.12.2024	%	31.12.2025	%
Toplam Dönen Varlıklar	162.459.653	2,4	132.683.942	1,6	125.236.262	1,9
Toplam Duran Varlıklar	6.656.085.556	97,6	7.967.303.863	98,4	6.577.759.322	98,1
<b>Toplam Varlıklar</b>	<b>6.818.545.209</b>	<b>100,0</b>	<b>8.099.987.805</b>	<b>100,0</b>	<b>6.702.995.584</b>	<b>100,0</b>

## Dönen Varlıklar

Şirket'in dönen varlıkları 31.12.2023 tarihinde 162,5 milyon TL, 31.12.2024 tarihinde 132,7 milyon TL ve 31.12.2025 tarihinde 125,2 milyon TL olarak gerçekleşmiştir. Dönen varlıkların toplam aktifler içerisindeki payı sırasıyla %2,4, %1,6 ve %1,9 seviyesindedir. Dönen varlıklar içerisinde en önemli kalemleri diğer alacaklar, ticari alacaklar ile nakit ve nakit benzerleri oluşturmaktadır.

Dönen Varlıklar (TL)	31.12.2023	%	31.12.2024	%	31.12.2025	%
Nakit ve Nakit Benzerleri	18.091.312	11,1	44.693.335	33,7	17.916.095	14,3
Ticari Alacaklar	2.825.095	1,7	62.840.523	47,4	96.395.740	77,0
- İlişkili Olmayan Taraflardan Ticari Alacaklar	2.825.095	1,7	62.840.523	47,4	96.395.740	77,0
Diğer Alacaklar	118.030.815	72,7	14.884.270	11,2	2.529.402	2,0
- İlişkili Olmayan Taraflardan Diğer Alacaklar	2.211.888	1,4	23.573	0,0	414.815	0,3

**İNVEST**

63 EK-ART İNŞAAT TİCARET TURİZM  
SANAYİ VE HİZMETLER A.Ş.  
Ömer Avni Mah. Nispetiye Cad. Dersim Han  
No:46 İç Kapı No:6 Beşiktaş/İSTANBUL  
Beyoğlu V.D. 833 004 8348

- İlişkili Taraflardan Diğer Alacaklar	115.818.927	71,3	14.860.698	11,2	2.114.587	1,7
Stoklar	3.508.905	2,2	2.824.905	2,1	3.922.851	3,1
Peşin Ödenmiş Giderler	17.192.422	10,6	6.255.338	4,7	2.183.136	1,7
Cari Dönem Vergisi İle İlgili Varlıklar	300.378	0,2	277.725	0,2	533.542	0,4
Diğer Dönen Varlıklar	2.510.726	1,5	907.846	0,7	1.755.496	1,4
<b>Toplam Dönen Varlıklar</b>	<b>162.459.653</b>	<b>100,0</b>	<b>132.683.942</b>	<b>100,0</b>	<b>125.236.262</b>	<b>100,0</b>

### Nakit ve Nakit Benzerleri

Şirket'in nakit ve nakit benzerlerinin toplam dönen varlıklar içerisindeki payı 31.12.2023 tarihinde %11,1, 31.12.2024 tarihinde %33,7 ve 31.12.2025 tarihinde %14,3 seviyesinde gerçekleşmiştir.

Nakit ve Nakit Benzerleri (TL)	31.12.2023	%	31.12.2024	%	31.12.2025	%
Kasa (TL)	66.610	0,4	59.397	0,1	70.520	0,4
Bankalar	18.024.702	99,6	44.633.938	99,9	17.845.575	99,6
- Vadeli mevduat	2.484.201	13,7	42.759.810	95,7	13.226.353	73,8
- Vadesiz mevduat	15.540.501	85,9	1.874.128	4,2	4.619.222	25,8
<b>TOPLAM</b>	<b>18.091.312</b>	<b>100,0</b>	<b>44.693.335</b>	<b>100,0</b>	<b>17.916.095</b>	<b>100,0</b>

Nakit ve nakit benzerleri 31.12.2023 tarihinde 18,1 milyon TL iken, 31.12.2024 tarihinde %147,0 oranında artış göstererek 44,7 milyon TL seviyesine yükselmiştir. 31.12.2025 tarihinde ise bir önceki döneme göre %59,9 oranında azalış göstererek 17,9 milyon TL seviyesinde gerçekleşmiştir. Nakit ve nakit benzerlerindeki değişim, Şirket'in dönem içerisindeki tahsilat ve ödeme dengesi ile yatırım ve finansman faaliyetlerinden kaynaklanan nakit hareketlerinden oluşmaktadır.

### Ticari Alacaklar

Şirket'in ticari alacaklarının toplam dönen varlıklar içerisindeki payı 31.12.2023 tarihinde %1,7, 31.12.2024 tarihinde %47,4 ve 31.12.2025 tarihinde %77,0 seviyesinde gerçekleşmiştir. Ticari alacaklar 31.12.2023 tarihinde 2,8 milyon TL iken, 31.12.2024 tarihinde %2.124,4 oranında artış göstererek 62,8 milyon TL seviyesine yükselmiştir. 31.12.2025 tarihinde ise bir önceki döneme göre %53,4 oranında artış göstererek 96,4 milyon TL seviyesinde gerçekleşmiştir.

2024 yılında ticari alacaklarda meydana gelen artış ağırlıklı olarak seyahat acentaları ve turizm iş ortaklarından alınan vadeli çek ve senetlerdeki artıştan kaynaklanmıştır. Şirket, faaliyetleri kapsamında sezon başlangıcı öncesinde bazı turizm ve seyahat acentalarından ön ödeme niteliğinde çek ve senet tahsil edebilmekte olup, ilgili tutarlar hizmetin sunulmasına bağlı olarak dönem içerisinde mahsuplaştırılmaktadır.

2025 yılında ticari alacaklarda gerçekleşen artış ise çeşitli müşteri ve iş ortaklarından kaynaklanan alacak bakiyelerindeki yükselişten kaynaklanmıştır. 31.12.2025 tarihi itibarıyla ticari alacak bakiyesinin önemli kısmı ön ödeme niteliğindeki çek ve senetlerden oluşmaktadır.

### Diğer Alacaklar

Şirket'in diğer alacaklarının toplam dönen varlıklar içerisindeki payı 31.12.2023 tarihinde %72,7, 31.12.2024 tarihinde %11,2 ve 31.12.2025 tarihinde %2,0 seviyesinde gerçekleşmiştir.

31.12.2023 tarihinde 118,0 milyon TL olan diğer alacaklar, 31.12.2024 tarihinde %87,4 oranında azalış göstererek 14,9 milyon TL seviyesine gerilemiştir. 31.12.2025 tarihinde ise bir önceki döneme göre %83,0 oranında azalış göstererek 2,5 milyon TL seviyesinde

64

TEK-ART İŞLETİM VE YATIRIMLAR A.Ş.  
Ömer Avni Mah. İnönü Cad. Dersan Han  
No: 6 Kat: 6 Beşiktaş / İSTANBUL  
V.D. 833 804 8348

gerçekleşmiştir. Diğer alacaklar kalemindeki değişim büyük ölçüde ilişkili taraflardan diğer alacaklar kalemindeki hareketlerden kaynaklanmaktadır.

### Peşin Ödenmiş Giderler

Şirket'in peşin ödenmiş giderlerinin toplam dönen varlıklar içerisindeki payı 31.12.2023 tarihinde %10,6, 31.12.2024 tarihinde %4,7 ve 31.12.2025 tarihinde %1,7 seviyesinde gerçekleşmiştir.

31.12.2023 tarihinde 17,2 milyon TL olan peşin ödenmiş giderler, 31.12.2024 tarihinde %63,6 oranında azalış göstererek 6,3 milyon TL seviyesine gerilemiştir. 31.12.2025 tarihinde ise bir önceki döneme göre %65,1 oranında azalış göstererek 2,2 milyon TL seviyesinde gerçekleşmiştir. 2024 yılı bakiyesinin önemli kısmı tedarikçilere verilen avanslardan oluşmakta olup, ilgili tutarlar hizmet veya mal alımının gerçekleşmesini takiben düzenlenen faturalar ile kapanmaktadır.

Kısa Vadeli Peşin Ödenmiş Giderler (TL)	31.12.2023	(%)	31.12.2024	(%)	31.12.2025	(%)
İş avansları	149.611	0,9	-	-	-	-
Gelecek aylara ait giderler	280.982	1,6	194.028	3,1	1.763.136	80,8
Verilen avanslar	16.761.829	97,5	6.061.310	96,9	420.000	19,2
<b>TOPLAM</b>	<b>17.192.422</b>	<b>99,1</b>	<b>6.255.338</b>	<b>100,0</b>	<b>2.183.136</b>	<b>100,0</b>

### Duran Varlıklar

Şirket'in duran varlıkları; yatırım amaçlı gayrimenkuller, maddi duran varlıklar ve maddi olmayan duran varlıklardan oluşmaktadır. Duran varlıkların toplam varlıklar içerisindeki payı 31.12.2023 tarihinde %97,6, 31.12.2024 tarihinde %98,4 ve 31.12.2025 tarihinde %98,1 seviyesinde gerçekleşmiştir.

31.12.2023 tarihinde 6,66 milyar TL seviyesinde olan duran varlıklar, 31.12.2024 tarihinde %19,7 oranında artış göstererek 7,97 milyar TL seviyesine yükselmiştir. 31.12.2025 tarihinde ise bir önceki döneme göre %17,4 oranında azalış göstererek 6,58 milyar TL seviyesine gerilemiştir.

Duran Varlıklar (TL)	31.12.2023	%	31.12.2024	%	31.12.2025	%
Diğer Alacaklar	10.086	0,0	8.284	0,0	6.328	0,0
- İlişkili Olmayan Taraflardan Diğer Alacaklar	10.086	0,0	8.284	0,0	6.328,00	0,0
Yatırım Amaçlı Gayrimenkuller	2.378.557.398	35,7	2.943.008.451	36,9	1.664.696.000	25,3
Maddi Duran Varlıklar	4.277.295.935	64,3	5.024.046.914	63,1	4.912.979.413	74,7
Maddi Olmayan Duran Varlıklar	222.137	0,0	240.214	0,0	77.581	0,0
- Diğer Maddi Olmayan Duran Varlıklar	222.137	0,0	240.214	0,0	77.581	0,0
<b>Toplam Duran Varlıklar</b>	<b>6.656.085.556</b>	<b>100,0</b>	<b>7.967.303.863</b>	<b>100,0</b>	<b>6.577.759.322</b>	<b>100,0</b>

### Yatırım Amaçlı Gayrimenkuller

Yatırım amaçlı gayrimenkullerin toplam aktifler içerisindeki payı 31.12.2023 tarihinde %34,9, 31.12.2024 tarihinde %36,3 ve 31.12.2025 tarihinde %24,8 seviyesinde gerçekleşmiştir.

31.12.2023 tarihinde 2,38 milyar TL olan yatırım amaçlı gayrimenkuller, 31.12.2024 tarihinde %23,7 oranında artış göstererek 2,94 milyar TL seviyesine yükselmiştir. 31.12.2025 tarihinde ise bir önceki döneme göre %43,4 oranında azalış göstererek 1,66 milyar TL seviyesine gerilemiştir. Söz konusu değişimlerde yeniden değerlendirme etkileri, TMS 29 kapsamında uygulanan enflasyon muhasebesi düzeltmeleri ile dönem içerisinde gerçekleştirilen gayrimenkul devir işlemleri etkili olmuştur.

 INVEST

65 TEK-ART İNŞAAT TİCARET YATIRIM  
SANAYİ VE YATIRIMLAR A.Ş.  
Ömer Avni Mah. Şöhür Çarşı Değir San Han  
No:46 İç Kapı No:6 Beyoğlu/İSTANBUL  
Beyoğlu V.D. 833 004 8348

## Maddi Duran Varlıklar

Şirket'in maddi duran varlıklarının toplam aktifler içerisindeki payı 31.12.2023 tarihinde %62,7, 31.12.2024 tarihinde %62,0 ve 31.12.2025 tarihinde %73,3 seviyesinde gerçekleşmiştir.

31.12.2023 tarihinde 4,28 milyar TL olan maddi duran varlıklar, 31.12.2024 tarihinde %17,5 oranında artış göstererek 5,02 milyar TL seviyesine yükselmiştir. 31.12.2025 tarihinde ise bir önceki döneme göre %2,2 oranında azalış göstererek 4,91 milyar TL seviyesinde gerçekleşmiştir. Maddi duran varlıklardaki dönemsel değişimlerde yeniden değerlendirme işlemleri, TMS 29 kapsamında uygulanan enflasyon muhasebesi düzeltmeleri, amortisman giderleri ve dönem içerisinde gerçekleştirilen yatırım harcamaları etkili olmuştur

Maliyet (TL)	31.12.2023	31.12.2023	31.12.2025
Arazi ve arsalar	3.065.888.065	3.663.143.512	3.600.000.000
Binalar	1.307.155.809	1.539.116.778	1.536.131.193
Makine, tesis ve cihazlar	182.247.979	237.558.288	237.709.354
Taşıt araçları	690.289	143.264	143.264
Döşeme ve demirbaşlar	56.347.561	52.999.081	53.813.600
Özel maliyetler	2.900.067	707.063	707.063
Diğer maddi duran varlıklar	43.866.355	11.962.314	11.962.314
<b>TOPLAM</b>	<b>4.659.096.125</b>	<b>5.505.630.300</b>	<b>5.440.466.788</b>

Birikmiş Amortisman (TL)	31.12.2023	31.12.2023	31.12.2025
Arazi ve arsalar	-	-	-
Binalar	-136.062.147	-216.617.011	-251.281.191
Makine, tesis ve cihazlar	-156.095.023	-213.273.630	-220.646.913
Taşıt araçları	-352.926	-143.264	-143.264
Döşeme ve demirbaşlar	-46.310.189	-42.426.607	-45.020.494
Özel maliyetler	-2.447.934	-257.058	-398.471
Diğer maddi duran varlıklar	-40.531.971	-8.865.816	-9.997.042
<b>TOPLAM</b>	<b>-381.800.190</b>	<b>-481.583.386</b>	<b>-527.487.375</b>

Net Defter Değeri (TL)	31.12.2023	31.12.2023	31.12.2025
Arazi ve arsalar	3.065.888.065	3.663.143.512	3.600.000.000
Binalar	1.171.093.662	1.322.499.767	1.284.850.002
Makine, tesis ve cihazlar	26.152.956	24.284.658	17.062.441
Taşıt araçları	337.363	0	0
Döşeme ve demirbaşlar	10.037.372	10.572.474	8.793.106
Özel maliyetler	452.133	450.005	308.592
Yeraltı ve yerüstü düzenleri	3.334.384	3.096.498	1.965.272
<b>TOPLAM</b>	<b>4.277.295.935</b>	<b>5.024.046.914</b>	<b>4.912.979.413</b>

## Kaynaklar

Şirket'in toplam kaynakları 31.12.2023 tarihinde 6,82 milyar TL seviyesindeyken, 31.12.2024 tarihinde %18,8 oranında artış göstererek 8,10 milyar TL seviyesine yükselmiştir. 31.12.2025 tarihinde ise bir önceki döneme göre %17,2 oranında azalış göstererek 6,70 milyar TL seviyesinde gerçekleşmiştir.

Toplam kaynaklar içerisinde özkaynakların payı 31.12.2023, 31.12.2024 ve 31.12.2025 tarihleri itibarıyla sırasıyla %75,2, %75,1 ve %80,5 seviyesinde gerçekleşirken, toplam yabancı kaynakların payı aynı dönemler itibarıyla sırasıyla %24,8, %24,9 ve %19,5 seviyesinde gerçekleşmiştir.

(TL)	31.12.2023	31.12.2024	31.12.2025
------	------------	------------	------------

66  
YATIRIM MENKUL DEĞERLERİ A.Ş.  
**İNVESTAS**  
PEK-ART İNŞAAT, TİCARET VE YATIRIMLAR A.Ş.  
Orhanlı Mah. Nispetiye Cad. Dersan Han  
No:46 Kat:No:6 Beyoğlu / İSTANBUL  
Tic. Sic. No: 270900 V.D. 833 004 8348

Kısa Vadeli Yükümlülükler	513.989.029	619.761.302	154.896.503
Uzun Vadeli Yükümlülükler	1.175.999.319	1.395.830.863	1.152.211.177
Toplam Yabancı Kaynaklar	1.689.988.348	2.015.592.165	1.307.107.680
<b>Toplam Kaynaklara Oranı (%)</b>	<b>24,79%</b>	<b>24,88%</b>	<b>19,50%</b>
Özkaynaklar	5.128.556.861	6.084.395.640	5.395.887.904
<b>Toplam Kaynaklara Oranı (%)</b>	<b>75,21%</b>	<b>75,12%</b>	<b>80,50%</b>

### Kısa Vadeli Yükümlülükler

Şirket'in kısa vadeli yükümlülükleri; kısa vadeli borçlanmalar, ticari borçlar, çalışanlara sağlanan faydalar kapsamında borçlar, diğer borçlar, ertelenmiş gelirler ve kısa vadeli karşılıklardan oluşmaktadır. Kısa vadeli yükümlülüklerin toplam kaynaklar içerisindeki payı 31.12.2023 tarihinde %7,5, 31.12.2024 tarihinde %7,7 ve 31.12.2025 tarihinde %2,3 seviyesinde gerçekleşmiştir.

31.12.2023 tarihinde 514,0 milyon TL olan kısa vadeli yükümlülükler, 31.12.2024 tarihinde %20,6 oranında artış göstererek 619,8 milyon TL seviyesine yükselmiştir. 31.12.2025 tarihinde ise bir önceki döneme göre %75,0 oranında azalış göstererek 154,9 milyon TL seviyesine gerilemiştir.

Finansal Borç / Özsermaye	31.12.2023	31.12.2024	31.12.2025
Toplam Finansal Borç (TL)	455.759.398	528.736.594	-
(-) Nakit ve Nakit Benzerleri (TL)	18.091.312	44.693.335	17.916.095
<b>Net Finansal Borç</b>	<b>437.668.086</b>	<b>484.043.259</b>	<b>-17.916.095</b>
Toplam Özsermaye	5.128.556.861	6.084.395.640	5.395.887.904
<b>Net Finansal Borç/Özsermaye Oranı</b>	<b>8,53%</b>	<b>7,96%</b>	<b>-0,33%</b>

### Kısa Vadeli Borçlanmalar

Şirket'in kısa vadeli borçlanmalarının toplam kısa vadeli yükümlülükler içerisindeki payı 31.12.2023 tarihinde %88,7 ve 31.12.2024 tarihinde %85,3 seviyesinde gerçekleşmiştir.

31.12.2023 tarihinde 455,8 milyon TL olan kısa vadeli borçlanmalar, 31.12.2024 tarihinde %16,0 oranında artış göstererek 528,7 milyon TL seviyesine yükselmiştir. 31.12.2025 tarihi itibarıyla kısa vadeli borçlanma bakiyesi bulunmamaktadır. Söz konusu değişimde kredi kapama işlemleri ve finansal yükümlülüklerdeki azalış etkili olmuştur. Tek-Art Şirketler Grubu'nun banka kredi borcunun tasfiyesi amacıyla, 01.08.2025 tarihinde imzalanan "Borç Tasfiye Protokolü" kapsamında, İstanbul ili Küçükçekmece ilçesi Safra Mahallesi Kapanarya Mevkii'nde bulunan ve yatırım amaçlı gayrimenkuller içerisinde sınıflandırılan arsa niteliğindeki gayrimenkulün 10.670 m<sup>2</sup>'lik kısmına ilişkin ifraz işlemi tamamlanmış ve söz konusu taşınmazın bankaya devri gerçekleştirilerek kredi borcu kapatılmıştır. 31 Aralık 2025 tarihi itibarıyla Şirket'in finansal borcu bulunmamaktadır.

Kısa Vadeli Yükümlülükler (TL)	31.12.2023	%	31.12.2024	%	31.12.2025	%
Kısa Vadeli Borçlanmalar	455.759.398	88,7	528.736.594	85,3	0	0,0
Ticari Borçlar	6.778.549	1,3	2.139.052	0,3	4.526.394	2,9
- İlişkili Olmayan Taraflara Ticari Borçlar	6.778.549	1,3	2.139.052	0,3	4.526.394	2,9
Çalışanlara Sağlanan Faydalar Kapsamında Borçlar	3.224.227	0,6	4.012.556	0,6	3.050.575	2,0
Diğer Borçlar	38.195.189	7,4	3.234.072	0,5	1.458.873	0,9
- İlişkili Olmayan Taraflara Diğer Borçlar	38.195.189	7,4	3.030.557	0,5	1.426.035	0,9
- İlişkili Taraflara Diğer Borçlar	0	0,0	203.515	0,0	32.838	0,0
Ertelenmiş Gelirler	2.429.214	0,5	72.476.891	11,7	115.804.349	74,8

Kısa Vadeli Karşılıklar	7.602.452	1,5	9.162.137	1,5	30.056.312	19,4
- Diğer Kısa Vadeli Karşılıklar	6.986.557	1,4	7.683.620	1,2	26.691.074	17,2
- Çalışanlara Sağlanan Faydalara İlişkin Kısa Vadeli Karşılıklar	615.895	0,1	1.478.517	0,2	3.365.238	2,2
<b>TOPLAM KISA VADELİ YÜKÜMLÜLÜKLER</b>	<b>513.989.029</b>	<b>100,0</b>	<b>619.761.302</b>	<b>100,0</b>	<b>154.896.503</b>	<b>100,0</b>

### Ertelemiş Gelirler

Şirket'in ertelenmiş gelirlerinin toplam kısa vadeli yükümlülükler içerisindeki payı 31.12.2023 tarihinde %0,5, 31.12.2024 tarihinde %11,7 ve 31.12.2025 tarihinde %74,8 seviyesinde gerçekleşmiştir.

31.12.2023 tarihinde 2,4 milyon TL olan ertelenmiş gelirler, 31.12.2024 tarihinde %2.883,3 oranında artış göstererek 72,5 milyon TL seviyesine yükselmiştir. 31.12.2025 tarihinde ise bir önceki döneme göre %59,8 oranında artış göstererek 115,8 milyon TL seviyesinde gerçekleşmiştir. Ertelemiş gelirlerdeki artış ağırlıklı olarak seyahat acentaları ve turizm iş ortaklarından sezon başlangıcı öncesinde tahsil edilen ön ödemelerden kaynaklanmaktadır. Söz konusu tutarlar, takip eden dönemlerde sunulacak konaklama ve turizm hizmetlerine ilişkin olup, hizmetin verilmesini takiben gelir olarak muhasebeleştirilmektedir.

### Uzun Vadeli Yükümlülükler

Şirket'in uzun vadeli yükümlülükleri; uzun vadeli karşılıklar ile ertelenmiş vergi yükümlülüğünden oluşmaktadır.

Uzun vadeli yükümlülüklerin toplam kaynaklar içerisindeki payı 31.12.2023 tarihinde %17,2, 31.12.2024 tarihinde %17,2 ve 31.12.2025 tarihinde %17,2 seviyesinde gerçekleşmiştir.

31.12.2023 tarihinde 1,18 milyar TL olan uzun vadeli yükümlülükler, 31.12.2024 tarihinde %18,7 oranında artış göstererek 1,40 milyar TL seviyesine yükselmiştir. 31.12.2025 tarihinde ise bir önceki döneme göre %17,5 oranında azalış göstererek 1,15 milyar TL seviyesine gerilemiştir.

### Ertelemiş Vergi Yükümlülüğü

Ertelemiş vergi yükümlülüğünün toplam uzun vadeli yükümlülükler içerisindeki payı 31.12.2023 tarihinde %99,7, 31.12.2024 tarihinde %99,7 ve 31.12.2025 tarihinde %99,4 seviyesinde gerçekleşmiştir.

31.12.2023 tarihinde 1,17 milyar TL olan ertelenmiş vergi yükümlülüğü, 31.12.2024 tarihinde %18,7 oranında artış göstererek 1,39 milyar TL seviyesine yükselmiştir. 31.12.2025 tarihinde ise bir önceki döneme göre %17,8 oranında azalış göstererek 1,14 milyar TL seviyesine gerilemiştir. Ertelemiş vergi yükümlülüğündeki dönemsel değişimlerde ağırlıklı olarak yatırım amaçlı gayrimenkuller ve maddi duran varlıklara ilişkin gerçeğe uygun değer değişimleri ile bunlara bağlı oluşan geçici farklar etkili olmuştur.

### Özkaynaklar

Şirket'in özkaynaklarının toplam kaynaklar içerisindeki payı 31.12.2023 tarihinde %75,2, 31.12.2024 tarihinde %75,1 ve 31.12.2025 tarihinde %80,5 seviyesinde gerçekleşmiştir.

31.12.2023 tarihinde 5,13 milyar TL olan özkaynaklar, 31.12.2024 tarihinde %18,6 oranında artış göstererek 6,08 milyar TL seviyesine yükselmiştir. 31.12.2025 tarihinde ise bir önceki döneme göre %11,3 oranında azalış göstererek 5,40 milyar TL seviyesinde gerçekleşmiştir. Şirket'in özkaynak yapısı ağırlıklı olarak sermaye düzeltme farkları ile geçmiş yıllar kârları/zararlarından oluşmaktadır.

YATIRIM MENKUL DEĞERLER A.Ş.  
**INVESTAZ**

TEK-ART İNŞAAT TİCARET TURİZM  
SANAYİ VE YATIRIMLAR A.Ş.  
Ömer Avni Mah. Hürriyet Cad. Dersan Han  
No:46 İç Kapı No:6 Beyoğlu İSTANBUL  
Beyoğlu V.D. 833 004 833 8

Özkaynaklar (TL)	31.12.2023	%	31.12.2024	%	31.12.2025
Ödenmiş Sermaye	300.000.000	5,8	300.000.000	4,9	300.000.000
Sermaye Düzeltme Farkları	3.577.425.582	69,8	4.775.239.894	78,5	4.775.239.894
Geri Alınmış Paylar (-)	-71.810	0,0	-93.994	0,0	-93.994
Paylara İlişkin Primler/İskontolar	-49.503.961	-1,0	-64.796.725	-1,1	-64.796.725
Kâr veya Zararda Yeniden Sınıflandırılmayacak Birikmiş Diğer Kapsamlı Gelirler veya Giderler	335.432.549	6,5	324.623.961	5,3	312.737.564
- Yeniden Değerleme Ölçüm Kazanç (Kayıpları)	336.727.686	6,6	326.294.245	5,4	316.404.632
- Emeklilik Planlarında Aktüeryal Kayıp/Kazançlar Fonu	-1.295.137	0,0	-1.670.284	0,0	-3.667.068
Kârdan Ayrılan Kısıtlanmış Yedekler	16.898.930	0,3	22.119.347	0,4	22.119.347
Geçmiş Yıllar Kârları/Zararları	901.674.776	17,6	1.241.347.753	20,4	727.303.157
Dönem Net Kârı/Zararı	46.700.795	0,9	-514.044.596	-8,4	-676.621.339
<b>TOPLAM</b>	<b>5.128.556.861</b>	<b>100,0</b>	<b>6.084.395.640</b>	<b>100,0</b>	<b>5.395.887.904</b>

## Dönem Net Kârı/Zararı

Şirket 31.12.2023 tarihinde 46,7 milyon TL dönem net kârı elde etmiş olup, 31.12.2024 tarihinde 514,0 milyon TL dönem net zararı açıklamıştır. 31.12.2025 tarihinde ise dönem net zararı bir önceki döneme göre %31,6 oranında artış göstererek 676,6 milyon TL seviyesinde gerçekleşmiştir.

## 10.2. Faaliyet sonuçları:

### 10.2.1. İhraççının izahnamede yer alması gereken finansal tablo dönemleri itibariyle faaliyet sonuçlarına ilişkin bilgi:

Şirket'in 31.12.2023, 31.12.2024 ve 31.12.2025 tarihleri itibarıyla bağımsız denetimden geçmiş konsolide gelir tabloları aşağıda yer almaktadır.

Kar Zarar Tablosu (TL)	ÖZEL BAĞIMSIZ DENETİMDEN GEÇMİŞ KONSOLİDE GELİR TABLOLARI		
	01.01.2023 - 31.12.2023	01.01.2024 - 31.12.2024	01.01.2025 - 31.12.2025
<b>Hasılat</b>	124.843.440	120.889.684	123.157.276
Satışların Maliyeti (-)	-79.659.808	-62.044.722	-40.971.498
<b>Brüt Kar</b>	<b>45.183.632</b>	<b>58.844.962</b>	<b>82.185.778</b>
Pazarlama, Satış ve Dağıtım Giderleri (-)	-19.578.179	-7.313.847	-5.542.316
Genel Yönetim Giderleri (-)	-62.807.422	-94.073.481	-63.680.659
Esas Faaliyetlerden Diğer Gelirler	50.783.817	16.269.305	12.565.630
Esas Faaliyetlerden Diğer Giderler (-)	-107.561.853	-140.757.635	-134.904.795
<b>Esas Faaliyet Karı (Zararı)</b>	<b>-93.980.005</b>	<b>-167.030.696</b>	<b>-109.376.362</b>
Yatırım Faaliyetlerinden Gelirler	373.185.597	1.223.776	-
Yatırım Faaliyetlerinden Giderler	-95.710.251	-539.430.053	-821.834.440
<b>Finansman Geliri (Gideri) Öncesi Faaliyet Karı (Zararı)</b>	<b>183.495.341</b>	<b>-705.236.973</b>	<b>-931.210.802</b>
Finansman Gelirleri	29.297.241	36.946.993,00	9.688.837
Finansman Giderleri (-)	-200.484.330	-140.389.493	-134.285.926
Net Parasal Pozisyon Kazançları (Kayıpları)	154.949.663	189.308.124	136.018.976
<b>Sürdürülen Faaliyetler Vergi Öncesi Karı (Zararı)</b>	<b>167.257.915</b>	<b>-619.371.349</b>	<b>-919.788.915</b>
<b>Sürdürülen Faaliyetler Vergi (Gideri)/Geliri</b>	<b>-120.557.120</b>	<b>105.326.753</b>	<b>243.167.576</b>
Dönem vergi Gideri	-	-	-
Ertelenmiş Vergi Geliri / Gideri	-120.557.120	105.326.753	243.167.576

69  
  
 UYK INVEST MENKUL DEĞERLER A.Ş.

TEK-ART İNŞAAT TİCARET TURİZM  
 SANAYİ VE TİCARET LİMİTED ŞİRKETİ  
 Ömer Ayni Mah. No:46 İç Kapı No:5 Zeyoğlu / İSTANBUL  
 Beyoğlu V.D. 833 004 8348

Dönem Karı (Zararı)	46.700.795	-514.044.596	-676.621.339
---------------------	------------	--------------	--------------

### Hasılat

Şirket'in hasılatı 2023 yıl sonunda 124,8 milyon TL seviyesinde gerçekleşirken, 2024 yıl sonunda %3,2 oranında azalış göstererek 120,9 milyon TL seviyesine gerilemiştir. 2025 yıl sonunda ise bir önceki döneme göre %1,9 oranında artış göstererek 123,2 milyon TL seviyesinde gerçekleşmiştir. Hasılatındaki dönemsel değişimlerde ağırlıklı olarak turizm faaliyetlerinden elde edilen konaklama gelirleri, fiyatlama politikaları, sezonluk operasyonel yoğunluk ve müşteri talebindeki değişimler etkili olmuştur.

### Satışların Maliyeti

Satışların maliyeti 2023 yıl sonunda 79,7 milyon TL seviyesinde gerçekleşirken, 2024 yıl sonunda %22,1 oranında azalış göstererek 62,0 milyon TL seviyesine gerilemiştir. 2025 yıl sonunda ise bir önceki döneme göre %34,0 oranında azalış göstererek 41,0 milyon TL seviyesinde gerçekleşmiştir. Satışların maliyetindeki dönemsel değişimlerde ağırlıklı olarak personel giderleri, enerji maliyetleri, yiyecek ve içecek hizmet maliyetleri ile operasyonel giderlerdeki değişimler etkili olmuştur.

### Brüt Kâr

Şirket'in brüt kârı 2023 yıl sonunda 45,2 milyon TL seviyesinde gerçekleşirken, 2024 yıl sonunda %30,2 oranında artış göstererek 58,8 milyon TL seviyesine yükselmiştir. 2025 yıl sonunda ise bir önceki döneme göre %39,7 oranında artış göstererek 82,2 milyon TL seviyesinde gerçekleşmiştir. Brüt kârdaki artışta satışların maliyetindeki gerileme ile operasyonel maliyet yönetimindeki iyileşmeler etkili olmuştur.

### Pazarlama, Satış ve Dağıtım Giderleri

Pazarlama, satış ve dağıtım giderleri 2023 yıl sonunda 19,6 milyon TL seviyesinde gerçekleşirken, 2024 yıl sonunda %62,6 oranında azalış göstererek 7,3 milyon TL seviyesine gerilemiştir. 2025 yıl sonunda ise bir önceki döneme göre %24,2 oranında azalış göstererek 5,5 milyon TL seviyesinde gerçekleşmiştir. Söz konusu gider kalemindeki değişimlerde ağırlıklı olarak reklam ve tanıtım giderlerindeki azalış ile pazarlama faaliyetlerinin dönemsel dağılımındaki değişimler etkili olmuştur.

Pazarlama Satış Dağıtım Giderleri (TL)	01.01.2023 - 31.12.2023	(%)	01.01.2024 - 31.12.2024	(%)	01.01.2025 - 31.12.2025	(%)
Reklam ve tanıtım giderleri	-18.838.438	96,2	-6.433.297	88,0	-3.014.844	54,4
Satışlara ilişkin ödenen komisyonlar	-739.741	3,8	-880.550	12,0	-1.250.055	22,6
Amortisman giderleri	0	0,0	0	0,0	-1.277.417	23,0
<b>TOPLAM</b>	<b>-19.578.179</b>	<b>100,0</b>	<b>-7.313.847</b>	<b>100,0</b>	<b>-5.542.316</b>	<b>100,0</b>

### Genel Yönetim Giderleri

Genel yönetim giderleri 2023 yıl sonunda 62,8 milyon TL seviyesinde gerçekleşirken, 2024 yıl sonunda %49,8 oranında artış göstererek 94,1 milyon TL seviyesine yükselmiştir. 2025 yıl sonunda ise bir önceki döneme göre %32,3 oranında azalış göstererek 63,7 milyon TL seviyesine gerilemiştir. Genel yönetim giderlerindeki değişimlerde ağırlıklı olarak personel giderleri, amortisman giderleri, danışmanlık ve denetim giderleri ile güvenlik ve genel işletme giderlerindeki değişimler etkili olmuştur.

Genel Yönetim Giderleri (TL)	01.01.2023 - 31.12.2023	(%)	01.01.2024 - 31.12.2024	(%)	01.01.2025 - 31.12.2025	(%)
Personel giderleri	-19.627.098	31,2	-27.775.518	29,5	-19.633.962	30,8

70  
  
**İNVESTAZ**  
 YATIRIM MENKUL DEĞERLER A.Ş.

TEK-ARTIN YATIRIM MENKUL DEĞERLER A.Ş.  
 SANAT VE YATIRIMLAR A.Ş.  
 Ömer Avni Mah. İnönü Cad. Dersan Han  
 No:46 İç Kapı No:6 Beşiktaş / İSTANBUL  
 Bevdülü V.D. 833 004 8348

Kıdem tazminatı giderleri	-2.372.079	3,8	-5.520.247	5,9	-2.264.020	3,6
Amortisman giderleri	-13.042.995	20,8	-15.647.188	16,6	-9.910.945	15,6
Bakım ve onarım giderleri	-357.046	0,6	-749.297	0,8	-251.148	0,4
Danışmanlık ve denetim giderleri	-6.277.852	10,0	-8.218.934	8,7	-8.601.142	13,5
Telefon ve haberleşme giderleri	-211.683	0,3	-268.082	0,3	-468.546	0,7
Vergi, resim ve harçlar	-4.308.897	6,9	-4.451.252	4,7	-5.867.194	9,2
Seyahat ve ulaşım giderleri	-829.382	1,3	-721.099	0,8	-375.855	0,6
Temsil ve ağırlama giderleri	-1.778.888	2,8	-3.239.057	3,4	-667.783	1,0
Kırtasiye giderleri	-32.803	0,1	0	0,0	0	0,0
Güvenlik giderleri	-4.415.510	7,0	-6.244.905	6,6	-5.000.483	7,9
Sigorta giderleri	-345.466	0,6	-983.712	1,0	-2.863.549	4,5
Diğer	-9.207.723	14,7	-20.254.190	21,5	-7.776.032	12,2
<b>TOPLAM</b>	<b>-62.807.422</b>	<b>100,0</b>	<b>-94.073.481</b>	<b>100,0</b>	<b>-63.680.659</b>	<b>100,0</b>

### Esas Faaliyetlerden Diğer Gelirler

Esas faaliyetlerden diğer gelirler 2023 yıl sonunda 50,8 milyon TL seviyesinde gerçekleşirken, 2024 yıl sonunda %68,0 oranında azalış göstererek 16,3 milyon TL seviyesine gerilemiştir. 2025 yıl sonunda ise bir önceki döneme göre %22,8 oranında azalış göstererek 12,6 milyon TL seviyesinde gerçekleşmiştir. Söz konusu değişimlerde ağırlıklı olarak kur farkı gelirleri, teşvik gelirleri, hurda satış gelirleri ve diğer faaliyet gelirlerindeki değişimler etkili olmuştur.

Esas Faaliyetlerden Diğer Gelirler (TL)	01.01.2023 - 31.12.2023	(%)	01.01.2024 - 31.12.2024	(%)	01.01.2025 - 31.12.2025	(%)
Teşvik gelirleri	0	0,0	3.056.513	18,8	2.048.111	16,3
Kur farkı gelirleri	20.972.290	41,3	6.156.541	37,8	6.089.573	48,5
Hurda Satış Gelirleri	0	0,0	4.234.805	26,0	50.347	0,4
Konusu kalmayan şüpheli alacak karşılığı	544.899	1,1	5.192	0,0	16.203	0,1
Konusu kalmayan dava karşılığı	374.291	0,7	816.695	5,0	983.135	7,8
Diğer gelirler	28.892.337	56,9	1.999.559	12,3	3.378.261	26,9
<b>TOPLAM</b>	<b>50.783.817</b>	<b>100,0</b>	<b>16.269.305</b>	<b>100,0</b>	<b>12.565.630</b>	<b>100,0</b>

### Esas Faaliyetlerden Diğer Giderler

Esas faaliyetlerden diğer giderler 2023 yıl sonunda 107,6 milyon TL seviyesinde gerçekleşirken, 2024 yıl sonunda %30,9 oranında artış göstererek 140,8 milyon TL seviyesine yükselmiştir. 2025 yıl sonunda ise bir önceki döneme göre %4,2 oranında azalış göstererek 134,9 milyon TL seviyesinde gerçekleşmiştir. Esas faaliyetlerden diğer giderlerdeki yüksek seyirde ağırlıklı olarak çalışmayan kısma ilişkin amortisman ve hizmet maliyetleri, dava karşılık giderleri, kur farkı giderleri ve diğer faaliyet giderlerindeki değişimler etkili olmuştur.

Esas Faaliyetlerden Diğer Giderler (TL)	01.01.2023 - 31.12.2023	(%)	01.01.2024 - 31.12.2024	(%)	01.01.2025 - 31.12.2025	(%)
Şüpheli alacak karşılık giderleri	-113.112	0,1	-2.778.707	2,0	-72.465	0,1
Dava karşılık giderleri	-1.249.151	1,2	-3.347.005	2,4	-10.248.492	7,6
Çalışmayan kısım giderleri (amortisman)	-11.581.027	10,8	-33.587.894	23,9	-31.063.210	23,0
Çalışmayan kısım giderleri (hizmet maliyeti)	-33.600.414	31,2	-66.010.027	46,9	-67.928.206	50,4
Kur farkı giderleri	-15.377.178	14,3	-4.736.281	3,4	-5.063.747	3,8
Ek vergi anapara ve faiz gideri	-34.830.696	32,4	-14.180.749	10,1	0	0,0
Vergi ceza karşılığı		0,0	0	0,0	-11.994.401	8,9
Diğer giderler	-10.810.275	10,1	-16.116.972	11,5	-8.534.274	6,3
<b>TOPLAM</b>	<b>-107.561.853</b>	<b>100,0</b>	<b>-140.757.635</b>	<b>100,0</b>	<b>-134.904.795</b>	<b>100,0</b>

71  
İNVESTAZ

TEK-ART İNŞAATİ TİCARET TURİZM  
SARAYI VE YATIRIMLAR A.Ş.  
Ömer Avni Mah. önü Cağrı Çarsan Han  
No:46 İç Kapı No:6 Beyoğlu / İSTANBUL  
Beyoğlu V.D. 833 004 8348

### Esas Faaliyet Kârı (Zararı)

Şirket'in esas faaliyet zararı 2023 yıl sonunda 94,0 milyon TL seviyesinde gerçekleşirken, 2024 yıl sonunda %77,7 oranında artış göstererek 167,0 milyon TL seviyesine yükselmiştir. 2025 yıl sonunda ise bir önceki döneme göre %34,5 oranında azalış göstererek 109,4 milyon TL seviyesinde gerçekleşmiştir. Esas faaliyet zararındaki değişimlerde genel yönetim giderleri ile esas faaliyetlerden diğer giderlerdeki yüksek seyir belirleyici olmuştur.

### Yatırım Faaliyetlerinden Gelirler

Yatırım faaliyetlerinden gelirler 2023 yıl sonunda 373,2 milyon TL seviyesinde gerçekleşirken, 2024 yıl sonunda %99,7 oranında azalış göstererek 1,2 milyon TL seviyesine gerilemiştir. 2025 yıl sonunda yatırım faaliyetlerinden gelir oluşmamıştır. 2023 yılında yatırım faaliyetlerinden gelirlerin yüksek gerçekleşmesinde yatırım amaçlı gayrimenkuller ile maddi duran varlıklara ilişkin değer artış kazançları etkili olmuştur. 2024 yılında ise yatırım faaliyetlerinden gelirler ağırlıklı olarak maddi duran varlık satış kârı ve menkul kıymet satış gelirlerinden oluşmuştur.

Yatırım Faaliyetlerinden Diğer Gelirler (TL)	01.01.2023 - 31.12.2023	(%)	01.01.2024 - 31.12.2024	(%)	01.01.2025 - 31.12.2025	(%)
Yatırım amaçlı gayrimenkul değer artış kazancı	166.111.695	44,5	-	-	-	-
Maddi duran varlık değer artış kazancı	207.073.902	55,5	-	-	-	-
Maddi duran varlık satış karı	-	-	803.110	65,6	-	-
Menkul kıymet satış geliri	-	-	420.666	34,4	-	-
<b>TOPLAM</b>	<b>373.185.597</b>	<b>100,0</b>	<b>1.223.776</b>	<b>100,0</b>	<b>-</b>	<b>-</b>

### Yatırım Faaliyetlerinden Giderler

Yatırım faaliyetlerinden giderler 2023 yıl sonunda 95,7 milyon TL seviyesinde gerçekleşirken, 2024 yıl sonunda %463,7 oranında artış göstererek 539,4 milyon TL seviyesine yükselmiştir. 2025 yıl sonunda ise bir önceki döneme göre %52,4 oranında artış göstererek 821,8 milyon TL seviyesinde gerçekleşmiştir. Yatırım faaliyetlerinden giderlerdeki artışta ağırlıklı olarak yatırım amaçlı gayrimenkuller ile maddi duran varlıklara ilişkin değer düşüklüğü zararları ve yatırım amaçlı gayrimenkul satış zararları etkili olmuştur.

Yatırım Faaliyetlerinden Diğer Giderler (TL)	01.01.2023 - 31.12.2023	(%)	01.01.2024 - 31.12.2024	(%)	01.01.2025 - 31.12.2025	(%)
Yatırım amaçlı gayrimenkul satış zararı	-95.710.251	100,0	-	-	-424.904.107	51,7
Maddi duran varlık değer düşüklüğü zararı	-	-	-369.097.155	68,4	-66.991.378	8,2
Yatırım amaçlı gayrimenkul değer düşüklüğü zararı	-	-	-170.332.898	31,6	-329.938.955	40,1
<b>TOPLAM</b>	<b>-95.710.251</b>	<b>100,0</b>	<b>-539.430.053</b>	<b>100,0</b>	<b>-821.834.440</b>	<b>100,0</b>

### Finansman Gelirleri

Finansman gelirleri 2023 yıl sonunda 29,3 milyon TL seviyesinde gerçekleşirken, 2024 yıl sonunda %26,1 oranında artış göstererek 36,9 milyon TL seviyesine yükselmiştir. 2025 yıl sonunda ise bir önceki döneme göre %73,8 oranında azalış göstererek 9,7 milyon TL seviyesinde gerçekleşmiştir. Finansman gelirlerindeki değişimlerde ağırlıklı olarak grup şirketlerinden elde edilen faiz gelirleri, mevduat faiz gelirleri ve kur farkı gelirleri etkili olmuştur.

Finansman Gelirleri (TL)	01.01.2023 - 31.12.2023	(%)	01.01.2024 - 31.12.2024	(%)	01.01.2025 - 31.12.2025	(%)
Faiz gelirleri	3.071.268	10,5	4.000.811	10,8	3.732.003	38,5
Grup şirket faiz gelirleri	26.225.973	89,5	30.554.663	82,7	3.529.240	36,4
Kur farkı gelirleri	-	0,0	2.391.519	6,5	2.427.594	25,1
<b>TOPLAM</b>	<b>29.297.241</b>	<b>100,0</b>	<b>36.946.993</b>	<b>100,0</b>	<b>9.688.837</b>	<b>100,0</b>

UYUM MENKUL DEĞERLER A.Ş.  
INVEST AZ

72

TEK-ART İNŞAAT TİCARET TURİZM  
SANAYİ YATIRIMLARI A.Ş.  
Ömer Avni Mah. İnönü Cad. Çerşan Han  
No:46 İç Kapı No:6 Beyoğlu İSTANBUL  
Beyoğlu / D. 833 004 8348

## Finansman Giderleri

Finansman giderleri 2023 yıl sonunda 200,5 milyon TL seviyesinde gerçekleşirken, 2024 yıl sonunda %30,0 oranında azalış göstererek 140,4 milyon TL seviyesine gerilemiştir. 2025 yıl sonunda ise bir önceki döneme göre %4,4 oranında azalış göstererek 134,3 milyon TL seviyesinde gerçekleşmiştir. Finansman giderlerindeki değişimlerde ağırlıklı olarak kur farkı giderleri ile faiz giderleri etkili olmuştur.

Finansman Giderleri (TL)	01.01.2023 - 31.12.2023	(%)	01.01.2024 - 31.12.2024	(%)	01.01.2025 - 31.12.2025	(%)
Kur farkı giderleri	-169.324.044	84,5	-99.200.971	70,7	-88.412.490	65,8
Faiz giderleri	-30.351.626	15,1	-39.610.067	28,2	-44.969.178	33,5
Grup şirket faiz giderleri	-11.403	0,0	-1.028.452	0,7	0	0,0
Diğer giderler	-797.257,00	0,4	-550.003	0,4	-904.258	0,7
<b>TOPLAM</b>	<b>-200.484.330</b>	<b>100,0</b>	<b>-140.389.493</b>	<b>100,0</b>	<b>-134.285.926</b>	<b>100,0</b>

## Net Parasal Pozisyon Kazançları (Kayıpları)

Net parasal pozisyon kazançları 2023 yıl sonunda 154,9 milyon TL seviyesinde gerçekleşirken, 2024 yıl sonunda %22,2 oranında artış göstererek 189,3 milyon TL seviyesine yükselmiştir. 2025 yıl sonunda ise bir önceki döneme göre %28,1 oranında azalış göstererek 136,0 milyon TL seviyesinde gerçekleşmiştir. Söz konusu kalem TMS 29 kapsamında uygulanan enflasyon muhasebesi etkilerinden kaynaklanmaktadır.

## Sürdürülen Faaliyetler Vergi (Gideri)/Geliri

Sürdürülen faaliyetler vergi gideri 2023 yıl sonunda 120,6 milyon TL seviyesinde gerçekleşirken, 2024 yıl sonunda 105,3 milyon TL vergi gelirin dönüşmüştür. 2025 yıl sonunda ise vergi geliri bir önceki döneme göre %130,9 oranında artış göstererek 243,2 milyon TL seviyesinde gerçekleşmiştir. Söz konusu değişimde ağırlıklı olarak ertelenmiş vergi gelirleri ve değerlendirme farklarından kaynaklanan geçici farklar etkili olmuştur.

## Dönem Kârı (Zararı)

Şirket 2023 yıl sonunda 46,7 milyon TL dönem net kârı elde etmiş olup, 2024 yıl sonunda 514,0 milyon TL dönem net zararı açıklamıştır. 2025 yıl sonunda ise dönem net zararı bir önceki döneme göre %31,6 oranında artış göstererek 676,6 milyon TL seviyesinde gerçekleşmiştir. Dönem net kârı/zararındaki değişimlerde ağırlıklı olarak yatırım amaçlı gayrimenkuller ve maddi duran varlıklara ilişkin değer düşüklüğü giderleri, yatırım faaliyetlerinden kaynaklanan zararlar, esas faaliyet zararları, finansman giderleri ile TMS 29 kapsamında muhasebeleştirilen enflasyon muhasebesi etkileri belirleyici olmuştur.

## 10.2.2. Net satışlar veya gelirlerde meydana gelen önemli değişiklikler ile bu değişikliklerin nedenlerine ilişkin açıklama:

Grup'un hasılatının önemli kısmı İzmir ili Çeşme ilçesi Alaçatı bölgesinde bulunan Resort Zigana Otel'den elde edilmektedir. Turizm sektörünün mevsimsellik etkisine açık yapısı nedeniyle faaliyetler özellikle yaz sezonunda yoğunlaşmakta olup; sezon süresi, müşteri talebi, konaklama fiyatları ve ziyaretçi sayılarında meydana gelen değişimler hasılat ve kârlılık üzerinde doğrudan etkili olmaktadır.

Grup'un hasılatı 2023 yılında 124.843.440 TL, 2024 yılında 120.889.684 TL ve 2025 yılında 123.157.276 TL olarak gerçekleşmiştir. Hasılatındaki dönemsel değişimlerde ağırlıklı olarak turizm sektöründeki talep koşulları, fiyatlama politikaları, müşteri portföyü ve dönemsel operasyonel gelişmeler etkili olmuştur. Grup, doluluk oranlarının artırılması, müşteri çeşitliliğinin sağlanması ve turizm faaliyetlerinden elde edilen gelirlerin geliştirilmesi amacıyla pazarlama, satış ve tanıtım faaliyetlerine devam etmektedir.

YATIRIM MENKUL DEĞERLER A.Ş.  
73  
UNVESTAZ

TEKART İNŞAAT TİCARET TURİZM  
SANAYİ VE YATIRIMLAR A.Ş.  
Örne Avni Mah. İnönü Cad. Dersan Han  
No: 16 Kat: No: 5 Beyoğlu / İSTANBUL  
Tic. Sic. No: 27330048348

2017 yılında faaliyete başlayan Resort Zigana Otel yaklaşık 80.966 m<sup>2</sup> alan üzerine kurulmuş olup; standart oda, suit oda ve villa konseptlerinden oluşan konaklama kapasitesine sahiptir. Tesis bünyesinde SPA alanı, toplantı salonları, restoranlar, sosyal alanlar ve plaj hizmetleri sunulmaktadır. Tesis, Alaçatı merkeze yaklaşık 7 km, Çeşme merkeze yaklaşık 17 km ve İzmir şehir merkezine yaklaşık 70 km mesafede konumlanmaktadır.

Aşağıdaki tabloda Resort Zigana Alaçatı Otel'de İzahname'de yer alan finansal tablo dönemleri itibarıyla konaklayan kişi sayılarına yer verilmektedir.

Yıllık kişi sayısı	Toplam Çocuk Sayısı	Toplam Yetişkin ve Çocuk Sayısı
2023	4.583	26.435
2024	3.439	19.418
2025	4.617	19.632

2023 yılında Resort Zigana Alaçatı Otel'de toplam 26.435 kişi konaklamış olup, söz konusu sayının 21.852'si yetişkin ve 4.583'ü çocuk misafirlerden oluşmuştur. 2024 yılında toplam konaklayan kişi sayısı 19.418 olarak gerçekleşirken, 2025 yılında toplam konaklayan kişi sayısı 19.632 seviyesinde gerçekleşmiştir.

Bunun yanında Grup'un aktif yapısında önemli paya sahip yatırım amaçlı gayrimenkuller ile maddi duran varlıkların gerçeğe uygun değerlerinde meydana gelen değişimler finansal tablolar üzerinde önemli etkiler yaratabilmektedir. Özellikle yatırım amaçlı gayrimenkullere ilişkin değerlendirme farkları, değer düşüklüğü giderleri, satış işlemleri ve gayrimenkul devirlerinden kaynaklanan gelir/gider etkileri dönem kârı/zararı üzerinde belirleyici olabilmektedir.

2024 ve 2025 yıllarında yatırım faaliyetlerinden giderlerde meydana gelen önemli artış ile yatırım amaçlı gayrimenkuller ve maddi duran varlıklara ilişkin değer düşüklüğü giderleri Grup'un dönem zararının artmasında etkili olmuştur. Ayrıca 2025 yılında döviz cinsinden kredi borçlarının tasfiyesi kapsamında gerçekleştirilen gayrimenkul devir işlemleri nedeniyle önemli tutarda satış zararı oluşmuştur.

### **10.2.3. İhraççının, izahnamede yer alması gereken finansal tablo dönemleri itibarıyla meydana gelen faaliyetlerini doğrudan veya dolaylı olarak önemli derecede etkilemiş veya etkileyebilecek kamusal, ekonomik, finansal veya parasal politikalar hakkında bilgiler:**

Grup'un faaliyetleri turizm ve gayrimenkul sektörlerinde yoğunlaşmakta olup, söz konusu sektörler ekonomik koşullar, enflasyon oranları, döviz kurları, faiz oranları, turizm politikaları ve finansal piyasalardaki gelişmelerden doğrudan etkilenmektedir.

Türkiye'de son yıllarda yüksek enflasyon ortamı, döviz kurlarında yaşanan dalgalanmalar ve finansman maliyetlerindeki artış; enerji, personel, bakım-onarım, gıda ve işletme giderleri başta olmak üzere Grup'un faaliyet maliyetleri üzerinde baskı oluşturmuştur. Bunun yanında faiz oranlarında meydana gelen değişimler finansmana erişim koşullarını etkileyebilmekte olup, finansal yükümlülüklerin yönetimi açısından önem taşımaktadır.

Turizm sektöründe ziyaretçi sayıları, uluslararası seyahat hareketliliği, güvenlik algısı ve tüketici harcamaları faaliyet sonuçları üzerinde belirleyici unsurlar arasında yer almaktadır. Jeopolitik gelişmeler, küresel ekonomik daralma, salgın hastalıklar ve uluslararası ilişkilerde yaşanabilecek gelişmeler turizm talebini ve doluluk oranlarını olumsuz etkileyebilir.

Ayrıca Grup'un aktif yapısında önemli yer tutan yatırım amaçlı gayrimenkuller ile maddi duran varlıkların piyasa değerleri; ekonomik koşullar, gayrimenkul piyasasındaki gelişmeler, faiz oranları ve yatırımcı talebindeki değişimlerden etkilenebilmektedir. Bu kapsamda

gayrimenkullerin cari piyasa değerlerinde meydana gelebilecek değişiklikler Grup'un finansal durumu ve dönem kârı/zararı üzerinde önemli etkiler yaratabilmektedir.

### 10.3. İhraççının borçluluk durumu

Şirket'in borçluluk durumuna ilişkin detaylara aşağıdaki tabloda yer verilmektedir.

Borçluluk Durumu (31.12.2025)	Tutar (TL)
<b>Kısa vadeli yükümlülükler</b>	<b>154.896.503</b>
Garantili	0
Teminatlı	0
Garantisiz/Teminatsız	154.896.503
<b>Uzun vadeli yükümlülükler (uzun vadeli borçların kısa vadeli kısımları hariç)</b>	<b>1.152.211.177</b>
Garantili	
Teminatlı	
Garantisiz/Teminatsız	1.152.211.177
<b>Kısa ve Uzun Vadeli Yükümlülükler Toplamı</b>	<b>1.307.107.680</b>
<b>Özkaynaklar</b>	<b>5.395.887.904</b>
Ödenmiş/çıkarılmış sermaye	300.000.000
Yasal yedekler	
Diğer yedekler	22.119.347
<b>TOPLAM KAYNAKLAR</b>	<b>6.702.995.584</b>
<b>Net Borçluluk Durumu</b>	<b>Tutar (TL)</b>
A. Nakit	70.520
B. Nakit Benzerleri	17.845.575
C. Alım Satım Amaçlı Finansal Varlıklar	0
D. Likidite (A+B+C)	<b>17.916.095</b>
E. Kısa Vadeli Finansal Alacaklar	107.320.167
F. Kısa Vadeli Banka Kredileri	0
G. Uzun Vadeli Banka Kredilerinin Kısa Vadeli Kısımı	0
H. Diğer Kısa Vadeli Finansal Borçlar	154.896.503
I. Kısa Vadeli Finansal Borçlar (F+G+H)	<b>154.896.503</b>
J. Kısa Vadeli Net Finansal Borçluluk (I-E-D)	29.660.241
K. Uzun Vadeli Banka Kredileri	0
L. Tahviller	0
M. Diğer Uzun Vadeli Krediler	0
N. Uzun Vadeli Finansal Borçluluk (K+L+M)	0
O. Net Finansal Borçluluk (J+N)	29.660.241

### 11. İHRAÇÇININ FON KAYNAKLARI

#### 11.1. İşletme sermayesi beyanı:

Şirketimiz net işletme sermayesi (Dönen Varlıklar – Kısa Vadeli Yükümlülükler) şeklinde hesaplamakta olup, 31.12.2025, 31.12.2024 ve 31.12.2023 yıllık hesap dönemleri finansal tablolarına göre net işletme sermayesi tutarlarına aşağıda yer verilmektedir.

(TL)	31.12.2023	31.12.2024	31.12.2025
Dönen Varlıklar	162.459.653	132.683.942	125.236.262
Kısa Vadeli Yabancı Kaynaklar	513.989.029	619.761.302	154.896.503

İNVESTAZ

TEK-ART İNŞAATÇI VE TURİZM  
SANAYİ VE YATIRIMLAR A.Ş.  
Ömer Ayar Mah. İsmail Çad. Dersan Han  
No:46 İç Kapı No:6 Beyoğlu / İSTANBUL  
Beyoğlu V.D. 833 001 8348

Net İşletme Sermayesi	-351.529.376	-487.077.360	-29.660.241
-----------------------	--------------	--------------	-------------

31.12.2025 tarihi itibarıyla Şirket'in net işletme sermayesi açığı 29.660.241 TL seviyesinde olup, cari oranı 0,81 olarak gerçekleşmiştir. Bu çerçevede Şirket'in mevcut durumda cari yükümlülüklerini karşılamak üzere yeterli işletme sermayesi bulunmamaktadır.

Planlanan bedelli sermaye artırımından elde edilecek net gelirin yaklaşık %12,8'lik kısmının işletme sermayesi ihtiyacının finansmanında ve operasyonel giderlerin karşılanmasında kullanılması planlanmaktadır.

Bununla birlikte, 31.12.2025 tarihi itibarıyla kısa vadeli yükümlülüklerin önemli kısmı alınan avanslardan oluşmaktadır. Söz konusu tutarın yaklaşık 115,8 milyon TL'lik kısmı, ağırlıklı olarak iş ortakları ve kiracılardan kaynaklı alınan avans niteliğinde olup, ilgili tutarlar hizmetlerin sunulması sonrasında düzenlenecek faturalar ile mahsuplaştırılacaktır. Bu kapsamda söz konusu kalemlere ilişkin ilave önemli bir nakit çıkışı öngörülmektedir.

Ayrıca kısa vadeli yükümlülükler içerisinde yer alan yaklaşık 13,8 milyon TL tutarındaki dava karşılıkları ihtiyatlılık ilkesi kapsamında finansal tablolara yansıtılmış olup, söz konusu tutarlara ilişkin kısa vadede önemli bir nakit çıkışı öngörülmektedir.

## 12. EĞİLİM BİLGİLERİ

### 12.1. Üretim, satış, stoklar, maliyetler ve satış fiyatlarında görülen önemli en son eğilimler hakkında bilgi:

Grup, turizm sektöründe faaliyet göstermesi nedeniyle ağırlıklı olarak konaklama ve turizm hizmeti sunmakta olup, faaliyet yapısı gereği üretimden ziyade hizmet üretimi gerçekleştirmektedir. Bu kapsamda Grup'un faaliyetleri emek yoğun nitelikte olup stok ihtiyacı sınırlı seviyede gerçekleşmektedir. Stoklar ağırlıklı olarak yiyecek, içecek, sarf malzemeleri ve işletme faaliyetlerinde kullanılan tüketim ürünlerinden oluşmaktadır.

Turizm sektöründe mevsimsellik etkisi önemli olup, özellikle yaz sezonunda doluluk oranları ve hizmet gelirleri artış göstermektedir. Grup'un faaliyet gösterdiği Alaçatı bölgesinde turizm sezonunun belirli dönemlerde yoğunlaşması nedeniyle satış gelirleri dönemsel dalgalanmalardan etkilenebilmektedir. Son dönemde turizm sektöründe ziyaretçi sayıları, konaklama talebi ve hizmet fiyatlarında artış eğilimi gözlemlenmektedir.

Öte yandan yüksek enflasyon, enerji maliyetleri, personel giderleri, bakım-onarım giderleri ve gıda maliyetlerinde yaşanan artışlar işletme maliyetleri üzerinde baskı oluşturmaktadır. Grup, artan maliyetleri dengelemek amacıyla fiyatlama politikalarını, hizmet kalitesini ve operasyonel verimliliği göz önünde bulundurarak satış fiyatlarında dönemsel güncellemeler gerçekleştirmektedir.

Ayrıca Grup'un aktif yapısında önemli yer tutan yatırım amaçlı gayrimenkuller ile maddi duran varlıkların piyasa değerlerinde meydana gelen değişimler, finansal tablolar ve dönem sonuçları üzerinde etkili olabilmektedir.

### 12.2. İhraççının beklentilerini önemli ölçüde etkileyebilecek eğilimler, belirsizlikler, talepler, taahhütler veya olaylar hakkında bilgiler:

Turizm sektörü; küresel ekonomik gelişmeler, jeopolitik riskler, uluslararası ilişkiler, tüketici harcama eğilimleri, döviz kurları, enflasyon oranları ve finansal piyasalardaki dalgalanmalardan doğrudan etkilenmektedir. Bu kapsamda küresel ve bölgesel ölçekte

ATIRIM MENKUL DEĞERLER A.Ş.  
**WESTAZ** 76

TEK-ART İNŞAAT, TİCARET, TURİZM  
SANAYİ VE YATIRIMLAR A.Ş.  
Ömer F. Akın Mah. İnönü Cad. Dersan Han  
No:46 Kat:6 Beşiktaş / İSTANBUL  
Beyoğlu V.D. 833 004 8348

yaşanabilecek ekonomik daralma, savaş, salgın hastalık, güvenlik riskleri ve uluslararası seyahat hareketliliğini etkileyebilecek gelişmeler turizm talebini olumsuz etkileyebilir.

Bununla birlikte Türkiye turizm sektöründe son yıllarda ziyaretçi sayıları ve turizm gelirlerinde artış eğilimi gözlenmekte olup, sektörün orta ve uzun vadede büyüme potansiyelini koruduğu değerlendirilmektedir. Grup, faaliyet gösterdiği bölgede marka bilinirliğini artırmaya, doluluk oranlarını yükseltmeye ve müşteri portföyünü çeşitlendirmeye yönelik pazarlama ve satış faaliyetlerini sürdürmektedir.

Diğer taraftan yüksek enflasyon ortamı, enerji ve personel maliyetlerindeki artışlar ile finansman koşullarındaki değişimler Grup'un faaliyet giderleri ve kârlılığı üzerinde baskı oluşturabilmektedir. Ayrıca Grup'un sahip olduğu yatırım amaçlı gayrimenkullerin piyasa değerlerinde meydana gelebilecek değişimler, finansal tablolar ve dönem sonuçları üzerinde önemli etkiler yaratabilmektedir.

Şirket yönetimi, mevcut ekonomik ve sektörel gelişmeleri yakından takip etmekte olup, operasyonel verimliliğin artırılması, maliyet yönetimi, gelir çeşitliliğinin sağlanması ve finansal yapının güçlendirilmesine yönelik çalışmalarını sürdürmektedir.

### 13. KAR TAHMİNLERİ VE BEKLENTİLERİ

#### 13.1. İhraççının kar beklentileri ile içinde bulunulan ya da takip eden hesap dönemlerine ilişkin kar tahminleri:

Yoktur.

#### 13.2. İhraççının kar tahminleri ve beklentilerine esas teşkil eden varsayımlar:

Yoktur.

#### 13.3. Kar tahmin ve beklentilerine ilişkin bağımsız güvence raporu:

Yoktur.

#### 13.4. Kar tahmini veya beklentilerinin, geçmiş finansal bilgilerle karşılaştırılabilecek şekilde hazırlandığına ilişkin açıklama:

Yoktur.

#### 13.5. Daha önce yapılmış kar tahminleri ile bu tahminlerin işbu izahname tarihi itibarıyla hala doğru olup olmadığı hakkında bilgi:

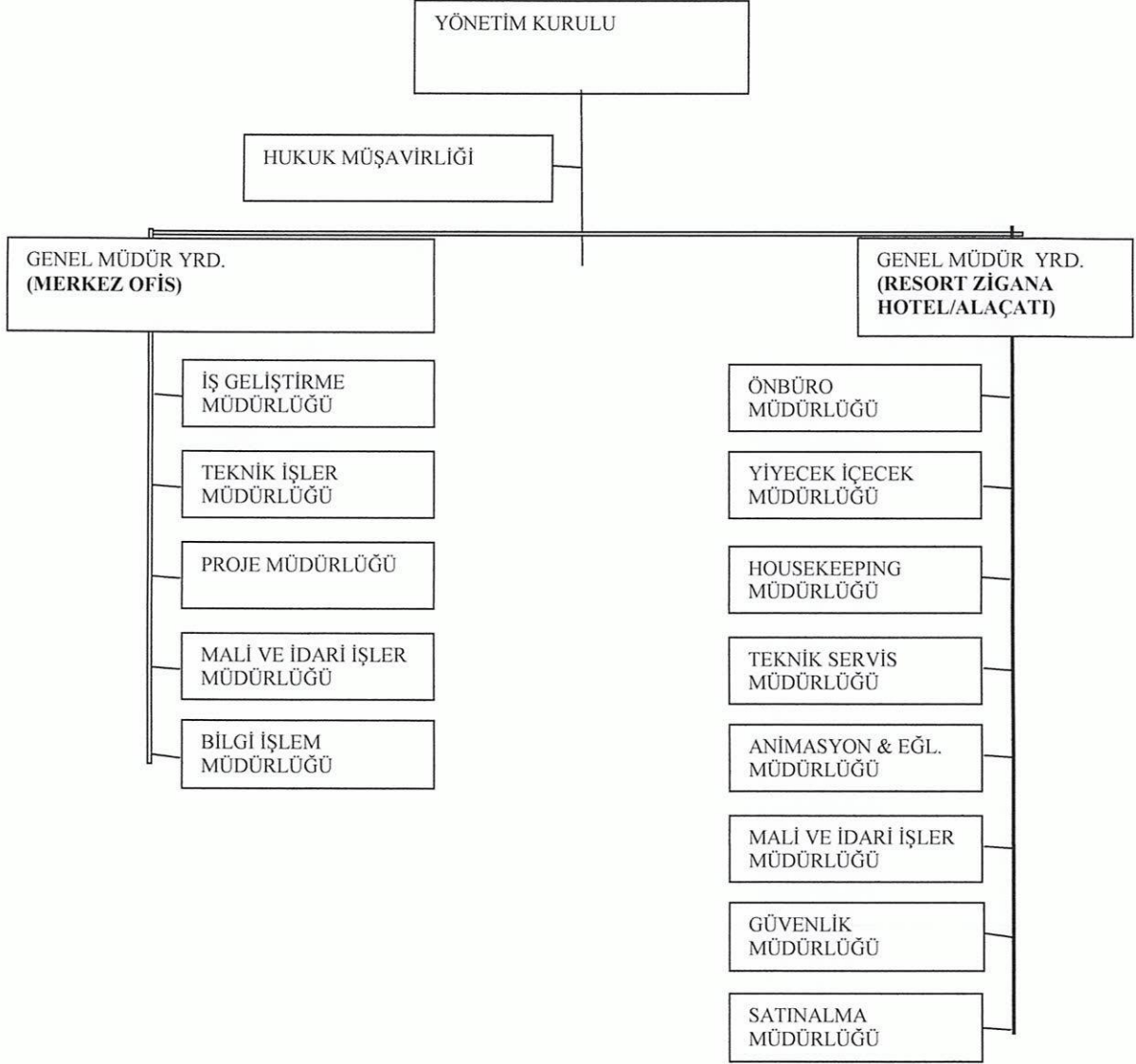
Yoktur.



  
TEK-ART İNŞAAT TİCARET TURİZM  
SANAYİ VE YATIRIMLAR A.Ş.  
Ömer Lütfi Paşa İnönü Cad. Dersan Han  
No:46 Kat:No:6 Beşiktaş / İSTANBUL  
Beyoğlu M.D. 833 004 8348

## 14. İDARİ YAPI, YÖNETİM ORGANLARI VE ÜST DÜZEY YÖNETİCİLER

### 14.1. İhraççının genel organizasyon şeması:



İNVESTAZ

TEK-ART İNŞAAT İCARET TURİZM  
SANAYİ VE YATIRIMLARİ.Ş.  
Ömer Avni Mah. İnönü Cad. Değirhan Han  
No:46 İç Kapı No:6 Beyoğlu / İSTANBUL  
Beyoğlu V.D. 833 004 8348

## 14.2. İdari yapı:

### 14.2.1. İhraççının yönetim kurulu üyeleri hakkında bilgi:

Adı Soyadı	Görevi	İş Adresi	Son 5 Yılda İhraççıda Üstlendiği Görevler	Görev Süresi / Kalan Görev Süresi	Sermaye Payı	
					(TL)	(%)
Türkay YILMAZ	Yönetim Kurulu Başkanı	Ömer Avni Mah. İnönü Cad. Dersan Han Blok N46 İç Kapı N6 Beyoğlu/İSTANBUL	Yönetim Kurulu Başkan Yardımcısı	3 yıl / 1 yıl	20.893.453	6,96
Soner YILMAZ	Yönetim Kurulu Başkan Yardımcısı	Ömer Avni Mah. İnönü Cad. Dersan Han Blok N46 İç Kapı N6 Beyoğlu/İSTANBUL	Yönetim Kurulu Başkanı	3 yıl / 1 yıl	20.893.453	6,96
Zeynep YILMAZ DEMİR Cİ	Yönetim Kurulu Üyesi	Ömer Avni Mah. İnönü Cad. Dersan Han Blok N46 İç Kapı N6 Beyoğlu/İSTANBUL	Yönetim Kurulu Üyesi	3 yıl / 1 yıl	20.893.453	6,96
Müjdat AYBAR	Yönetim Kurulu Üyesi	Ömer Avni Mah. İnönü Cad. Dersan Han Blok N46 İç Kapı N6 Beyoğlu/İSTANBUL	Yönetim Kurulu Üyesi	3 yıl / 1 yıl	-	-
Lemi ÇELİK	Yönetim Kurulu Bağımsız Üye	Ömer Avni Mah. İnönü Cad. Dersan Han Blok N46 İç Kapı N6 Beyoğlu/İSTANBUL	Yönetim Kurulu Bağımsız Üye	3 yıl / 1 yıl	-	-
Güneş BİBER	Yönetim Kurulu Bağımsız Üye	Ömer Avni Mah. İnönü Cad. Dersan Han Blok N46 İç Kapı N6 Beyoğlu/İSTANBUL	Yönetim Kurulu Bağımsız Üye	3 yıl / 1 yıl	-	-

### 14.2.2. Yönetimde söz sahibi olan personel hakkında bilgi:

Yoktur.

### 14.2.3. İhraççı son 5 yıl içerisinde kurulmuş ise ihraççının kurucuları hakkında bilgi:

Şirket son 5 yıl içerisinde kurulmamıştır.

### 14.2.4. İhraççının mevcut yönetim kurulu üyeleri ve yönetimde söz sahibi olan personel ile ihraççı son 5 yıl içerisinde kurulmuş ise kurucuların birbiriyle akrabalık ilişkileri hakkında bilgi:

Yoktur.

## 14.3. İhraççının yönetim kurulu üyeleri ile yönetimde söz sahibi olan personelin yönetim ve uzmanlık deneyimleri hakkında bilgi:

### Türkay YILMAZ – Yönetim Kurulu Başkanı

1966 yılında Trabzon/Of ilçesinde dünyaya gelmiştir. 1984 yılında Kabataş Lisesini ve 1989 yılında İngiltere Lansdowne College'ı bitirmiştir.

TEK-ART KİSAAT TİCARET TURİZM  
SANAYİ VE YATIRIMLAR A.Ş.  
Ömer Avni Mah. İnönü Cad. Dersan Han  
No:46 İç Kapı No:6 Beyoğlu/İSTANBUL  
Beyoğlu V.D. 833 004 8348

79

TEK-ART KİSAAT TİCARET TURİZM  
SANAYİ VE YATIRIMLAR A.Ş.  
Ömer Avni Mah. İnönü Cad. Dersan Han  
No:46 İç Kapı No:6 Beyoğlu/İSTANBUL  
Beyoğlu V.D. 833 004 8348

Nisan 1984 yılından itibaren grubun çeşitli firmalarında yönetici, yönetim kurulu başkanlığı ve üyeliği ile icra kurulu üyeliği yapmıştır. Halen de grup bünyesinde bu görevlerini sürdürmektedir.

Türkey YILMAZ, çok iyi derecede İngilizce bilmekte olup; TYD (Turizm Yatırımcıları Derneği), TUROFED (Turizm Otelciler Federasyonu), AKTOB (Akdeniz Otelciler Birliği), TSK (Trabzon Spor Kulübü) başta olmak üzere birçok mesleki ve sosyal derneklerde yönetici ve üye olarak halen faaliyetlerini sürdürmektedir.

Sarı basın kartı sahibi olup, Basın Konseyi üyesidir.

#### **Soner YILMAZ – Yönetim Kurulu Başkan Yardımcısı**

1974 yılında Trabzon/Of ilçesinde doğan Soner YILMAZ 1997 yılında CATHOLIC UNIVERSITY OF AMERICA İnşaat Mühendisliği bölümünden mezun olmuştur.

Çalışma hayatına Tek-Art grubunun inşaat bölümünde başlamış; İSTOÇ, DENİZ K.K. Aksaz, Malatya Uçak Hangarı İnş., TOKİ Bezirganbahçe Toplu Konut inşaatı gibi birçok projenin başında bulunmuş ve projeleri sonlandırmıştır.

Grubun birçok şirketinde 1999 yılından itibaren yönetim kurulu başkanlığı, üyeliği, icra komitesi üyeliği görevlerinde bulunmuştur.

Halen grubun çeşitli şirketlerinde yönetim kurulu başkan yardımcılığı, yönetim ve icra kurulu üyeliği görevlerini sürdürmektedir.

#### **Zeynep YILMAZ DEMİRCİ – Yönetim Kurulu Başkan Vekili**

1972 yılında Trabzon/Of ilçesinde dünyaya geldi. Bilkent Üniversitesi İşletme Bölümünden mezun oldu.

Grubun çeşitli firmalarında yönetici, yönetim kurulu üyeliği ve icra kurulu üyeliklerinde bulunan Zeynep YILMAZ DEMİRCİ, halen grup bünyesinde mevcut görevlerini sürdürmektedir.

#### **Müjdat AYBAR – Yönetim Kurulu Üyesi**

1960 Yılında Bolu/Merkez’de dünyaya gelmiştir. Ankara İktisadi ve Ticari İlimler Akademisinden 1981 yılında mezun olmuştur.

Grubun çeşitli firmalarında yöneticisi olarak çalışan Müjdat AYBAR İ.S.M.M.M odası üyeliği mevcuttur. Evli ve iki çocuk sahibi olup İngilizce bilmektedir.

#### **Lemi ÇELİK-Bağımsız Yönetim Kurulu Üyesi**

1966 yılında Trabzon/Akçaabat da dünyaya gelmiştir. Karadeniz Teknik Üniversitesi Fatih Eğitim fakültesinden mezun olmuştur. Lemi ÇELİK, halen grup bünyesinde mevcut görevlerini sürdürmektedir.

#### **Güneş BİBER-Bağımsız Yönetim Kurulu Üyesi**

1941 yılında İstanbul’da dünyaya gelmiştir. Yeni Kolej mezunu, Güneş BİBER, halen grup bünyesinde mevcut görevlerini sürdürmekte olup Fransızca bilmektedir.

**14.4. Yönetim kurulu üyeleri ile yönetimde söz sahibi olan personelin son durum da dahil olmak üzere son beş yılda, yönetim ve denetim kurullarında bulunduğu veya ortağı olduğu bütün şirketlerin unvanları, bu şirketlerdeki sermaye payları ve bu yönetim ve denetim kurullarındaki üyeliğinin veya ortaklığının halen devam edip etmediğine dair bilgi:**

YATIRIM MENKUL DEĞERLER A.Ş.  
**INVEST**

80

TEK-ART İNŞAAT TİCARET TURİZM  
SANAT VE YATIRIMLAR A.Ş.  
Ömer Avni Mah. İnönü Cad. Dersan Han  
No:46 İç Kapı No:6 Beyoğlu / İSTANBUL  
Beyoğlu V.D. 833 004 8348

Soner YILMAZ'ın Ortak Olduğu Şirketler			
Firmanın Adı	Görevine Devam Edip/Etmediği	Firma Ortaklık Yapısı	
		Ortakların İsimleri	Hisse Oranı (%)
TEK-ART MAKİNA HAFRİYAT VE TAAHHÜT ANONİM ŞİRKETİ.	Devam Etmekte	SONER YILMAZ	25
		ZEYNEP YILMAZ DEMİRCİ	25
		SERPİL GÜNEY	0
		FATMA YILMAZ	25
		TÜRKAY YILMAZ	25
TEK ART İNŞAAT TURİZM SANAYİ VE YATIRIMLAR A.Ş.	Devam Etmekte	SONER YILMAZ	7
		ZEYNEP YILMAZ DEMİRCİ	7
		SERPİL GÜNEY	7
		FATMA YILMAZ	7
		TÜRKAY YILMAZ	7
		DİĞER	65
GÜÇLÜ TİCARİ SİNAİ VE MEDYA A.Ş.	Devam Etmekte	TEK ART İNŞAAT A.Ş.	7
		SONER YILMAZ	25
		TEK ART MAKİNA A.Ş.	75

Türkay YILMAZ'ın Ortak Olduğu Şirketler			
Firmanın Adı		Firma Ortaklık Yapısı	
		Ortakların İsimleri	Hisse Oranı (%)
TEK-ART MAKİNA HAFRİYAT VE TAAHHÜT ANONİM ŞİRKETİ.	Devam Etmekte	TÜRKAY YILMAZ	25
		ZEYNEP YILMAZ DEMİRCİ	25
		SERPİL GÜNEY	0
		FATMA YILMAZ	25
		SONER YILMAZ	25
TEK ART İNŞAAT TURİZM SANAYİ VE YATIRIMLAR A.Ş.	Devam Etmekte	TÜRKAY YILMAZ	7
		ZEYNEP YILMAZ DEMİRCİ	7
		SERPİL GÜNEY	7
		FATMA YILMAZ	7
		SONER YILMAZ	7
		DİĞER	65
		TEK ART İNŞAAT A.Ş.	7

Zeynep YILMAZ DEMİRCİ'ın Ortak Olduğu Şirketler			
Firmanın Adı		Firma Ortaklık Yapısı	
		Ortakların İsimleri	Hisse Oranı (%)
TEK-ART MAKİNA HAFRİYAT VE TAAHHÜT ANONİM ŞİRKETİ.	Devam Etmekte	ZEYNEP YILMAZ DEMİRCİ	25
		TÜRKAY YILMAZ	25
		SERPİL GÜNEY	0
		FATMA YILMAZ	25
		SONER YILMAZ	25
TEK ART İNŞAAT TURİZM SANAYİ VE YATIRIMLAR A.Ş.	Devam Etmekte	ZEYNEP YILMAZ DEMİRCİ	7
		TÜRKAY YILMAZ	7
		SERPİL GÜNEY	7
		FATMA YILMAZ	7
		SONER YILMAZ	7
		DİĞER	65
		TEK ART İNŞAAT A.Ş.	7

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

TEK-ART İNŞAAT TİCARET TURİZM SANAYİ VE YATIRIMLAR A.Ş.  
 81 Ömer Avni Mah. 1. No.lu Cad. Dursan Han  
 No:46 İç Kapı No:5 Beyoğlu İSTANBUL  
 Beyoğlu V.D. 833 004 8348

Fatma YILMAZ'ın Ortak Olduğu Şirketler			
Firmanın Adı		Firma Ortaklık Yapısı	
		Ortakların İsimleri	Hisse Oranı (%)
TEK-ART MAKİNA HAFRİYAT VE TAAHHÜT ANONİM ŞİRKETİ.	Devam Etmekte	FATMA YILMAZ	25
		TÜRKAY YILMAZ	25
		SERPİL YILMAZ	0
		ZEYNEP YILMAZ	25
		DEMİRCİ	25
		SONER YILMAZ	25
TEK ART İNŞAAT TURİZM SANAYİ VE YATIRIMLAR A.Ş.	Devam Etmekte	FATMA YILMAZ	7
		ZEYNEP YILMAZ	7
		DEMİRCİ	7
		SERPİL GÜNEY	7
		TÜRKAY YILMAZ	7
		SONER YILMAZ	7
		DİĞER	65
		TEK ART İNŞAAT A.Ş.	6,96

Serpil GÜNEY'in Ortak Olduğu Şirketler			
Firmanın Adı		Firma Ortaklık Yapısı	
		Ortakların İsimleri	Hisse Oranı (%)
TEK ART İNŞAAT TURİZM SANAYİ VE YATIRIMLAR A.Ş.	Devam Etmekte	SERPİL GÜNEY	7
		ZEYNEP YILMAZ	7
		DEMİRCİ	7
		FATMA YILMAZ	7
		TÜRKAY YILMAZ	7
		SONER YILMAZ	7
		DİĞER	65
		TEK ART İNŞAAT A.Ş.	7

**14.5. Son 5 yılda, ihraççının yönetim kurulu üyeleri ile yönetimde yetkili olan personelden alınan, ilgili kişiler hakkında sermaye piyasası mevzuatı, 5411 sayılı Bankacılık Kanunu ve/veya Türk Ceza Kanununun 53 üncü maddesinde belirtilen süreler geçmiş olsa bile; kasten işlenen bir suçtan dolayı beş yıl veya daha fazla süreyle hapis cezasına ya da zimmet, irtikâp, rüşvet, hırsızlık, dolandırıcılık, sahtecilik, güveni kötüye kullanma, hileli iflas, ihaleye fesat karıştırma, verileri yok etme veya değiştirme, banka veya kredi kartlarının kötüye kullanılması, kaçakçılık, vergi kaçakçılığı veya haksız mal edinme suçlarından dolayı alınmış cezai kovuşturma ve/veya hükümlülüğünün ve ortaklık işleri ile ilgili olarak taraf olunan dava konusu hukuki uyumsuzluk ve/veya kesinleşmiş hüküm bulunup bulunmadığına dair bilgi:**

Kurul tarafından Yönetim Kurulu üyeleri aleyhine Küçükçekmece Cumhuriyet Başsavcılığına yapılan başvuru sonucu açılan kamu davasının görüldüğü Küçükçekmece 3. Asliye Ceza Mahkemesinin 2022/216 E. Sayılı dava dosyası üzerinden yapılan yargılama neticesinde; 2018 tarihli eylem yönünden tüm sanıkların BERAATİNE, 2015 tarihli eylem yönünden ise Aslan DEDE yönünden BERAAT, diğer Yönetim Kurulu üyeleri yönünden cezalandırma kararı tesis edilmiştir. Verilen karar istinaf edilmiş olup hali hazırda İstanbul Bölge Adliye Mahkemesi 31. Ceza Dairesinin 2025/4675 E. sayılı dosyası üzerinden istinaf incelemesi devam etmektedir.

Yönetim Kurulu üyelerinin Kurul Kararı'na uymaması sebebi ile kesilen idari para cezalarının iptaline ilişkin ikame edilen davalara ilişkin kararlar hali hazırda Danıştay 13. Dairesinde temyiz incelemeleri devam etmektedir.

TEK ART İNŞAAT TURİZM SANAYİ VE YATIRIMLAR A.Ş.  
82  
Mermer Avni Mah. İnşaatı Cad. Dersan Han  
No:46 İç Kapı No:6 Beşiktaş / İSTANBUL  
Beyoğlu / D:833 004 8338

Kurul tarafından ikame edilen istirdat davasında tesis edilen kararın hali hazırda İstanbul Bölge Adliye Mahkemesi 43. Hukuk Dairesinin 2024/944 E. sayılı dosyası üzerinden istinaf incelemesi devam etmektedir.

**14.6. Son 5 yılda, ihraççının mevcut yönetim kurulu üyeleri ile yönetimde söz sahibi olan personele ilişkin yargı makamlarınca, kamu idarelerince veya meslek kuruluşlarınca kamuya duyurulmuş davalar/suç duyuruları ve yaptırımlar hakkında bilgi:**

Yoktur.

**14.7. Son 5 yılda, ortaklığın mevcut yönetim kurulu üyeleri ile yönetimde söz sahibi olan personelin, yönetim ve denetim kurulu üyeleri ile yönetimde söz sahibi olduğu şirketlerin iflas, kayyuma devir ve tasfiyeleri hakkında ayrıntılı bilgi:**

Yoktur.

**14.8. Son 5 yılda, ortaklığın mevcut yönetim kurulu üyeleri ile yönetimde söz sahibi olan personelin herhangi bir ortaklıktaki yönetim ve denetim kurulu üyeliğine veya ihraççıdağı diğer yönetim görevlerine, mahkemeler veya kamu otoriteleri tarafından son verilip verilmediğine dair ayrıntılı bilgi:**

Yoktur.

**14.9. Yönetim kurulu üyeleri, yönetimde söz sahibi personel ile ihraççı son 5 yıl içerisinde kurulmuş ise kurucuların ihraççıya karşı görevleri ile şahsi çıkarları arasındaki çıkar çatışmalarına ilişkin bilgi:**

Yoktur.

**14.9.1. Yönetim kurulu üyeleri, yönetimde söz sahibi personel ile ihraççı son 5 yıl içerisinde kurulmuş ise kurucuların yönetim kurulunda veya üst yönetimde görev almaları için, ana hissedarlar, müşteriler, tedarikçiler veya başka kişilerle yapılan anlaşmalar hakkında bilgi:**

Yoktur.

**14.9.2. İhraççının çıkardığı ve yönetim kurulu üyeleri, yönetimde söz sahibi personel ile ihraççı son 5 yıl içerisinde kurulmuş ise kurucuların sahip olduğu sermaye piyasası araçlarının satışı konusunda belirli bir süre için bu kişilere getirilmiş sınırlamalar hakkında ayrıntılı bilgi:**

Yoktur.

## 15. ÜCRET VE BENZERİ MENFAATLER

**15.1. Son yıllık hesap dönemi itibarıyla ihraççının yönetim kurulu üyeleri ile yönetimde söz sahibi personelinin; ihraççı ve bağlı ortaklıklarına verdikleri her türlü hizmetler için söz konusu kişilere ödenen ücretler (şarta bağlı veya ertelenmiş ödemeler dahil) ve sağlanan benzeri menfaatler:**

31 Aralık 2025 tarihi itibarıyla Grup'un üst düzey yöneticilere sağladığı fayda ve hizmetlerin toplam tutarı 520.812 TL'dir.

**15.2. Son yıllık hesap dönemi itibarıyla ihraççının yönetim kurulu üyeleri ile yönetimde söz sahibi personeline emeklilik aylığı, kıdem tazminatı veya benzeri menfaatleri**



TEK-ART İNŞAAT TİCARET TURİZM  
SANAYİ VE YATIRIMLARI A.Ş.  
Ömer Atıf Akh. İnönü Cad. Dersan Han  
No:46/ç Kızıllı Mah. Beşiktaş/İSTANBUL  
Beşoğlu V.D. 833 004 8348

ödeyebilmek için ihraççının veya bağlı ortaklıklarının ayırmış olduğu veya tahakkuk ettirdikleri toplam tutarlar:

Yoktur.

## 16. YÖNETİM KURULU UYGULAMALARI

16.1. İhraççının yönetim kurulu üyeleri ile yönetimde söz sahibi olan personelin görev süresi ile bu görevde bulunduğu döneme ilişkin bilgiler:

### Yönetim Kurulu

Adı Soyadı	Son 5 Yılda İhraççıda Üstlendiği Görevler	Görev Süresi / Kalan Görev Süresi
Türkay YILMAZ	Yönetim Kurulu Başkanı	3 yıl / 1 yıl
Soner YILMAZ	Yönetim Kurulu Başkan Yardımcısı	3 yıl / 1 yıl
Zeynep YILMAZ DEMİRCİ	Yönetim Kurulu Üyesi	3 yıl / 1 yıl
Müjdat AYBAR	Yönetim Kurulu Üyesi	3 yıl / 1 yıl
Lemi ÇELİK	Yönetim Kurulu Bağımsız Üye	3 yıl / 1 yıl
Lemi Çelik	Yönetim Kurulu Bağımsız Üye	3 yıl / 1 yıl

16.2. Tamamlanan son finansal tablo dönemi itibariyle ihraççı ve bağlı ortaklıkları tarafından, yönetim kurulu üyelerine ve yönetimde söz sahibi personele, iş ilişkisi sona erdirildiğinde yapılacak ödemelere/sağlanacak faydalara ilişkin sözleşmeler hakkında bilgi veya bulunmadığına dair ifade:

Şirket'in yönetim kurulu üyelerinin ve yönetimde söz sahibi personelinin iş akdinin Şirket tarafından feshedilmesi durumunda, 4857 sayılı İş Kanunu çerçevesinde kıdem ve ihbar tazminatı, hak edilmiş izin ücreti vb. ödeme yükümlülüğü ile iş sözleşmesinden kaynaklı ödeme yükümlülüğü doğabilecektir. Bunların dışında iş sözleşmesinden kaynaklı ödeme yükümlülüğü bulunmamaktadır.

16.3. İhraççının denetimden sorumlu komite üyeleri ile diğer komite üyelerinin adı, soyadı ve bu komitelerin görev tanımları:

Esas Sözleşme'nin "Yönetim Kurulu" başlıklı 9. maddesi uyarınca yönetim kurulu tarafından, Sermaye Piyasası Kurulu'nun düzenlemeleri ve ilgili mevzuat uyarınca, Yönetim Kurulu'nun görev ve sorumluluklarının sağlıklı bir biçimde yerine getirilmesi için yönetim kurulu bünyesinde gerekli komiteler oluşturulur. Komitelerin görev alanları, çalışma esasları ve hangi üyelerden oluşacağı Yönetim kurulu tarafından belirlenir ve kamuya açıklanır.

Sermaye Piyasası Kanunu, Türk Ticaret Kanunu ve Sermaye Piyasası Kurulu'nun II-17.1 sayılı Kurumsal Yönetim Tebliği'ne uyum sağlanması amacıyla, Denetim Komitesi, Kurumsal Yönetim Komitesi ve Riskin Erken Saptanması Komitesi olmak üzere toplamda üç komite bulunmaktadır. Aday gösterme ve Ücret Komitesi kurulmamış olup bu komitelerin görevleri Kurumsal Yönetim Komitesi tarafından yönetilmektedir.

Komitelerin üyeleri ve görev tanımları aşağıdaki gibidir:

84

TEK-ART İNŞAAT TİCARET TURİZM  
SANAYİ VE YATIRIMLAR A.Ş.  
Ömer Avni Mah. İnönü Cad. Çarşan Han  
No:46 İç Kapı No:6 Beyoğlu İSTANBUL  
Beyoğlu V.D. 833 004 8348

Şirketimizde Denetimden Sorumlu Komite, Kurumsal Yönetim Komitesi ve Riskin Erken Saptanması Komitesi bulunmaktadır. Komite Başkanlığı icracı olmayan Yönetim Kurulu üyelerince yürütülmektedir.

Denetimden Sorumlu Komite Üyeleri'ne ilişkin bilgiler aşağıdadır.

Adı Soyadı	Komitedeki Ünvanı	Görev Süresi
Güneş Biber	Başkan	3 Yıl
Lemi Çelik	Başkan Yardımcısı	3 Yıl

Denetimden Sorumlu Komite; Şirket'in muhasebe sistemi, finansal bilgilerin kamuya açıklanması, bağımsız denetimi sisteminin işleyişinin etkinliğinin gözetimini yapmakla sorumludur.

Kurumsal Yönetim Komitesi Üyeleri'ne ilişkin bilgiler aşağıdadır.

Adı Soyadı	Komitedeki Ünvanı	Görev Süresi
Lemi Çelik	Başkan	3 Yıl
Güneş Biber	Başkan Yardımcısı	3 Yıl
Pelin Sezen	Üye	-

Kurumsal Yönetim Komitesi; kurumsal yönetim uygulamalarını değerlendirmekte ve yatırımcı ilişkileri bölümünün çalışmalarını koordine etmektedir. Bunun yanında, Aday Gösterme Komitesi ve Ücret Komitesi'nin görevlerini de Kurumsal Yönetim Komitesi yerine getirmektedir.

Riskin Erken Saptanması Komite Üyelerine ilişkin bilgiler aşağıdadır.

Adı Soyadı	Komitedeki Ünvanı	Görev Süresi
Güneş Biber	Başkan	3 Yıl
Lemi Çelik	Başkan Yardımcısı	3 Yıl

Riskin Erken Saptanması Komitesi; şirketin varlığını, gelişmesini ve devamını tehlikeye düşürebilecek risklerin erken teşhisi, tespit edilen risklerle ilgili önlemlerin alınması, uygulanması ve risklerin yönetilmesi amacıyla çalışmalar yapmaktadır.

#### **16.4. İhraççının Kurulun kurumsal yönetim ilkeleri karşısındaki durumunun değerlendirilmesi hakkında açıklama:**

Tek-Art İnşaat Ticaret Turizm Sanayi ve Yatırımlar A.Ş. Sermaye Piyasası Kurulu tarafından belirlenen, Kurumsal Yönetim Tebliğinin uygulanmasına yönelik gruplandırma, 3. Grup şirketler arasında bulunmaktadır.

Tek-Art İnşaat Ticaret Turizm Sanayi ve Yatırımlar A.Ş. Sermaye Piyasası Kurulu tarafından yayınlanan "Kurumsal Yönetim İlkeleri"ne uymak için düzenli olarak bu yöndeki çalışmalarını sürdürmektedir. Bu bağlamda 03.01.2014 tarihinde yayınlanarak yürürlüğe giren Kurumsal Yönetim Tebliği (II-17.1) uyarınca zorunlu ilkelere uyum çalışmaları tamamlanmış ve zorunlu olmayan diğer hükümlere ise büyük çoğunlukla uyulmaktadır.

#### **16.5. Kurul düzenlemeleri uyarınca kurulması zorunlu olan ihraççının pay sahipleri ile ilişkiler biriminin faaliyetleri ile bu birimin yöneticisi hakkında bilgi:**

Şirketimizde, Ortaklar Genel Kurul toplantılarının yapılması, pay sahipliği haklarının kullanılması ve hisse senedi işlemleri ile hissedarların bilgi taleplerinin karşılanması amacıyla, görevlendirmeler yapılmıştır. Bu konuda sorumlu personelimizi, sermaye piyasası

TEK-ART İNŞAAT TİCARET TURİZM  
SANAYİ VE YATIRIM MENKUL DEĞERLER A.Ş.

85

TEK-ART İNŞAAT TİCARET TURİZM  
SANAYİ VE YATIRIM MENKUL DEĞERLER A.Ş.  
Ömer Avni Mah. İnönü Çeşmesi Dersan Hanı  
No:46 İç Kapı No:6/Büyükdere/İSTANBUL  
Beyoğlu V.D. 833 074 8340

düzenlemelerinin takibi ile pay sahipleriyle ilişkilerinin sağlanması doğrultusunda, sermaye artışlarından pay sahiplerine ilişkin kayıtların tutulmasına kadar, mevzuat kapsamında kamunun aydınlatılması ve pay sahiplerinin internet sitesi dahil şirket ile ilgili bilgi taleplerinin karşılanması gibi hususlarda görev yapar.

Pay sahiplerinin sermaye artırımını, kar payı dağıtımları, Genel Kurul toplantılarına katılımına ilişkin soruları, gizli ve ticari sır kapsamına giren bilgiler dışında yazılı, sözlü veya e-mail ile cevaplandırılmaktadır. Yatırımcıların Şirket faaliyetleri ile ilgili daha düzenli bilgi alabilmeleri ve Şirket ile ilgili her türlü veriye ulaşabilecekleri internet sitemiz mevcuttur. Yatırımcılardan gelen yazılı veya sözlü tüm bilgi taleplerine zamanında cevap verilmiştir. Söz konusu birimde görev alanlar ve iletişim bilgileri aşağıda verilmiştir.

### Yatırımcı İlişkileri Birim Yöneticisi

Adı Soyadı : Pelin SEZEN  
Görevlendirilme Tarihi : 11.04.2025  
Tel : (212) 471 61 16- 0530 238 69 30  
E-Posta Adresi : [pelin.sezen@tek-artinsaas.com](mailto:pelin.sezen@tek-artinsaas.com)  
Adres : Ömer Avni Mah. İnönü Cad. Dersan Han Blok N46 İç Kapı N6 Beyoğlu/ İSTANBUL  
Sahip Olduğu Lisanslar : Sermaye Piyasası Faaliyetleri Düzey 3 Lisansı – 204818  
Kurumsal Yönetim Derecelendirme Lisansı-934997

## 17. PERSONEL HAKKINDA BİLGİLER

17.1. İzahnamede yer alan her bir finansal tablo dönemi için ortalama olarak veya dönem sonları itibariyle personel sayısı, bu sayıda görülen önemli değişiklikler ile mümkün ve önemli ise belli başlı faaliyet alanları ve coğrafi bölge itibariyle personelin dağılımı hakkında açıklama:

Şirket'in aylara göre çalışan personel sayısına aşağıdaki tabloda yer verilmiştir.

2025/Aylar	İstanbul			2025/Aylar	İzmir			Toplam
	Beyaz	Mavi	Toplam		Beyaz	Mavi	Engelli Personel	
Ocak	10	6	16	Ocak	7	26	-	33
Şubat	11	6	17	Şubat	7	38	-	45
Mart	10	6	16	Mart	7	44	-	51
Nisan	10	5	15	Nisan	7	63	-	70
Mayıs	9	4	13	Mayıs	12	97	-	109
Haziran	9	3	12	Haziran	11	139	5	155
Temmuz	9	3	12	Temmuz	12	130	4	146
Ağustos	8	3	11	Ağustos	12	132	4	148
Eylül	8	2	10	Eylül	11	93	4	108
Ekim	8	2	10	Ekim	11	33	4	48
Kasım	8	2	10	Kasım	11	25	1	37
Aralık	8	2	10	Aralık	11	24	1	36
<b>Toplam</b>	<b>108</b>	<b>44</b>	<b>152</b>	<b>Toplam</b>	<b>119</b>	<b>844</b>	<b>23</b>	<b>986</b>
<b>Ortalama</b>	<b>9</b>	<b>12</b>	<b>12,66</b>	<b>Ortalama</b>	<b>9,91</b>	<b>70,3</b>	<b>3,29</b>	<b>82,2</b>

May Boya Kimya Mad. San. ve Tic. A.Ş.'nin aylara göre çalışan personel sayısına aşağıdaki tabloda yer verilmiştir.

2025/Aylar	İstanbul			Ankara		
	Beyaz	Mavi	Toplam	Beyaz	Mavi	Toplam
Ocak	4	-	4	1	-	5
Şubat	4	-	4	1	-	5
Mart	4	-	4	1	-	5
Nisan	4	-	4	1	-	5
Mayıs	3	-	3	1	-	4
Haziran	3	-	3	1	-	4
Temmuz	3	-	3	1	-	4
Ağustos	3	-	3	1	-	4
Eylül	3	1	4	1	-	5
Ekim	2	-	2	1	-	3
Kasım	2	-	2	1	-	3
Aralık	2	-	2	1	-	3
<b>Toplam</b>	<b>37</b>	<b>1</b>	<b>38</b>	<b>12</b>	<b>0</b>	<b>50</b>
<b>Ortalama</b>	<b>3</b>	<b>0,1</b>	<b>3,2</b>	<b>0,1</b>	<b>0</b>	<b>4,2</b>

Karadeniz Gazetesi ve Matbacılık Ltd. Şti.'nin aylara göre çalışan personel sayısına aşağıdaki tabloda yer verilmiştir.

#### KARADENİZ GAZETESİ VE MATBACILIK LTD.ŞTİ

AYLARA GÖRE ÇALIŞAN PERSONEL SAYISI2025/Aylar	Trabzon		
	Beyaz	Mavi	Toplam
Ocak	-	2	2
Şubat	-	2	2
Mart	-	2	2
Nisan	-	2	2
Mayıs	-	2	2
Haziran	-	2	2
Temmuz	-	2	2
Ağustos	-	2	2
Eylül	-	2	2
Ekim	-	2	2
Kasım	-	2	2
Aralık	-	2	2
<b>Toplam</b>	<b>0</b>	<b>24</b>	<b>24</b>
<b>Ortalama</b>	<b>0</b>	<b>2</b>	<b>2</b>

İNVEST



TEK-ART İNŞAAT, TİCARET, TURİZM  
SANAYİ VE YATIRIMLAR A.Ş.  
Ömer Avni Matbaacı Caddesi, Değirli Han  
No:46 Ç Kâğıdı, Beyoğlu/İSTANBUL  
Beyoğlu V.V. 833 004 8348

## 17.2. Pay sahipliği ve pay opsiyonları:

### 17.2.1. Yönetim kurulu üyelerinin ihraççının paylarına yönelik sahip oldukları opsiyonlar hakkında bilgi:

Yoktur.

### 17.2.2. Yönetimde söz sahibi olan personelin ihraççının paylarına yönelik sahip oldukları opsiyonlar hakkında bilgi:

Yoktur.

### 17.2.3. Personelin ihraççıya fon sağlamasını mümkün kılan her türlü anlaşma hakkında bilgi:

Yoktur.

## 18. ANA PAY SAHİPLERİ

18.1. İhraççının bilgisi dahilinde son genel kurul toplantısı ve son durum itibariyle sermayedeki veya toplam oy hakkı içindeki payları doğrudan veya dolaylı olarak %5 ve fazlası olan gerçek ve tüzel kişiler ayrı olarak gösterilmek kaydıyla ortaklık yapısı veya böyle kişiler yoksa bulunmadığına dair ifade:

Doğrudan Pay Sahipliğine İlişkin Bilgi				
Ortağın; Ticaret Unvanı/ Adı Soyadı	Sermaye Payı / Oy Hakkı			
	(Genel Kurul) 25/11/2025		(Son Durum) 31/12/2025	
	(TL)	(%)	(TL)	(%)
Türkey Yılmaz	20.893.453	6,96	20.893.453	6,96
Soner Yılmaz	20.893.453	6,96	20.893.453	6,96
Fatma Yılmaz	20.893.453	6,96	20.893.453	6,96
Zeynep Yılmaz Demirci	20.893.453	6,96	20.893.453	6,96
Serpil Yılmaz Güney	20.893.453	6,96	20.893.453	6,96
Halka Açık Kısım	195.509.584	65,2	195.509.584	65,2
Diğer < % 5	(*)23.151	0,01	(*)23.151	0,01
<b>TOPLAM</b>	<b>300.000.000</b>	<b>100</b>	<b>300.000.000</b>	<b>100</b>

(\*) 23.151 TL'si Şirketin iktisap ettiği kendi paylarından oluşmaktadır.

18.2. Sermayedeki veya toplam oy hakkı içindeki doğrudan payları %5 ve fazlası olan gerçek ve tüzel kişi ortakların sahip oldukları farklı oy haklarına ilişkin bilgi veya bulunmadığına dair ifade:

Yoktur.

### 18.3. Sermayeyi temsil eden paylar hakkında bilgi:

Şirket'in çıkarılmış sermayesi 300.000.000 TL nominal değerli, her biri 0,01 TL nominal değerde toplam 30.000.000.000 adet hamiline yazılı paydan oluşmaktadır.

Uygun  
YATIRIM MENKUL DEĞERLER A.Ş.  
INVEST



TEKEART İNŞAAT TİCARET TURİZM  
SANAYİ VE YATIRIMLAR A.Ş.  
Ömer Avni Mahallesi, Cad. Dursan Han  
No:46 İç Kapı No:6 Beyoğlu / İSTANBUL  
Beyoğlu / D. 833 004 8348

Grubu	Nama/ Hamiline Olduğu	İmtiyazların türü (Kimin sahip olduğu)	Bir Payın Nominal Değeri (TL)	Toplam (TL)	Sermayeye Oranı (%)
Yok	Hamiline	Yoktur	0,01	300.000.000	100,00
			<b>TOPLAM</b>	<b>300.000.000</b>	<b>100,00</b>
			<b>TOPLAM</b>		

Şirket esas sözleşmesinin "Paylar ve Payların Devri" başlıklı 7'nci maddesi uyarınca payların tamamı hamiline yazılı olup, payların devri Türk Ticaret Kanunu ve sermaye piyasası mevzuatı çerçevesinde gerçekleştirilmektedir. Şirket paylarına ilişkin herhangi bir devir kısıtlaması veya imtiyaz bulunmamaktadır.

**18.4. İhraççının bilgisi dahilinde doğrudan veya dolaylı olarak ihraççının yönetim hakimiyetine sahip olanların ya da ihraççıyı kontrol edenlerin adı, soyadı, ticaret unvanı, yönetim hakimiyetinin kaynağı ve bu gücün kötüye kullanılmasını engellemek için alınan tedbirler:**

Yoktur.

**18.5. İhraççının yönetim hakimiyetinde değişikliğe yol açabilecek anlaşmalar/düzenlemeler hakkında bilgi:**

Yoktur.

**18.6. Sermayedeki veya toplam oy hakkı içindeki doğrudan payları %5 ve fazlası olan gerçek kişi ortakların birbiriyle akrabalık ilişkileri:**

Türkay Yılmaz, Soner Yılmaz, Zeynep Yılmaz Demirci, Serpil Yılmaz Güney ve Fatma Yılmaz kardeşlerdir.

## 19. İLİŞKİLİ TARAFLAR VE İLİŞKİLİ TARAFLARLA YAPILAN İŞLEMLER HAKKINDA BİLGİLER

**19.1. İzahnamede yer alan hesap dönemleri ve son durum itibariyle ilişkili taraflarla yapılan işlemler hakkında UMS 24 çerçevesinde ayrıntılı açıklama:**

İlişkili taraflarla borç ve alacak bakiyeleri:

31 Aralık 2025	Ticari Alacaklar	Diğer Alacaklar	Ticari Borçlar	Diğer Borçlar
Güçlü Ticari ve Sınai Ürünler	-	388.294	-	-
Güçlü Radyo ve Televizyon (Tek art Mak. Hafriyat ve Taahhüt A.Ş. (*))	-	1.726.293	-	-
Şahıs ortaklar	-	-	-	32.838
<b>Toplam</b>	-	<b>2.114.587</b>	-	<b>32.838</b>

(\* Eski ticaret unvanı: Güçlü Radyo ve Televizyon Yayıncılığı Prodüksiyon Reklamcılık Tic. A.Ş. Yeni ticaret unvanı : Tek Art Makine Hafriyat ve Taahhüt A.Ş. olarak unvan değişikliği gerçekleşmiş olup 14 Mart 2025 tarihinde tescil edilmiştir. (Tüm Tutarlar, 31 Aralık 2025 Satın alma gücü esasına göre Türk Lirası ("TL") olarak gösterilmiştir)



TEK-ART İNŞAAT TİCARET TURİZM  
SANAYİ VE YATIRIMLAR A.Ş.  
Ömer Avni Mahallesi, Ödemiş, Dersan Han  
No:46 İç Kapı No:28 Beyoğlu İSTANBUL  
Beyoğlu Y.D. 833 004 8348

Güçlü Radyo ve Güçlü ticari grup şirketi olup reklam faturası karşılığı işlem yapıldığından bakiye cari hesap bakiyesi olup rakamlar fatura karşılığıdır.

<b>31 Aralık 2024</b>				
	<b>Ticari Alacaklar</b>	<b>Diğer Alacaklar</b>	<b>Ticari Borçlar</b>	<b>Diğer Borçlar</b>
Güçlü Ticari ve Sınai Ürünler	-	9.444.761	-	-
Güçlü Radyo ve Televizyon	-	5.415.937	-	-
Şahıs ortaklar	-	-	-	203.515
<b>Toplam</b>	-	<b>14.860.698</b>	-	<b>203.515</b>

(Tüm Tutarlar, 31 Aralık 2025 Satın alma gücü esasına göre Türk Lirası ("TL") olarak gösterilmiştir)

İlişkili taraflarla gerçekleştirilen işlemlerde teminat aranmamaktadır.

### 19.2. İlişkili taraflarla yapılan işlerin ihracının net satış hasılatı içindeki payı hakkında bilgi:

İlişkili Taraflardan alımlar ve ilişkili taraflara satışlara ilişkin detaylara aşağıdaki tablolarda yer verilmiştir.

#### İlişkili Taraflardan Alışlar

<b>31 Aralık 2025</b>				
<b>Alışlar</b>	<b>Faiz</b>	<b>Sabit Kıymet</b>	<b>Mal ve Hizmet</b>	<b>Toplam</b>
Güçlü Radyo ve Televizyon (Tekart Makine Hafriyat)	-	1.795.517		1.795.517
Güçlü Ticari ve Sınai Ürünler	-	1.217.475	4.889.816	6.107.291
<b>Toplam</b>	-	<b>3.012.992</b>	<b>4.889.816</b>	<b>7.902.808</b>

Tüm Tutarlar, 31 Aralık 2025 Satın alma gücü esasına göre Türk Lirası ("TL") olarak gösterilmiştir)

<b>31 Aralık 2024</b>				
<b>Alışlar</b>	<b>Faiz</b>	<b>Kira</b>	<b>Mal ve Hizmet</b>	<b>Toplam</b>
Güçlü Ticari ve Sınai Ürünler	57.632	-	4.002.336	4.059.968
Tek-Art Matbaacılık	587.608	-	375.595	963.203
Zigana Radyo	319.494	-	1.419.748	1.739.242
Güçlü Radyo ve Televizyon	63.718	-	1.086.634	1.150.352
<b>Toplam</b>	<b>1.028.452</b>	-	<b>6.884.313</b>	<b>7.912.765</b>

Tüm Tutarlar, 31 Aralık 2025 Satın alma gücü esasına göre Türk Lirası ("TL") olarak gösterilmiştir)

#### İlişkili Taraflara Satışlar

<b>31 Aralık 2025</b>				
<b>Satışlar</b>	<b>Faiz</b>	<b>Sabit Kıymet</b>	<b>Mal ve Hizmet</b>	<b>Toplam</b>
Güçlü Ticari ve Sınai Ürünler	2.631.506	1.210.137	-	3.841.643
Güçlü Radyo ve Televizyon (Tekart Makine Hafriyat)	897.734	1.765.047	-	2.662.781
<b>Toplam</b>	<b>3.529.240</b>	<b>2.975.184</b>	-	<b>6.504.424</b>

Tüm Tutarlar, 31 Aralık 2025 Satın alma gücü esasına göre Türk Lirası ("TL") olarak gösterilmiştir)

TEK-ART İNŞAAT TİCARET TURİZM  
SANAYİ VE YATIRIMLAR A.Ş.  
Ömer Aygün Han. İnönü Cad. Dersan Han  
No:46 İç. Kat:6 Beşiközü / İSTANBUL  
Beyoğlu V.D. 833 004 8348

<b>31 Aralık 2024</b>				
<b>Satışlar</b>	<b>Faiz</b>	<b>Kira</b>	<b>Mal ve Hizmet</b>	<b>Toplam</b>
Şahıs ortaklar	520.795	-	-	520.795
Güçlü Ticari ve Sınai Ürünler	8.513.207	-	-	8.513.207
Tek-art Matbaa	13.302.651	-	-	13.302.651
Zigana Radyo	5.016.165	-	-	5.016.165
Güçlü Radyo ve Televizyon	3.201.845	-	-	3.201.845
<b>Toplam</b>	<b>30.554.663</b>	-	-	<b>30.554.663</b>

Tüm Tutarlar, 31 Aralık 2025 Satın alma gücü esasına göre Türk Lirası ("TL") olarak gösterilmiştir)

(\*) 31 Aralık 2025 tarihi itibarıyla ilişkili taraflar için kullanılan faiz oranı yıllık ortalama % 48,12'dir.  
(31 Aralık 2024 tarihi itibarıyla ilişkili taraflar için kullanılan faiz oranı yıllık ortalama % 47,72'dir.)

## 20. DİĞER BİLGİLER

### 20.1. Sermaye Hakkında Bilgiler

Şirket'in çıkarılmış sermayesi 300.000.000 TL nominal değerli, her biri 0,01 TL nominal değerde toplam 30.000.000.000 adet hamiline yazılı paydan oluşmaktadır.

### 20.2. Kayıtlı Sermaye Tavanı:

Şirketin Kayıtlı Sermaye Tavanı 1.500.000.000 TL'dir.

**20.3. Dönem başı ve dönem sonundaki fiili dolaşımdaki pay sayısının mutabakatı ve izahnamede yer alması gereken finansal tablo dönemleri itibarıyla sermayenin % 10'undan fazlası aynı olarak ödenmişse konu hakkında bilgi:**

Yoktur.

**20.4. Sermayeyi temsil etmeyen kurucu ve intifa senetleri vb. hisselerin sayısı ve niteliği hakkında bilgi:**

Yoktur.

**20.5. Varanlı sermaye piyasası araçları, paya dönüştürülebilir tahvil, pay ile değiştirilebilir tahvil vb. sermaye piyasası araçlarının miktarı ve dönüştürme, değişim veya talep edilme esaslarına ilişkin bilgi:**

Yoktur.

**20.6. Grup şirketlerinin opsiyona konu olan veya koşullu ya da koşulsuz bir anlaşma ile opsiyona konu olması kararlaştırılmış sermaye piyasası araçları ve söz konusu opsiyon hakkında ilişkili kişileri de içeren bilgi:**

Yoktur.

**20.7. İzahnamede yer alması gereken finansal tablo dönemleri itibarıyla yapılan sermaye artırımları ve kaynakları ile sermaye azaltımları, yaratılan/iptal edilen pay grupları ve pay sayısında değişikliğe yol açan diğer işlemlere ilişkin bilgi:**

Yoktur.

**20.8. İhraçının son on iki ay içinde halka arz, tahsisli veya nitelikli yatırımcıya satış suretiyle pay ihracının bulunması halinde, bu işlemlerin niteliğine, bu işlemlere konu olan payların tutarı ve niteliklerine ilişkin açıklamalar:**

Yoktur.

YATIRIM MENKUL DEĞERLER A.Ş.  
**UNIVEST**

TEK-ART İNŞAATİ TİCARET VE YATIRIM  
SANAYİ VE İNŞAATİ M.D. A.Ş.  
Ömer Avni Mah. No: 26 / Beyoğlu / İSTANBUL  
No: 46 / Ç Kapı No: 26 / Beyoğlu / İSTANBUL  
Beyoğlu V.D. 833 004 8348

**20.09. İhraççının mevcut durum itibariyle paylarının borsada işlem görmesi durumunda hangi payların borsada işlem gördüğüne veya bu hususlara ilişkin bir başvurusunun bulunup bulunmadığına ilişkin bilgi:**

Yoktur.

**20.10. İzahnamenin hazırlandığı yıl ve bir önceki yılda eğer ihraççı halihazırda halka açık bir ortaklık ise ihraççının payları üzerinde üçüncü kişiler tarafından gerçekleştirilen ele geçirme teklifleri ile söz konusu tekliflerin fiyat ve sonuçları hakkında bilgi:**

Yoktur.

**20.11. Esas sözleşme ve iç yönergeye ilişkin önemli bilgiler:**

Şirket esas sözleşmesi ve iç yönerge [www.kap.org.tr](http://www.kap.org.tr) ve Şirket'in [www.tek-artinsaat.com](http://www.tek-artinsaat.com) adlı internet adresinde bulunmaktadır. Tek bir metin haline getirilmiş ve yetkili kişilerce imzalanmış esas sözleşme iş bu izahnamenin ekinde yer almaktadır. Ayrıca şirket genel kurullarının çalışma usul ve esaslarının belirlendiği "Genel Kurul İç Yönergesi" [www.tek-artinsaat.com](http://www.tek-artinsaat.com) adresinde yer almaktadır.

Şirket, genel kurul tarafından ve TTK hükümleri ile sermaye piyasası mevzuatına uygun olarak seçilecek 6 kişiden oluşan yönetim kurulu tarafından idare edilir. Yönetim kurulu ilk toplantısında aralarında bir başkan ve başkan vekili seçer. Yönetim kurulu üyelerinin görev süreleri üç yıldır. Görev süresi sona eren yönetim kurulu üyeleri ve bağımsız yönetim kurulu üyeleri, yeniden yönetim kurulu üyeliğine ve bağımsız üyeliğe seçilebilirler. Yönetim kurulu üyelerine, TTK çerçevesinde, Sermaye Piyasası Kanunu hükümlerine aykırı olmamak kaydıyla ödeme şekli ve tutarı genel kurulca kararlaştırılacak ücret ve diğer mali haklar verilebilir. Genel kurul toplantıları "Genel Kurul İç Yönergesi" hükümlerine göre yönetilir. Olağan ve olağanüstü genel kurul toplantılarına katılan oy hakkına sahip her bir payın bir oyu olacaktır. Şirket'e ait ilanlar, Türkiye Ticaret Sicili Gazetesi'nde TTK ve sermaye piyasası mevzuatında belirtilen sürelerle uymak kaydıyla yapılır. Genel kurul toplantı ilanı, mevzuat ile öngörülen usullerin yanı sıra, mümkün olan en fazla pay sahibine ulaşmayı sağlayacak, elektronik haberleşme dahil, her türlü iletişim vasıtası ile genel kurul toplantı ilanı ile birlikte, Şirketin mevzuat gereği yapması gereken bildirim ve açıklamaların sermaye piyasası mevzuatında belirlenen hususlar pay sahiplerine duyurulur.

Genel kurul toplantısına elektronik ortamda katılım: Şirket'in genel kurul toplantılarına katılma hakkı bulunan pay sahipleri toplantılara TTK'nın 1527'nci maddesi uyarınca elektronik ortamda da katılabilir.

**20.12. Esas sözleşmenin ilgili maddesinin referans verilmesi suretiyle ihraççının amaç ve faaliyetleri:**

Esas sözleşmenin 3'üncü maddesinde belirtilen şirketin amaç ve konuları şunlardır:

1-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, motel, apart-otel, hostel, mocamp, camping, pansiyon, tatil köyü, sağlık köy ve obaları, ılıca-kaplıca ve diğer termal yerleri, plaj, lokanta, büfe, kafeterya gibi dinlenme, konaklama, gezinti, eğlence, sağlık/spor, rehabilitasyon, kültür/egitim, avlanma 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, limanlarda ve Serbest Bölgelerde mağazalar, teşhir yerleri ve depolar açmak

TEK-ART İNŞAAT TİCARET TURİZM  
SANAYİ VE YATIRIMLAR A.Ş.  
92  
92

TEK-ART İNŞAAT TİCARET TURİZM  
SANAYİ VE YATIRIMLAR A.Ş.  
92  
92

TEK-ART İNŞAAT TİCARET TURİZM  
SANAYİ VE YATIRIMLAR A.Ş.  
92  
92

92  
92

ve bu yerleri işletmek bu hususlarla ilgili gerekli mercilerden kredi talebinde bulunmak, seyahat acentalığı faaliyetinde bulunmak.

2-Yurtiçi ve yurtdışında faaliyete bulunan turizm ve seyahat acentaları adına hareketle isim ve yer rezervasyonu işlemleri yapmak.

3-Turizm faaliyetleri için gerekli kara, hava, deniz taşımacılığı yapmak ve/veya yaptırmak, bu faaliyetlerle ilgili amaçları satın almak, kiralamak, kiraya vermek ve satmak, kiralık araba işletmeciliği yapmak.

4-Gezi, eğlence, spor maksadıyla Turizm Teşvik Kanununun öngördüğü çerçeve dairesinde yat işletmeciliği yapmak, yerli ve yabancı bandıralı tekneler kiralamak, kiraya vermek, satın almak, satmak ve charter yapmak.

5-Şehir ve yöre turları veya yurtiçi, yurtdışı turları tertiplemek veya başka seyahat acentaları tarafından yapılan bu tip organizasyonların biletlerini satmak, sattırmak, isim ve yer organizasyonları yapmak.

6-Konusu ile ilgili her türlü ulaştırma araçlarının biletlerini satmak veya sattırmak.

7-Turistlere, döviz mevzuatı, gümrük muameleleri, pasaport, vize ve seyahat ile ilgili çeşitli işlemlerde yardımcı olmak, karşılama ve ağırlama işlemlerini ifa etmek.

8-Turizm ile ilgili her türlü yerli ve yabancı kuruluşlarla işbirliği yapmak, ortak ve ortaklık halinde tesisler kurmak, kurulmuş olan tesislere ortak olmak, işletmek, kiralamak, kiraya vermek.

9-Turistik tesislerin inşası ve donanımı için gerekli her türlü alet ve malzemenin alımını, ithalini, satımını ve pazarlamasını yapmak.

10-Tur operatörlüğü faaliyetlerinde bulunmak

11-Yat turizmine yönelik hizmetler vermek, yat limanı, çekek yeri, yat yanaşma yeri inşa ettirmek, işletmek, kiralamak, kiraya vermek, temsilcilik almak ve vermek.

12-Turizm ile ilgili uluslararası charter seferlerine iştirak etmek, mümessillik yapmak, temsilcilik yapmak, temsilcilik almak ve vermek.

13-Her türlü, hediyelik, hatıra ve turistik değeri olan eşya imal ettirmek, tanıtmak, satmak ve sattırmak.

14-Turistik tesislerde toplu yaşam ve konut, dinlenme birimlerinde ve bunlara civar olan mülkiyeti kamuya ait bahçe, orman, arazi ve arsalarda çevre düzenlemesi yapmak, gezinti ve spor alanları açmak, parklar ve bahçeler kurmak, yürüyüş yolları yapmak ve çevreyi koruyucu, güzelleştirici tasarruflarda bulunmak, bu amaçla ilgili idarelerden kiralamalarda bulunmak, aynı ve şahsi haklar tesis etmek.

15-Turistik tesislere mücavir olan ve mülkiyeti başkasına ait alanlarda turizmi geliştirecek yapılar, tesisler ve birimler inşa etmek, güzelleştirici, geliştirici ve koruyucu tasarruflarda bulunmak, bu amaçla kiralama yapmak aynı ve şahsi haklar tesis etmek ve/veya ettirmek.

16-Konusu ile ilgili kontrollü balık avcılığı ve sporu sağlamak ve yaptırmak amacı ile turistik tesislere civar olan deniz ve göllerde, gerekli izinleri alarak yetki ve dalyan hakları elde etmek.

17-Turizm ile ilgili her türlü yayında bulunmak, kurslar, seminerler tertip etmek veya bunlara katılmak.

18- Her türlü bayındırlık ve inşaat işleri yapar, resmi ve özel ihalelere katılabilir. Proje, kontrollük, danışmanlık hizmetleri dahil olmak üzere, elektrik, sıhhi tesisat, havalandırma

YATIRIM MENKUL DEĞERLER A.Ş.  
**INVEST**  
93

TEK-ARIN SAAT TİCARET TURİZM  
SANAYİ VE YATIRIMLAR A.Ş.  
Ömer Avni Mah. Kad. Bersan Han  
No:46 İç Kağıt No:6 Beşiktaş/İSTANBUL  
Beyoğlu Y.D. 833 904 8348

düzenleri ve teknik özelliklere sahip bütün diğer inşaatlar da dahil olmak üzere yurt içinde ve yurt dışında müteahhitlik işleri yapar, inşaat ve tesisat ve elektrik işleri ile ilgili olarak etüd, proje kontrollük işlerini yerine getirir. Mimarlık ve mühendislik hizmetleri, dekorasyon hizmetleri sunar, inşaatçılıkta kullanılan her türlü makine ve teçhizatı yurt içinden yada yurt dışından kiralar ve kiraya verir. Araştırma teknik işlemler ile ilgili olarak laboratuvarlar, tesis merkezleri, elektronik bilgi işlem sistemleri ve merkezleri kurar, kiralar ve kiraya verir. İnşaat ve tesisat işlemlerine ilişkin her türlü makina tesisatı, alet, edavat ve inşaat malzemeleri ve yedek parçaları üretim, ticaret, ithalat ve ihracatını yapar. Yurt içinde ve yurt dışında her türlü inşaat, tesisat, teçhizat, montaj, proje, müşavirlik, restorasyon, dekorasyon, onarım işlerinin yüklenimi altında bulunmak, gerçek veya tüzel kişilere ait gayrimenkuller üzerinde yapılacak veya satın alınacak veya kat karşılığında her türlü inşaatın yapımını üstlenmek veya kısmen yaptırmak, temin ve organize etmek. Bu işleri tek başına veya başkaları ile alıp yapmak veya yaptırmak. Bu çalışmalar ile ilgili her türlü izin ve çalışma belgesi almak, makine, teçhizat, iş gücü işletme ve yapımı malzemesini ihraç etmek veya ithal etmek, bu konuda devletin her türlü kolaylaştırıcı ve özendirici ve teşvik edici tedbirinden faydalanmak. Her türlü tesisat, montaj, mühendislik hizmeti, harita, etüt, proje, teknik müşavirlik hizmetleri yapmak.

19-Yurt içinde ve yurt dışında amacına ve faaliyet konusuna uygun olarak, kendisinin, ortaklarının, talepte bulunan kooperatiflerin, yerli ve yabancı resmi ve özel kuruluşların, üçüncü şahısların ya da talepte bulunanların kendi arsaları veya taahhülle üstlendikleri arsalar üzerinde yaptıracakları; bir veya çok katlı her türlü konut, toplu konutlar, siteler, uydu kentler, yüksek (kule tipi) iskan blokları (apartmanlar), iş merkezleri ve hanları, çarşılar, süper hiper marketler, dükkanlar, her türlü ticari ve sınai bina ve tesisler turistik kompleksler, konaklama kompleksleri, oteller, moteller, tatil köyleri, sağlık merkezleri, hastaneler, üniversite kampüsleri, öğrenci yurtları, her türlü resmi ve özel binalar ve lojmanları, her türlü okul, cami, v.b. sosyal tesisler, her türlü eğlence ve sanat etkinliklerinin yapıldığı ve sergilendiği yapılanmalar, olimpiyat oyunları için olimpik köyler, tesisler ve konaklama tesisleri, kapalı ve açık sağlık ve spor tesisleri, rekreasyon tesisleri, yapay gölet, kanal, marinalar, köprüler, kara hava ve demir yolları, v.b. ulaştırma yapıları, her türlü banka yönetim ve şube binaları, şehircilikle ilgili her türlü alt yapı tesisleri, pis ve temiz su arıtma, yağmur suyu, drenaj, doğalgaz, her türlü elektrik ve dış aydınlatma, telefon iletişim ve özel haberleşme tesisleri, peyzaj ve kentsel yapılar v.b. tesisleri, konum ve mevzuata uygun surette planlama, programlama, inşaat, taahhüt ve projelendirme hizmetlerinin tümünü her türlü uygulamanın tamamının koordinasyon, kontrol ve yönetimini yapmak ve/veya yaptırmak.

20-Yurt içinde ve yurt dışında açılacak her türlü devlet ve özel sektör ihalelerine katılmak, bu ihaleleri teminat, ipotek, rehin ve kefalet vermek, almış olduğu ihaleleri üçüncü şahıslara devir etmek, taşeronluklar almak, vermek, bu faaliyetlerle ilgili olarak izin, ruhsatname, ihtira beratı, lisans, imtiyaz, alameti farika ve emvali gibi haklar istihsal ve iktisap etmek, kullanmak, başkalarına ait olanları devir almak, gerek almış olduğu ihaleler ve gerekse yapmakta olduğu işlerle ilgili olarak yurt içinde ve yurt dışından teknoloji ve teknisyen transfer ve ithali yapmak, yurt dışından, bakım ve masrafları kendisine ait olmak üzere anlaşmalı personel getirmek, geçici olarak bu masrafları üstlenmek. . Şirketin kendi adına ve 3. kişiler lehine, garanti, kefalet, teminat vermesi veya ipotek dâhil rehin hakkı tesis etmesi hususlarında Sermaye Piyasası mevzuatı çerçevesinde belirlenen esaslara uyulur.

21-Özel antrepo, fiktif antrepo tesis etmek, işletmek, satın almak, kiralamak, gerektiğinde satmak, kiraya vermek, başkalarına imal etmek, bu konularda acentalık ve mümessillik yapmak.

YATIRIM MENKUL DEĞERLER A.Ş.  
**INVESTAZ**



TEK-ART İNŞAAT TİCARET TURİZM  
94 SANAYİ VE YATIRIM A.Ş.  
Ömer Avni Mah. İnönü Cad. Bersan Han  
No:46 İç Kapı No:6 Beyoğlu / İSTANBUL  
Beyoğlu V.D. 833 004 8348

22-Her çeşit inşaat malzemelerinin ve özellikle tuğla, kiremit, asmolen, ateş tuğlası, demir, çimento, kireç, boya ve her türlü sırlı ve sırsız topraktan mamül inşaat malzemelerinin ithalini, ihracını, alımını, satımını ve pazarlamasını yapmak.

23-İnşaat dekorasyon, restorasyon işlerinde kullanılan her çeşit aksam ve aksesuar malzemeleri ile sıhhi tesisat, kalorifer kazanları, radyatörler ve bunların aksamlarının ithalini, ihracını, alımını ve satımını yapmak.

24-Her türlü emlak ve gayrimenkul almak, satmak, kiralamak veya kiraya vermek, gerektiğin de parselasyon ve imar durumlarını çıkarmak, projelendirmek. Bunlar üzerinde irtifak, intifa, sükna, kat mülkiyeti, kat irtifakı, şufa ve vefa hakları, gayrimenkul mükellefiyeti tesis etmek.

25-Amaç ve konusu ile ilgili sahalarda istihsal yapmak.

26-Her türlü organizasyon, yatırım projeleri, mühendislik hizmetleri, reklamcılık ve pazarlama araştırmaları yapar, kontrollük ve danışmanlık hizmetleri sunar, bilimsel araştırmalar yapar.

27-İnşaat ve madencilik malzemeleri alım, satım ve dağıtım yapar.

28- Her türlü malın alım ve satımı için toptan ve perakende satış yerleri, gıda pazarları ve büyük mağazalar açar.

29- Her türlü malın saklama ve muhafazasına ilişkin olarak soğuk hava depoları da dahil olmak üzere depoları kurmak ve işletmek.

30- Paketleme, ambalajlama tesisleri kurar ve işletir. Ambalaj malzemeleri ticareti ve üretimi yapar.

31- Yurtiçi ve yurtdışı her türlü taşımacılık işleri ve komisyonculuğu yapar. Gemi dahil her türlü taşıma araçlarını iktisap eder ve üzerinde aynı ve şahsi tasarruflarda bulunur.

32- Konusu ile ilgili, her türlü basım ve yayım işleri yapar, matbaa, ambalaj ve kağıt sanayiine ilişkin tesisler kurar ve işletir. Bu sanayiye ilişkin mamul, yarı mamul malların, yardımcı maddelerin ve yine bu sanayiye ilişkin her türlü makine, teçhizat, alet ve edevat, mürekkep, kimyasal maddeler ve buna benzer maddelerin dağıtım ve ticaretini yapar.

33- Konusu ile ilgili her türlü reklamcılık işleri yapar. Basın ve yayın organlarının temsilciliğini alır. Resmi ve özel ihalelere katılabilir.

34- Konusu ile ilgili her türlü ithalat ihracat ve bu konulara ilişkin olarak mümessillik, komisyonculuk, acentalık, bayilik işleri yapabilir.

35- Şirket amacına ulaşmak için sanayi tesisleri kurar, alım-satım merkezleri ve mağazalar açar ve işletebilir.

Şirket bu amaç ve konularını gerçekleştirebilmek için;

Menkul veya gayrimenkul iktisap edebilir, satın alabilir, satabilir, adi kira veya finansal kiralama yolu ile kiralayabilir, kiraya verebilir, her surette tasarruf edebilir, maliki olduğu veya kiraladığı gayrimenkuller üzerinde her türlü bina, tesis ve benzeri inşaatı bizzat yapabilir veya üçüncü şahıslara yaptırabilir. Şirket'e ait menkul ve gayrimenkul malları Şirket veya üçüncü şahıslar lehine teminat olarak gösterebilir, bu amaçla söz konusu mallar üzerinde rehin ve ipotek tesis ve tescil edebilir. Şirket'in alacak ve borçlarını teminen her cins, sekil ve sırada ipotek ve rehin verebilir, ipotek ve rehin alabilir, bunları tescil, devir ve temlik edebilir, mevcut ve tesis edilecek ipotek ve rehinleri fek ve tadil edebilir. Şirket üçüncü şahıslar ve kendi lehine kefalet, teminat, garanti verebilir veya müşterek borçlu ve müteselsil kefil sıfatı ile taahhütlerde bulunabilir. Şirketin kendi adına ve üçüncü kişiler lehine, garanti, kefalet,

  
YATIRIM MENKUL DEĞERLER A.Ş.  
TEK-ART

TEK-ART İNŞAAT TİCARET TURİZM  
SANAYİ YATIRIMLARI A.Ş.  
Ömer Avni Mahirînhü Cad. Dersan Han  
No:46 İç Kısı No:6 Beyoğlu İSTANBUL  
Beyoğlu Y.D. 833 004 8348

teminat vermesi veya ipotek dahil rehin hakkı tesis etmesi hususlarında sermaye piyasası kurulunun belirlediği esaslara uyulur. Yatırım hizmetleri ve faaliyetleri niteliğinde olmamak şartı ile, hisse senedi, tahvil, intifa senedi, kâr ortaklığı belgeleri gibi menkul kıymetleri alabilir, satabilir, bunlar üzerinde kefâlet verebilir, intifa hakları tesis edebilir, intifa haklarından faydalanabilir, menkul kıymetlerle ilgili her türlü muamelelere girişebilir, her türlü ticari, sınai, mali işlemleri yapabilir. Yurt içinden veya yurt dışından patent, lisans, imtiyaz, ticari marka, teknik yardım, know-how, kullanım hakları ve diğer fikri ve sınai mülkiyet haklarını iktisap edebilir, bunları kiralayabilir, devir ve temlik edebilir, bunların ithalat ve ihracatını yapabilir, üzerlerinde her türlü tasarruflarda bulunabilir. Yerli ve yabancı bankalardan veya diğer finans kuruluşlarından kısa, orta veya uzun vadeli iç ve dış kaynaklı yerli ya da yabancı para, nakdi - gayri nakdi olmak üzere her türlü kredi temin edebilir, kullanabilir, bu gibi kredileri iştiraklerine devir edebilir. Sermaye Piyasası Kanunu'nun 21'nci maddesinin birinci fıkrası kapsamına girmemek şartıyla yurt içinde ve yurt dışında mevcut başka gerçek ve tüzel kişiler ile ortaklıklar kurabileceği gibi mevcut şirketlere ortak sıfatı ile katılabilir, birleşebilir, gerekligördüğü hallerde bu ortaklıktan ayrılabilir, bunları fesih ve tasfiye edebilir. Şirket konusuna giren işlerin yapılabilmesi için her türlü vasıta, araç, makine, tesisat, teçhizat, elektrikli veya elektronik cihazlar, bilgisayarlar donanımları temin edebilir, finansal kiralama ya da adi kira yoluyla kiralayabilir, kiraya verebilir, ithal ve ihraç edebilir. Yurt içinde ve yurt dışında temsilcilik, acentalık verebilir, mümessillik, acentalık, distribütörlük kabul edebilir, hizmet, acentalık, komisyonculuk sözleşmeleri ile şirket'in amacına ulaşması için gereken diğer hukuki ilişkiler kurabilir. Yurt içinde ve yurt dışında konusuna ilişkin fuar, sergi, toplantı, tanıtma çalışmaları ve benzeri faaliyetlere katılabilir, bunları tertip ve organize edebilir. Konusu ile ilgili her türlü eğitim programları düzenleyebilir, eğitim hizmetlerini bizzat icra edebilir ve edilmesine aracılık yapabilir. Yurt içinde ve yurt dışında açılacak olan ihalelere katılabilir, arttırma-eksiltmelere girebilir, pey sürebilir, teminat akçesi yatırabilir, taahhütlerde bulunabilir, ihalenin kendi üstüne kalması halinde sözleşme yapabilir. Yapılacak bağışların üst sınırının genel kurul tarafından belirlenmesi, bu sınırı aşan tutarda bağış yapılmaması, yapılan bağışların dağıtılabilir kar matrahlarına eklenmesi, gerekli özel durum açıklamalarının yapılması ve yıl içinde yapılan bağışların genel kurulda ortakların bilgisine sunulması ve bağışların Sermaye Piyasası Kurulunun örtülü kazanç aktarımı düzenlemelerine aykırılık teşkil etmemesi kaydıyla, Milli Eğitim Bakanlığına bağlı okullara, Öğretim Kurumlarına, Üniversitelere, Kamuya yararlı Derneklere, Vakıflara, veya bu gibi kişi veya Kurumlara yardım ve bağış yapılabilir. Şirket kendi paylarını esas veya çıkarılmış sermayesinin yüzde onunu aşmamak şartı ile genel kurulunun yönetim kuruluna verdiği yetkiye dayanarak iktisap edebilir. Ancak, Türk Ticaret Kanununun ilgili madde hükümleri saklı kalmak kaydı ile makul gerekçelerin varlığı halinde kendi paylarını genel kurulun yetkilendirme kararı olmadan da sermaye piyasası mevzuatı çerçevesinde iktisap edebilir. Şirket yukarıda yazılı olanlar dışında yararlı ve gerekli görülecek iş ve işlemlere Yönetim Kurulunun teklifi ve Genel Kurulun vereceği karar ile girebilir. Şirketin amaç ve konusunda değişiklik yapılması halinde Gümrük ve Ticaret Bakanlığı ile Sermaye Piyasası Kurulu'ndan gerekli izinler alınır.

### **20.13. Yönetim kuruluna ve komitelere ilişkin önemli hükümlerin özetleri:**

#### **Esas sözleşmenin 9. maddesine göre Yönetim Kurulu;**

Şirket, Türk Ticaret Kanunu hükümleri ve Sermaye Piyasası mevzuatına göre ortaklar arasından seçilecek en az 5 ve en çok 9 üyeden teşekkül edecek bir yönetim kurulu tarafından idare ve temsil edilir. Yönetim Kurulu görev süresi en az bir yıl en çok üç yıldır. Genel Kurul ilk önce yönetim kurulunun üye sayısını ve görev süresini tespit eder ve ondan sonra yönetim kurulu üyelerinin seçimi yapılır. Süresi biten üyenin yeniden seçilmesi caizdir. Yıl içinde herhangi bir şekilde boşalan yönetim kurulu üyeliğine ilk ortaklar genel kurulunun tasvibine

sunulmak kaydı ile yönetim kuruluna atama yapılabilir. Bu şekilde atanan üye, yerine atandığı üyenin görev süresini tamamlar. Yasa ve ana sözleşme gereği de genel kurulca karar alınması zorunlu olan tasarruf ve muameleler dışındaki her türlü kararı almaya yönetim kurulu yetkilidir. Yönetim Kurulu bağımsız üye nitelikleri, sayısı, seçimi, görev süreleri, çalışma esasları, görev alanları ve benzeri konular Sermaye Piyasası Kurulu'nun kurumsal yönetime ilişkin düzenlemelerine Türk Ticaret Kanunu ve ilgili diğer mevzuat hükümlerine göre tespit edilir.

Bağımsız yönetim kurulu ve denetim kurulu üyeleri haricindeki Yönetim Kurulu üyeleri Şirkette personel olarak da görev alabilirler. Bir tüzel kişi, yönetim kuruluna üye seçildiği takdirde, tüzel kişiyle birlikte, tüzel kişi adına, tüzel kişi tarafından belirlenen, sadece bir gerçek kişi de tescil ve ilan olunur; ayrıca tescil ve ilanın yapılmış olduğu, şirketin internet sitesinde hemen açıklanır. Tüzel kişi adına sadece, bu tescil edilmiş kişi toplantılara katılıp oy kullanabilir. Tüzel kişi kendi adına belirlenen bu gerçek kişiyi her zaman değiştirebilir.

Yönetim kurulu, yönetim yetki ve sorumluluklarını kısmen veya tamamen bir veya birden fazla yönetim kurulu üyesine veya üçüncü bir kişiye devretmeye yetkilidir. Bu durumda, yönetim kurulu Türk Ticaret Kanunu'nun 367/1'inci maddesine uygun bir yönerge düzenler. Yönetim kurulunun alacağı karar üzerine, Şirketin temsil yetkisi tek imza ile bir veya daha fazla murahhas üyeye veya müdür olarak üçüncü kişilere devredilebilir. En az bir yönetim kurulu üyesinin temsil yetkisini haiz olması şarttır. Temsile yetkili kişileri ve bunların temsil şekillerini gösterir kararın noterce onaylanmış sureti ticaret sicilinde tescil ve ilan edilmedikçe, temsil yetkisinin devri geçerli olmaz. Türk Ticaret Kanunu'nun 371. 374. ve 375.'nci maddesi hükümleri saklıdır. Yönetim Kurulu tarafından, Sermaye Piyasası Kurulu'nun düzenlemeleri ve ilgili mevzuat uyarınca, Yönetim Kurulu'nun görev ve sorumluluklarının sağlıklı bir biçimde yerine getirilmesi için yönetim kurulu bünyesinde gerekli komiteler oluşturulur. Komitelerin görev alanları, çalışma esasları ve hangi üyelerden oluşacağı Yönetim kurulu tarafından belirlenir ve kamuya açıklanır.

Bu kapsamda:

Yönetim kurulu, sınırlı sayıda olmamakla birlikte, "Denetim Komitesi", "Aday Gösterme Komitesi", "Riskin Erken Saptanması ve Yönetimi Komitesi", "Kurumsal Yönetim Komitesi" ve "Ücret Komitesi" kurabilecektir. Türk Ticaret Kanunu gereğince, Riskin Erken Saptanması ve Yönetimi Komitesi'nin kurulması zorunludur.

Bu madde çerçevesinde oluşturulacak komitelerin, kuruluş tarzı, üyelerin nitelikleri, görev ve yetkileri, sorumluluk alanları ile bunların üyelerine, bu sıfatları gereğince sağlanacak mali haklar, Yönetim kurulunca Türk Ticaret Kanunu ve sermaye piyasası mevzuatı hükümlerine uygun bir şekilde tayin ve tespit olunur.

#### **Esas sözleşmenin 10. maddesine göre;**

Yönetim Kurulu her yıl olağan genel kurul toplantısından sonra yapacağı ilk toplantıda kendi üyeleri arasında bir başkan ve bir başkan vekili seçer. Yönetim Kurulu, şirket işleri gerektirdiği takdirde üyeleri arasında bir veya bir kaç murahhas üye seçebilir. Yönetim Kurulu toplantısı Şirket merkezinde yapılır. Üyelerin tamamına önceden haber verilmek suretiyle, toplantı şirket merkezinden başka bir yerde de yapılabilir. Murahhas üyeler, yönetim kurulu toplantı halinde olmadığı zamanlarda şirket adına yaptığı işleri ilk toplantıda yönetim kurulunun tasvibine sunar.

Yönetim Kurulu, şirket işleri gerektirdikçe başkan veya başkan vekillerinden birinin daveti ile toplanır.

  
UYUŞTURULAN MENKUL DEĞERLER A.Ş.  
INVEST

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

TEK-ART İNŞAAT TİCARET TURİZM  
SANAYİ VE YATIRIMLAR A.Ş.  
97.ler Avni Mah. Köprü Cad. Dersan Han  
No:46 İç Kapı No:5 Beyoğlu / İSTANBUL  
Beyoğlu V.D. 833 004 8348

**Esas sözleşmenin 11. maddesine göre şirketin temsili;**

Şirket adına işlem yapmak, şirketi temsil ve ilzam etmek, yönetim kuruluna aittir. Şirket adına yazılan ve verilen bütün belge ve kağıtların ve şirket adına yapılan bilcümle bağlantı ve sözleşmelerin muteber olması ve şirketi temsil edebilmesi için bunların yönetim kurulunca derece, yer ve şekilleri tayin ve imza yetkisi verilen ve ne surette imza edecekleri usulüne uygun surette tescil ve ilan olunan kişi ve kişiler tarafından şirket ünvanı altında imzalanmış olması lazımdır.

**Esas sözleşmenin 12. maddesine göre;**

Türk Ticaret Kanununun ilgili hükümleri ve Sermaye Piyasası Kurulu düzenlemeleri kapsamında yönetim kurulu üyelerine ve 9. maddede belirtilen komite üyelerine yönetim kurulu üyeliği ve komite üyeliği sıfatıyla Şirket'e vermiş oldukları hizmetlerin karşılığında huzur hakları, ücret, ikramiye veya prim gibi çeşitli mali haklar ödenebilir.

Murahhas azalar dâhil yönetim kurulu üyelerine yönetim kurulu üyelikleri dolayısıyla yapılan ödemelerin şekil ve miktarı genel kurul tarafından, komite üyelerine komite üyeliği hizmetleri dolayısıyla yapılacak ödemelerin şekil ve miktarı ise mevzuata uygun olarak yönetim kurulu tarafından belirlenir. Bağımsız yönetim kurulu üyelerinin ücretlendirilmesinde pay senedi opsiyonları veya Şirket performansına dayalı ödeme planları kullanılmaz.

**20.14. Her bir pay grubunun sahip olduğu imtiyazlar, bağlam ve sınırlamalar hakkında bilgi:**

Yoktur.

**20.15. Pay sahiplerinin haklarının ve imtiyazlarının değiştirilmesine ilişkin esaslar:**

Yoktur.

**20.16. Olağan ve olağanüstü genel kurul toplantısının yapılmasına ilişkin usuller ile toplantılara katılım koşulları hakkında bilgi:**

**Esas sözleşmenin 14. maddesine göre Genel Kurul;**

Genel Kurullar, olağan ve olağanüstü toplanırlar. Olağan genel kurul, şirketin hesap devresi sonundan itibaren 3 ay içinde ve senede en az bir defa; olağanüstü genel kurullar ise, Şirket işlerinin gerektirdiği hallerde ve zamanlarda toplanır.

Genel kurul toplantılarında, her pay sahibinin oy hakkı, sahip olduğu payların itibari değerleri toplamının, şirket sermayesinin itibari değerinin toplamına oranlanmasıyla hesaplanır. Pay sahibi genel kurul toplantılarına kendisi katılabileceği gibi pay sahibi olan veya olmayan bir temsilci de yollayabilir. Oy haklarının kullanımında Türk Ticaret Kanunu, Sermaye Piyasası Kanunu ve ilgili diğer mevzuat hükümlerine uyulur.

Şirket genel kurul toplantılarında, Türk Ticaret Kanununun 409.maddesinde yazılı hususlar müzakere edilerek gerekli kararlar alınır. Genel kurul toplantıları ve bu toplantılardaki karar nisabı, Türk Ticaret Kanunu, sermaye piyasası mevzuatı hükümleri ile Sermaye Piyasası Kurulu'nun kurumsal yönetim ilkeleri düzenlemelerine tabidir.

Genel kurul, şirketin merkez adresinde veya yönetim merkezinin bulunduğu şehrin elverişli bir yerinde toplanır.

Genel kurul toplantısına elektronik ortamda katılım:

Şirketin genel kurul toplantılarına katılma hakkı bulunan hak sahipleri bu toplantılara, Türk Ticaret Kanununun 1527 nci maddesi uyarınca elektronik ortamda da katılabilir. Şirket, Anonim Şirketlerde Elektronik Ortamda Yapılacak Genel Kurullara İlişkin Yönetmelik

hükümleri uyarınca hak sahiplerinin genel kurul toplantılarına elektronik ortamda katılmalarına, görüş açıklamalarına, öneride bulunmalarına ve oy kullanmalarına imkan tanıyacak elektronik genel kurul sistemini kurabileceği gibi bu amaç için oluşturulmuş sistemlerden de hizmet satın alabilir. Yapılacak tüm genel kurul toplantılarında esas sözleşmenin bu hükmü uyarınca, kurulmuş olan sistem üzerinden hak sahiplerinin ve temsilcilerinin, anılan Yönetmelik hükümlerinde belirtilen haklarını kullanabilmesi sağlanır.

**Esas sözleşmenin 15. maddesine göre;**

Genel kurulu toplantılarında Bakanlık temsilcisinin bulunması hususu Türk Ticaret Kanunu'nun 407. maddesi ve ilgili diğer mevzuata ve idari düzenlemelere tabidir.

Buna göre gerek olağan gerekse olağanüstü genel kurul toplantılarında Gümrük ve Ticaret Bakanlığı temsilcisinin bulunması şarttır. Anılan Bakanlık temsilcisi gıyabında alınacak kararlar muteber olmaz.

**20.17. İhraççının yönetim hakimiyetinin el değiştirmesinde gecikmeye, ertelemeye ve engellemeye neden olabilecek hükümler hakkında bilgi:**

Yoktur.

**20.18. Payların devrine ilişkin esaslar:**

Şirketin payları mevcut durum itibariyle Borsa İstanbul A.Ş. Ana Pazar'da işlem görmektedir. Pay devrine ilişkin bir kısıtlama bulunmamakta olup, pay devirleri TTK'nın ilgili hükümleri çerçevesinde gerçekleştirilir.

**20.19. Sermayenin artırılmasına ve azaltılmasına ilişkin esas sözleşmede öngörülen koşulların yasanın gerektirdiğinden daha ağır olması halinde söz konusu hükümler hakkında bilgi:**

**Esas sözleşmenin 6. maddesine göre;**

Şirket 6362 sayılı Sermaye Piyasası Kanunu hükümlerine göre kayıtlı sermaye sistemini kabul etmiş ve Sermaye Piyasası Kurulu'nun 12.04.2010 tarih, 9/297 sayılı izni ile bu sisteme geçmiştir. 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 ölmüştür. Sermaye Piyasası Kurulunca verilen sermaye tavanı izni, 2024-2028 yılları (5 yıl) için geçerlidir. 2028 yılı sonunda izin verilen kayıtlı sermaye tavanına ulaşılmamış olsa dahi 2028 yılından sonra yönetim kurulunun sermaye artırımı kararı alabilmesi için; daha önce izin verilen tavan ya da yeni bir tavan tutarı için Sermaye Piyasası Kurulundan izin almak suretiyle genel kuruldan yeni bir süre için yetki alması zorunludur. Söz konusu yetkinin alınmaması durumunda yönetim kurulu kararıyla sermaye artırımı yapılamaz. Şirketin çıkarılmış sermayesi 300.000.000 (Üçyüz milyon) olup, söz konusu çıkarılmış sermayesi muvaazadan ari bir şekilde tamamen ödenmiştir. Yönetim Kurulu, Sermaye Piyasası Kanunu hükümlerine uygun olarak gerekli gördüğü zamanlarda kayıtlı sermaye tavanına kadar hamiline yazılı paylar ihraç ederek çıkarılmış sermayenin artırılması, pay sahiplerinin yeni pay alma hakkının sınırlandırılması ile primli veya nominal değerinin altında pay ihracı konularında karar almaya yetkilidir. Yeni pay alma kısıtlama yetkisi pay sahipleri arasında eşitsizliğe yol açacak şekilde kullanılamaz. Şirketin sermayesi gerektiğinde Türk Ticaret Kanunu ve Sermaye Piyasası mevzuatı hükümleri çerçevesinde artırılabilir veya azaltılabilir. Sermayeyi temsil eden paylar kaydileştirme esasları çerçevesinde kayden izlenir.

TEK-ART İNŞAAT DEĞERLER A.Ş.  
İNVEST

TEK-ART İNŞAAT TİCARET TURİZM  
SAKARYA YATIRIMLAR A.Ş.  
Ömer Avlu Mah. Mönü Çay Dersan Han  
No:46 İstiklal No:6 Beşiktaş / İSTANBUL  
Beyoğlu V.D. 833 004 8348

## 21. ÖNEMLİ SÖZLEŞMELER

Şirket'in olağan faaliyetlerin yürütülmesi dışında önemli bir sözleşmesi bulunmamaktadır.

## 22. İHRAÇÇININ FİNANSAL DURUMU VE FAALİYET SONUÇLARI HAKKINDA BİLGİLER

**22.1. İhraççının Kurulun muhasebe/finansal raporlama standartları uyarınca hazırlanan ve izahnamede yer alması gereken finansal tabloları ile bunlara ilişkin bağımsız denetim raporları:**

Şirket'in Kurul'un muhasebe finansal raporlama standartları uyarınca hazırlanan bağımsız denetimden geçmiş 31.12.2025 dönemine ait finansal tabloları 10.03.2026 tarihinde, 31.12.2024 hesap dönemine ait finansal tabloları 07.03.2025 tarihinde, 31.12.2023 dönemine ait finansal tabloları 08.05.2024 tarihinde KAP'ta yayınlanmış olup, bunlara ilişkin bağımsız denetim raporlarına ve finansal tablolarına şirketin internet sitesi ([www.tek-artinsa.com](http://www.tek-artinsa.com)) ve Kamuoyu Aydınlatma Platformu internet sitesi ([www.kap.org.tr](http://www.kap.org.tr))'den ulaşılabilir.

İzahname'nin diğer bölümlerinde yer alan finansal tabloları 31.12.2025 ve 31.12.2024 tarihli finansal tablolar 31.12.2025 tarihi itibarıyla satın alma gücü; 31.12.2023 tarihli finansal tablolar 31.12.2024 tarihi itibarıyla satın alma gücü esasına göre sunulmuştur.

Finansal Tablo Dönemi	KAP Yayınlama Tarihi	KAP Bağlantısı
31.12.2023	8.05.2024	<a href="https://kap.org.tr/tr/Bildirim/1283586">https://kap.org.tr/tr/Bildirim/1283586</a>
31.12.2024	7.03.2025	<a href="https://kap.org.tr/tr/Bildirim/1402587">https://kap.org.tr/tr/Bildirim/1402587</a>
31.12.2025	10.03.2026	<a href="https://kap.org.tr/tr/Bildirim/1569761">https://kap.org.tr/tr/Bildirim/1569761</a>

**22.2. İzahnamede yer alması gereken finansal tablo dönemlerinde bağımsız denetimi gerçekleştiren kuruluşların unvanları, bağımsız denetim görüşü ve denetim kuruluşunun/sorumlu ortak baş denetçinin değişmiş olması halinde nedenleri hakkında bilgi:**

Şirket'in 31.12.2023, 31.12.2024 ve 31.12.2023 dönemlerine ilişkin finansal tablolarının bağımsız denetimi gerçekleştiren kuruluşların ünvanı ve bağımsız denetim görüşleri aşağıda verilmektedir.

2024 yılında Güreli Yeminli Mali Müşavirlik ve Bağımsız Denetim Hizmetleri A.Ş. denetim süresini tamamladığı için MGI Bağımsız Denetim S.M.M.M A.Ş. şirketi ile çalışılmaya başlanmıştır.

Tarih	Bağımsız Denetim Kuruluşu	Adres	Sorumlu Ortak, Baş Denetçi	Görüş
31.12.2025	MGI BAĞIMSIZ DENETİM S.M.M.M. A.Ş.	Polaris Plaza, Ahi Evren Cad. No:21 Kat:5 Maslak İstanbul	ÖZCAN AKSU	SINIRLI OLUMLU
31.12.2024	MGI BAĞIMSIZ DENETİM S.M.M.M. A.Ş.	Polaris Plaza, Ahi Evren Cad. No:21 Kat:5 Maslak İstanbul	ÖZCAN AKSU	SINIRLI OLUMLU
31.12.2023	GÜRELİ YEMİNLİ MALİ MÜŞAVİRLİK VE BAĞIMSIZ DENETİM HİZMETLERİ A.Ş.	Spine Tower Maslak Mah. Saat Sokak No:5 Kat:25-26-28 Sarıyer - İstanbul	METİN ETKİN	SINIRLI OLUMLU

İNVEST

100

TEK-ART İNŞAAT TİCARET LİMİTED ŞİRKETİ  
SANAYİ VE TİCARET BAKANLIĞI  
Ömer Avni Mah. No:46 Çarşı Çeşmesi / Beşiktaş / İSTANBUL  
No:46 İç Kapı No:6 Beşiktaş / İSTANBUL  
Beyoğlu / D: 333 004 8348

**22.3. Son finansal tablo tarihinden sonra meydana gelen, ihraççının ve/veya grubun finansal durumu veya ticari konumu üzerinde etkili olabilecek önemli değişiklikler (üretim, satış, stoklar, siparişler, maliyet ve satış fiyatları hakkındaki gelişmeleri de içermelidir) veya söz konusu hususların bulunmadığı hakkında ifade:**

Yoktur.

**22.4. Proforma finansal bilgiler:**

Yoktur.

**22.5. Proforma finansal bilgilere ilişkin bağımsız güvence raporu:**

Yoktur.

**22.6. İhraççının esas sözleşmesi ile kamuya açıkladığı diğer bilgi ve belgelerde yer alan kar payı dağıtım esasları ile izahnamede yer alması gereken finansal tablo dönemleri itibariyle kar dağıtımı konusunda almış olduğu kararlara ilişkin bilgi:**

Şirketin karın tespiti ve dağıtımına ilişkin hükümleri, Esas Sözleşme'nin "Karın Tesbiti ve Dağıtımı" başlıklı 18. maddesinde yer almaktadır.

"Şirket kar dağıtımı konusunda Türk Ticaret Kanunu ve sermaye piyasası mevzuatında yer alan düzenlemelere uyar. Şirket'in faaliyet dönemi sonunda tespit edilen gelirlerden, Şirket'in genel giderleri ile muhtelif amortisman gibi Şirketçe ödenmesi veya ayrılması zorunlu olan miktarlar ile Şirket tüzel kişiliği tarafından ödenmesi zorunlu vergiler düşüldükten sonra geriye kalan ve yıllık bilançoda görülen dönem karı, varsa geçmiş yıl zararlarının düşülmesinden sonra sırasıyla aşağıda gösterilen şekilde tevzi olunur:

#### **Genel Kanuni Yedek Akçe**

- a) Ödenmiş sermayenin %20'sine ulaşıncaya kadar % 5'i kanuni yedek akçeye ayrılır.

#### **Birinci Temettü**

- b) Kalandan, varsa yıl içinde yapılan bağış tutarının ilavesi ile bulunacak meblağ üzerinden, genel kurul tarafından belirlenecek kar dağıtım tablosu ve ilgili mevzuat hükümlerine uygun olarak birinci temettü ayrılır.
- c) Yukarıdaki indirimler yapıldıktan sonra, genel kurul, kar payının, yönetim kurulu üyeleri ile memur, müstahdem ve işçilere, çeşitli amaçlarla kurulmuş vakıflara ve benzer nitelikteki kişi ve kurumlara dağıtılmasına karar verme hakkına sahiptir.

#### **İkinci Temettü**

- d) Net dönem karından, (a) , (b) ve (c) bentlerinde belirtilen meblağlar düştükten sonra kalan kısmını, genel kurul, kısmen veya tamamen ikinci temettü payı olarak dağıtmaya veya olağanüstü yedek akçe olarak ayırmaya yetkilidir.

#### **Genel Kanuni Yedek Akçe**

- e) Pay sahipleriyle kara iştirak eden diğer kimselere dağıtılması kararlaştırılmış olan kısımdan % 5 oranında kar payı düştükten sonra bulunan tutarın onda biri, TTK'nın 519'uncu maddesinin 2'inci fıkrası uyarınca genel kanuni yedek akçeye eklenir.

Yasa hükmü ile ayrılması gereken yedek akçeler ayrılmadıkça, esas sözleşmede pay sahipleri için belirlenen kar payı nakden ve/veya hisse olarak dağıtılmadıkça; başka yedek akçe ayrılmasına, ertesi yıla kar aktarılmasına ve yönetim kurulu üyeleri ile memur, müstahdem ve

işçilere, çeşitli amaçlarla kurulmuş olan vakıflara ve bu gibi kişi ve/veya kurumlara kar payı dağıtılmasına karar verilemez.

Kar payı, dağıtım tarihi itibarıyla mevcut payların tümüne, bunların ihraç ve iktisap tarihleri dikkate alınmaksızın eşit olarak dağıtılır.

Dağıtılmasına karar verilen karın dağıtım şekli ve zamanı, yönetim kurulunun bu konudaki teklifi üzerine genel kurulca kararlaştırılır.

Bu esas sözleşme hükümlerine göre genel kurul tarafından verilen kar dağıtım kararı geri alınamaz.

**22.7. Son 12 ayda ihraççının ve/veya grubun finansal durumu veya karlılığı üzerinde önemli etkisi olmuş veya izleyen dönemlerde etkili olabilecek davalar, hukuki takibatlar ve tahkim işlemleri veya söz konusu hususların bulunmadığı hakkında ifade:**

Davacı	Davalı	Mahkeme	Dosya Numarası	İCRA DOSYASI	Dava Konusu	Dava Değeri/Karara çıkan miktar	Dava kaybedilip yükümlülük çıkışı olursa bugün itibarıyla biriken faizleri ile birlikte toplam tutarı ve son durum
SGK	TEK-ART İNŞAAT	BAKIRKÖY 3. İŞ MAHKEMESİ	2017/363	YOK	EK RÜCU DAVASI	53.730,00.- TL (İCRA DAİRESİ KAPAK HESABI)	Dosya karara çıkmıştır Karar kesindir. Yaklaşık 53.730,00.- TL
A**** K**** M****	TEK-ART İNŞAAT	ÇEŞME 2. ASLİYE HUKUK MAHKEMESİ	2017/433 2024/41	YOK	İŞ KAZASI TAZMİNAT	6.780.000,00.- TL (BİLİRKİŞİ RAPORUNA GÖRE)	Dava devam ediyor. Ortalama risk 6.780.000,00.- TL
M**** O****	TEK-ART İNŞAAT	ANADOLU 5. İŞ MAHKEMESİ	2018/676	YOK	ALACAK (KİSMİ DAVA)	13.605,00 TL	Takibe geçilmesi durumunda yaklaşık 13.605,00 TL
E**** O**** Ü****	TEK-ART İNŞAAT	ÇEŞME ASLİYE HUKUK MAHKEMESİ	2017/695	YOK	İTİRAZIN İPTALİ	52.237,00.- TL	Karar istinaftan aleyhimize döndü kesinleşti. Risk şu aşamada faiz masraflar dahil yaklaşık 52.237,00.- TL
Ş**** Y****	TEK-ART İNŞAAT	KEMER 1. ASLİYE HUKUK MAHKEMESİ	2018/143	YOK	ALACAK	HİZMET TESPİT DAVASININ SONUCUNA BAĞLIDIR	Şu aşamada risk belli değildir.
Ş**** Y****	TEK-ART İNŞAAT	KEMER 1. ASLİYE HUKUK MAHKEMESİ	2018/162	YOK	HİZMET TESPİT	35.000,00.-TL	Dosya karara çıkmıştır. Şu aşamada faiz masraf harç vs. dahil ortalama 40.000,00 TL.
SGK	TEK-ART İNŞAAT	ÇEŞME 3. ASLİYE HUKUK MAHKEMESİ	2024/65 2020/617 ESKİ ESAS	YOK	RÜCU (İSMET İRİS)	63.728,60.-TL	Aleyhimize karar verilmesi durumunda yaklaşık 115.000,00-TL
R**** Y****	KARADENİZ GAZETESİ	TRABZON 5. İŞ MAHKEMESİ	2024/151	YOK	ALACAK	HİZMET TESPİT DAVASININ SONUCUNA BAĞLIDIR	Bilirkişi raporuna göre 12670 TL lik risk olup, rapora itiraz edilmiştir.
İ**** N**** E****	KARADENİZ GAZETESİ	TRABZON 2. ASLİYE HUKUK MAHKEMESİ	2016/1187	YOK	TAZMİNAT	6.684,23.- TL	Karar yargıtaıdan aleyhimize döndü. Diğer davalı parayı ödedi. Tarafımıza rücu etti.
A**** H****	KARADENİZ GAZETESİ	TRABZON 1. İŞ MAHKEMESİ	2020/201 2025/106	YOK	ALACAK	İCRA VEKALETİ DAHİL FAİZ İLE BİRLİKTE YAKLAŞIK 113.295,00.- TL	GEREKÇELİ KARARA GÖRE FAİZ HARİÇ ORTALAMA 56.241,00.- TL

H**** T** M****	KARADENİZ GAZETESİ	TRABZON 4. İŞ MAHKEMESİ	2024/145	Trabzon İcra Müdürlüğü' nün 2024/36475	ALACAK	87.855,00.- TL	KALAN RİSK 87.855,00 TL (PROTOKOLE BAĞLANMIŞ OLUP 3 TAKSİT İLE ÖDENECEKTİR.
SGK	TEK-ART İNŞAAT	ÇEŞME 3. ASLİYE HUKUK MAHKEMESİ	2024/42 ESKİ ESAS 2019/559	YOK	RÜCU (ADEM KAYA)	99.118,95.-TL	Aleyhimize karar verilmesi durumunda yaklaşık risk 140.000,00 TL
K*** K** T***	TEK-ART İNŞAAT	ÇEŞME 3. ASLİYE HUKUK MAH.	2021/649 ESKİ ESAS 2024/96 YENİ ESAS	YOK	TAZMİNAT	50.000,00.-TL	Şu aşamada risk belli değildir. Sigorta ihbarı yapıldı.
TOKİ	TEK-ART İNŞAAT	KÜÇÜKÇEKMECE 13. ASLİYE HUKUK MAHKEMESİ	2022/363E. 2025/45 YENİ ESAS	YOK	TAZMİNAT	1.450.000.-TL	Şu aşamada risk belli değildir.
Ö***** C*****	KARADENİZ GAZETESİ- GÜÇLÜ TİCARİ	TRABZON 5. İŞ MAHKEMESİ	2023/73	Trabzon İcra Müdürlüğü' nün 2025/20460	ALACAK	570.000,00.- TL	Karar istinaf edilmiştir. İncelemesi devam ediyor. İcra dosyasına 766.832,88.- TL bedelli teminat mektubu sunulmuştur.
T**** A***	TEK-ART İNŞAAT	BAKIRKÖY 39. İŞ MAHKEMESİ	2022/393	YOK	ALACAK	İCRA VEKALETİ DAHİL FAİZ İLE BİRLİKTE YAKLAŞIK 159.383,00.- TL	GEREKÇELİ KARARA GÖRE FAİZ HARİÇ ORTALAMA RİSK 77.704,00.- TL
T**** A****	TEK-ART İNŞAAT	BAKIRKÖY 39. İŞ MAHKEMESİ	2024/325	YOK	TAZMİNAT	Şimdilik risk yok	Şimdilik risk yok
M*** B***	TRABZON YAPI	Trabzon 4. Sulh Hukuk Mahkemesi	2024/532	Trabzon İcra Dairesi 2024/17056 E.	İTİRAZIN İPTALİ	891.498,79.- TL (ALACAKLI OLDUĞUMUZ BEDEL )	Şu aşamada risk bulunmamaktadır.
D*** O**** Y****	TEK-ART İNŞAAT	İSTANBUL 5. ASLİYE TİCARET MAHKEMESİ	2024/337	İSTANBUL 36. İCRA MÜDÜRLÜ ĞÜ 2024/10650	İTİRAZIN İPTALİ	4.777,48 EUR (165.946,25-TL ) ASIL ALACAK	İCRA DOSYASINA GÖRE ALINAN KAPAK HESABI 405.000,00.- TL ORTALAMA RİSK
B*** Ç***	TEK-ART İNŞ. MEHMET GÖÇMEN	ANTALYA 7 SULH HUKUK. MAH	2025/118	ANTALYA GENEL İCRA 2021/58987	İTİRAZIN İPTALİ	280.552,23.- TL	Şu aşamada risk belli değildir.
Y** D**	MAY BOYA TEK-ART MAKİNA	İSTANBUL ANADOLU 8. İŞ MAHKEMESİ	2024/458	GEBZE İCRA 2026/2094	ALACAK	522902,29.- TL	GEREKÇELİ KARARA GÖRE FAİZ DAHİL 522.902,29.- TL'DİR.
TEK-ART İNŞAAT	ÇEŞME BELEDİYE BASKANLIĞI	İZMİR 3. İDARE	2014/1741	YOK	ECREMİAİL ÖDEME EMRİ	1.608.928 TL	TEMYİZ İNCELEMESİ DEVAM EDİYOR.
TEK-ART İNŞAAT	ÇEŞME BELEDİYE BASKANLIĞI	İZMİR 2. İDARE	2023/1767	YOK	İDARİ PARA CEZASI İPTALİ	4.105.21,00 TL	İstinaf incelemesi devam ediyor.
B...D....	MAY BOYA (TEK-ART HOLDİNG)	BAKIRKÖY 9. İŞ MAH.	2016/54	BAKIRKÖ Y 2. İCRA 2024/8938 E.	ALACAK	24.039,00.- TL	İCRA DOSYASINA GÖRE ALINAN KAPAK HESABI 24.039,00.- TL ORTALAMA RİSK
SGK	TEK-ART İNŞAAT	BAKIRKÖY 13. İŞ MAH.	2018/554	YOK	NAZİM BALTA EK RÜCU	35.000,00.-TL	ALACAK TALEP EDİLMEDİ. YAKLAŞIK RİSK 35.000,00.- TL
D....K....	TEK-ART İNŞAAT	ÇEŞME 1. ASLİYE HUKUK MAH.	2025/509	YOK	ALACAK	DAVA DEĞERİ 1.500,00 TL	ŞU AŞAMADA RİSK BELİRSİZ

Güçlü Dekorasyon Mimarlık ve Taah. San ve Tic. A.Ş. 'nin davası bulunmamaktadır.

TEK-ART İNŞAAT TİCARET TURİZM  
SANAYİ VE YATIRIMLARA A.Ş.  
Ömer Avni Mahir Bulvarı Cad. Dersim Han  
No:46 İç Kapı No:6 Beyoğlu İSTANBUL  
Beyoğlu V.D. 833 004 8398

## 22.8. İzahnamede yer verilen denetime tabi tutulmuş diğer bilgiler:

Yoktur.

## 23. İHRAÇ VE HALKA ARZ EDİLECEK PAYLARA İLİŞKİN BİLGİLER

### 23.1. İhraç edilecek ve/veya borsada işlem görecekt payların ISIN (uluslararası menkul kıymet tanımlama numarası) veya başka benzer tanımlama kodu bilgisi dahil tür ve gruplarına ilişkin bilgi:

Grubu	Nama/ Hamiline Olduğu	İmtiyaz lar	Pay Sayısı	Pay Sayısının Grup Pay Sayısına Oranı (%)	Bir Payın Nominal Değeri (TL)	Toplam (TL)	Sermayeye Oranı (%)
Yok	Hamiline	Yoktur	30.000.000.000	Yok	0,01	300.000.000	100,00
					<b>TOPLAM</b>	<b>300.000.000</b>	

Şirket'in 1.500.000.000 TL kayıtlı sermaye tavanı dahilinde 300.000.000 TL olan çıkarılmış sermayesi 300.000.000 TL nakden (bedelli) karşılanmak üzere toplam %100 oranında artırılarak 600.000.000 TL'ye yükseltilecektir.

Nakit karşılığı artırılan 300.000.000 TL tutarındaki sermayenin tamamını temsil eden paylar ihraç ve halka arz edilecektir. Bu sermaye artırımında yeni pay alma hakları kısıtlanmamış olup, mevcut ortakların %100 oranında yeni pay alma hakkı bulunmaktadır. Yeni pay alma hakları, 0,01 TL nominal değerli pay için 0,01 TL'den kullanılacaktır. Borsa'da işlem birimi 1 TL/1 Lot olup, Şirket için 1 lot 100 adet paya denk gelmektedir.

Sermaye artırımında ihraç edilecek paylar "borsada işlem gören" nitelikte hamiline yazılı paylardan oluşturulacaktır. Sermaye artırımında ihraç edilecek paylar "borsada işlem gören" nitelikte hamiline yazılı paylardan oluşturulacaktır. İhraç edilecek ve borsada işlem görecekt payların Menkul Kıymet Tanımlama Numarası (ISIN) TRATEKTU91K2 olacaktır.

#### a) İç kaynaklardan yapılan sermaye artırımının kaynakları hakkında bilgi:

Yoktur.

#### b) İç kaynaklardan artırılarak bedelsiz olarak mevcut ortaklara dağıtılacak paylar ile ilgili bilgi:

Yoktur.

#### c) Bedelsiz olarak verilecek payların dağıtım esasları:

Yoktur.

### 23.2. Payların hangi mevzuata göre oluşturulduğu:

Şirket'in merkezi Türkiye'de bulunmaktadır ve Şirket Türk Hukukuna tabidir. Şirket'in payları Sermaye Piyasası Mevzuatı kapsamında oluşturulmuştur.

### 23.3. Payların kaydileştirilip kaydileştirilmediği hakkında bilgi:

Şirket payları kaydileştirme esasları çerçevesinde Merkezi Kayıt Kuruluşu nezdinde kaydi olarak tutulmaktadır.

### 23.4. Payların hangi para birimine göre ihraç edildiği hakkında bilgi:

Paylar Türk Lirası cinsinden satışa sunulacaktır.

  
Halka Yatırım Menkul Değerler A.Ş.  
TEKART İNŞAAT TİCARET TURİZM  
SANAYİ VE İNŞAAT A.Ş.  
Ömer Avni Mahallesi, Hüseyin Cad. Dersan Han  
No:46 İç Kapı No:1 Beyoğlu / İSTANBUL  
Beyoğlu V.D. 833 004 8348

### 23.5. Kısıtlamalar da dahil olmak üzere paylara ilişkin haklar ve bu hakları kullanma prosedürü hakkında bilgi:

**Kar Payı Hakkı:** (TTK. Md. 507) Her pay sahibi, kanun ve esas sözleşme hükümlerine göre pay sahiplerine dağıtılması kararlaştırılmış net dönem karına, payı oranında katılma hakkına haizdir. Kar dağıtımında imtiyaz yoktur.

**Hak Kazanılan Tarih:** Sermaye Piyasası Kanunu md. 19 ve II-19.1 sayılı Kar Payı Tebliği hükümleri gereği; kar payı, dağıtım tarihi itibarıyla mevcut payların tümüne; bunların ihraç ve iktisap tarihleri dikkate alınmaksızın payları oranında eşit olarak dağıtılır.

**Zamanaşımı:** Kar Payı Tebliği uyarınca, ortaklar ve kara katılan diğer kimseler tarafından tahsil edilemeyen kar payı bedelleri, 2308 sayılı Şirketlerin Müruru Zamana Uğrayan Kupon Tahvilat ve Hisse Senedi Bedellerinin Hazineye İntikali Hakkında Kanun uyarınca dağıtım tarihinden itibaren beş yılda zaman aşımına uğrar.

**Kar Payı Hakkının Kullanımına İlişkin Sınırlamalar ve Dışarıda Yerleşik Pay Sahipleri İçin Prosedür:** Yoktur.

**Kar Payı Oranı veya Hesaplama Yöntemi, Ödemelerin Dönemleri ve Kümülatif Mahiyette Olup Olmadığı:** Esas Sözleşme hükümlerine göre, yıllık bilançoda görülen dönem karından, varsa geçmiş yıl zararlarının düşülmesinden sonra kalan, -varsa- yıl içinde yapılan bağış tutarlarının ilavesi ile bulunacak meblağ üzerinden, Türk Ticaret Kanunu ve Sermaye Piyasası Kanunu ve ilgili mevzuat hükümlerine uygun olarak kararlaştırılır.

**-Oy Hakkı:** (TTK. Md. 434) Her pay sahibi sadece bir paya sahip olsa da en az bir oy hakkına haizdir. Pay sahipleri, oy haklarını genel kurulda, paylarının toplam itibari değeriyle orantılı olarak kullanır. Oy hakkı imtiyazı yoktur.

**-Yeni pay alma hakkı:** (TTK. Md. 461) Her pay sahibi, yeni çıkarılan payları, mevcut paylarının sermayeye oranına göre, alma hakkına haizdir.

**-Tasfiye halinde tasfiye bakiyesine katılım hakkı:** (TTK. Md. 507) Şirketin sona ermesi halinde her pay sahibi, esas sözleşmede sona eren şirketin mal varlığının kullanılmasına ilişkin, başka bir hüküm bulunmadığı takdirde, tasfiye sonucunda kalan tutara payı oranında katılır.

**-İtfa/geri satma hakkı:** (TTK. Md. 480) ve sermaye piyasası mevzuatı çerçevesinde gerçekleştirilecek işlemler söz konusu olduğunda vardır.

### 23.6. Payların ihracına ilişkin yetkili organ kararları:

Şirket'in 11.05.2026 tarih ve 09 sayılı Yönetim Kurulu Kararı ile

1-Şirketimizin finansal durumunun güçlendirilmesi amacıyla, Şirket Esas Sözleşmesinin 6. Maddesinin vermiş olduğu yetkiye dayanarak, 1.500.000.000 TL (BirmilyarbeşyüzmilyonTürkLirası) kayıtlı sermaye tavanı içerisinde 300.000.000 TL olan çıkarılmış sermayenin tamamı nakden karşılanmak suretiyle 300.000.000 TL Nakit (bedelli) olarak (%100 oranında) artırılarak 600.000.000 TL'ye (Altyüz milyon) çıkarılmasına,

2- İşbu sermaye artırımında ihraç edilecek payların tamamının, "Borsada İşlem Gören" nitelikte oluşturulmasına,

3-Mevcut ortakların yeni pay alma haklarının (rüçhan hakkının) kısıtlanmamasına ve yeni pay alma haklarının pay senetlerinin nominal değeri (0,01 TL) üzerinden kullanılmasına,

İNVEST  
MENKUL DEĞERLER A.Ş.

105

TEK-ART İNŞAAT, TİCARET, TURİZM  
SANAYİ VE YATIRIMLAR A.Ş.  
Ömer Avni Mah. İktisadi Cad. Nersan Han  
No:46 İç Kapı No:1 Beyoğlu / STANBUL  
Beyoğlu V.D. 833 004 8348

4-Yeni pay alma hakkı kullanım süresinin 15 (Onbeş) gün olarak belirlenmesine, bu sürenin son gününün resmi tatile rastlaması halinde, yeni pay alma hakkının kullanım süresinin, izleyen iş günü akşamı sona ermesine,

5-Yeni Pay alma haklarının kullandırılmasından sonra kalan payların 2 iş günü süreyle nominal değerden düşük olmamak üzere Borsa İstanbul A.Ş. Birincil Piyasa' da oluşacak fiyattan satılmasına, kalan paylar olması halinde, bu payların iptaline ve sermayenin bu şekilde tescil edilmesine,

6- İşbu karara konu bedelli sermaye artırımından elde edilecek fonun kullanımına ilişkin olarak, Sermaye Piyasası Kurulu'nun Pay Tebliği'nin (VII- 128.1) 33. maddesi gereğince hazırlanmış olan ekli "Sermaye Artırımından Elde edilecek Fonun Kullanımına İlişkin Rapor" un kabul edilmesine,

7-Sermaye artırımını işlemlerinin gerçekleştirilmesi amacıyla gerekli başvuruların yapılması, izinlerin alınması ve işlemlerin ifa ve ikmal için T.C Sermaye Piyasası Kurulu, Borsa İstanbul A.Ş, Merkezi Kayıt Kuruluşu A.Ş., İstanbul Takas ve Saklama Bankası A.Ş., T.C Ticaret Bakanlığı ve ilgili diğer tüm resmi kurum ve kuruluşlar nezdinde gerekli her türlü işlemlerin yapılması hususunda şirketimiz Yönetiminin yetkili ve görevli kılınmasına,

karar verilmiştir.

### **23.7. Halka arz edilecek paylar üzerinde, payların devir ve tedavülünü kısıtlayıcı veya pay sahibinin haklarını kullanmasına engel olacak kayıtların bulunup bulunmadığına ilişkin bilgi:**

Payların devrine ve serbestçe tedavül etmesine ilişkin herhangi bir kısıtlama yoktur.

## **24. HALKA ARZA İLİŞKİN HUSUSLAR**

### **24.1. Halka arzın koşulları, halka arza ilişkin bilgiler, tahmini halka arz takvimi ve halka arza katılmak için yapılması gerekenler**

#### **24.1.1. Halka arzın tabi olduğu koşullar:**

Halka arz, Sermaye Piyasası Kurulunun onayı sonrasında sermaye piyasası mevzuatı ve ilgili mevzuat çerçevesinde gerçekleştirilecektir.

#### **24.1.2. Halka arz edilen payların nominal değeri:**

Şirket'in 1.500.000.000 TL kayıtlı sermaye tavanı dahilinde 300.000.000 TL olan çıkarılmış sermayesi 300.000.000 TL nakden (bedelli) karşılanmak üzere toplam %100 oranında artırılarak 600.000.0000 TL'ye yükseltilecektir.

Nakit karşılığı artırılan 300.000.000 TL tutarındaki sermayenin tamamını temsil eden paylar ihraç ve halka arz edilecektir. Bu sermaye artırımında yeni pay alma hakları kısıtlanmamış olup, mevcut ortakların %100 oranında yeni pay alma hakkı bulunmaktadır. Yeni pay alma hakları, 0,01 TL nominal değerli pay için 0,01 TL'den kullandırılacaktır. Borsa'da işlem birimi 1 TL/1 Lot olup, Şirket için 1 lot 100 adet paya denk gelmektedir.

İhraç edilecek ve borsada işlem görecektir payların Menkul Kıymet Tanımlama Numarası (ISIN) TRATEKTU91K2 olacaktır.

**TRIM MENKUL DEĞERLER A.Ş.**  
**INVEST**

**TEK-ART**

**TEK-ART İNŞAAT TİCARET TURİZM**  
**SANAYİ VE YATIRIMLAR A.Ş.**  
Ömer Avni Mah. İnönü Cad. Persan Han  
No:46 İç Kapı No:1 Beyoğlu / İSTANBUL  
Beyoğlu / İstanbul / Türkiye / 34094 / 004 2848

Grubu	Nama/ Hamiline Olduğu	İmtiyazlar	Yeni İhraç Edilecek Pay Sayısı	Pay Sayısının Grup Pay Sayısına Oranı (%)	Bir Payın Nominal Değeri (TL)	Toplam (TL)	Sermayeye Oranı (%)
-	Hamiline	-	30.000.000.000	Yoktur	0,01	300.000.000	100,00
					<b>TOPLAM</b>	<b>300.000.000</b>	

### 24.1.3. Halka arz süresi ile halka arza katılım hakkında bilgi

#### 24.1.3.1. Halka arz süresi ve tahmini halka arz takvimi:

Mevcut ortaklar için yeni pay alma haklarının kullanımına İzahname'nin ilanından sonra en geç 10 iş günü içerisinde başlanacak olup, yeni pay alma hakkı kullanım süresi 15 gün olarak belirlenmiştir. Bu sürenin son gününün resmi tatile rastlaması halinde, yeni pay alma hakkı kullanım süresi izleyen iş günü akşamı sona erecektir. Yeni pay alma hakkı başlangıç ve bitiş tarihleri KAP'ta ilan edilecektir.

Yeni pay alma haklarının kullanılmasından sonra kalan paylar, nominal değerden düşük olmamak kaydıyla 2 iş günü süreyle Borsa İstanbul A.Ş. Birincil Piyasa'da satışa sunulacaktır. Satışa sunulacak payların nominal tutarı ve halka arz tarihleri tasarruf sahiplerine satış duyurusu ile Şirket'in kurumsal internet sitesinde ([www.tek-artinsaat.com](http://www.tek-artinsaat.com)), yetkili kuruluş Invest-Az Yatırım Menkul Değerler A.Ş.'nin internet sitesinde ([www.investaz.com.tr](http://www.investaz.com.tr)) ve KAP'ta ([www.kap.org.tr](http://www.kap.org.tr)) ilan edilecektir.

Yeni pay alma haklarının kullanımı ve kalan payların Borsa'da halka arzından sonra satılmayan pay kalması halinde, VII-128.1 sayılı Pay Tebliği Madde 25/1-a hükmü çerçevesinde satılmayan paylar 6 iş günü içerisinde iptal edilecektir.

#### 24.1.3.2. Halka arza başvuru süreci

##### a) Satış yöntemi ve başvuru şekli:

Mevcut pay sahipleri, yeni alma haklarını 0,01 TL nominal pay için 0,01 TL değer üzerinden kullanacaklardır. Borsa'da işlem birimi 1 TL/1 Lot olup, Şirket için 1 lot 100 adet paya denk gelmektedir ve 1,00 TL nominal değerli pay 1,00 TL'den satışa sunulacaktır.

Yeni pay alma haklarının kullanımından sonra kalan payların satışında SPK'nın 11-5.2 sayılı Sermaye Piyasası Araçlarının Satışı Tebliği'nde yer alan "Borsa'da Satış" yöntemi kullanılacak ve paylar Borsa İstanbul Birincil Piyasada iki iş günü süreyle nominal değer in altında olmamak kaydıyla satışa sunulacaktır.

Bu sermaye artırımında pay almak suretiyle ortak olmak isteyen tasarruf sahiplerinin ya da mevcut ortakların satış süresi içerisinde Borsa İstanbul A.Ş.'de işlem yapmaya yetkili borsa üyesi aracı kurumlardan birine başvurmaları gerekmektedir.

BİAŞ'ta işlem yapmaya yetkili yatırım kuruluşlarının listesi Borsa İstanbul A.Ş.'nin BİAŞ İnternet Sitesinin ([www.borsaistanbul.com](http://www.borsaistanbul.com)) "Üyeler" başlıklı bölümünde, TSPB'nin İnternet Sitesinde ([www.tspb.org.tr](http://www.tspb.org.tr)) ve SPK'nın İnternet Sitesinin ([www.spk.gov.tr](http://www.spk.gov.tr)) "Kurumlar" başlıklı bölümünde yer almaktadır. Tasarruf sahipleri söz konusu yetkili kurumların sunmuş olduğu kanallar (ATM, internet, telefon vb.) dahilinde pay alımı yapabilecektir.

##### b) Pay bedellerinin ödenme yeri, şekli ve süresine ilişkin bilgi:

Pay bedelleri Halk Bankası A.Ş.'nde bulunan TR160001200988700010261670 IBAN numaralı hesaba yatırılacaktır.

İNVEST  
MENKUL DEĞERLER A.Ş.

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

TEK-ART İNŞAAT TİCARET TURİZM  
SANAYİ VE YATIRIM A.Ş.  
Ömer Avni Mah. 107. Cad. Dersa/ Han  
No:46 İç Kapı No:1 Beyoğlu / İSTANBUL  
Beyoğlu YD: 33 004 8348

Yeni pay alma haklarını kullanmak isteyen ve payları MKS’de yatırım kuruluşları nezdinde yatırım hesaplarında muhafaza ve takip edilen pay sahipleri, yeni pay tutarını yukarıda belirtilen banka şubesinde açılan hesaba, MKK tarafından aktarılmak üzere, yeni pay alma hakkı kullanım süresi içerisinde tam ve nakit olarak yatırım kuruluşları nezdindeki hesaplarına yatıracaklardır.

Bu sermaye artırımında yeni pay alma hakkını kullanmak istemeyen pay sahipleri, yeni pay alma hakkı kullanım süresi içinde bu haklarını satabilirler. Yeni pay alma hakkı kullanımından kalan pay olması halinde bu paylar, 2 iş günü süre ile yeni pay alma hakkı bedelinden aşağı olmamak üzere BİST Birincil Piyasa’da oluşan fiyattan satışa sunulacaktır.

Bu sermaye artırımında pay almak suretiyle ortak olmak isteyen tasarruf sahiplerinin satış süresi içinde Borsa İstanbul’da işlem yapmaya yetkili bankalar ve yetkili kuruluşlardan oluşan Borsa üyelerinden birine başvurmaları gerekmektedir. Pay bedelleri satış işlemini yürüten Borsa üyesi Invest-Az Yatırım tarafından tahsil edildikçe yukarıda belirtilen özel banka hesabına yatırılacaktır.

Yeni pay alma hakları kullanıldıktan sonra, Borsa Birincil Piyasa’da satışı yapılan payların takası, T+2 gün sonra Takasbank/MKK nezdinde gerçekleştirilecektir.

#### c) Başvuru yerleri:

Bu sermaye artırımında yeni pay alma haklarının kullanımı ve yeni pay alma haklarının kullanımından sonra kalan payları satın almak suretiyle ortak olmak isteyen yeni ya da mevcut tasarruf sahiplerinin duyurulacak satış süresi içinde BİAŞ Pay Piyasası’nda işlem yapmaya yetkili kuruluşlardan birine başvurması gerekmektedir. Borsa’da işlem yapmaya yetkili kuruluşların listesi BİAŞ İnternet Sitesinin ([www.borsaistanbul.com](http://www.borsaistanbul.com)) “Üyeler” başlıklı bölümünde, TSPB’nin İnternet Sitesinde ([www.tspb.org.tr](http://www.tspb.org.tr)) ve SPK’nın İnternet Sitesinin ([www.spk.gov.tr](http://www.spk.gov.tr)) “Kurumlar” başlıklı bölümünde yer almaktadır.

#### d) Payların dağıtım zamanı ve yeri:

Halka arzdan pay alan ortaklarımızın söz konusu payları Sermaye Piyasası Mevzuatı çerçevesinde MKK nezdinde hak sahipleri bazında kayden izlenmeye başlanacaktır.

#### 24.1.4. Halka arzın ne zaman ve hangi şartlar altında iptal edilebileceği veya ertelenebileceği ile satış başladıktan sonra iptalin mümkün olup olmadığına dair açıklama:

Halka arzın iptali veya ertelenmesi; yasama ve yürütme organları, sermaye piyasaları ile ilgili karar almaya yetkili organlar ve diğer resmî kurum ve kuruluşlar tarafından yapılan düzenlemeler nedeniyle, Aracı Kurum ve/veya Şirket’in, düzenlenen “Aracılık Sözleşmesi” kapsamındaki yükümlülüklerini yerine getirmesini imkânsız kılacak veya önemli ölçüde güçleştirecek hukuki düzenlemeler yapılması; Şirket, Şirket ortakları, Şirket Yönetim Kurulu üyeleri, Şirket’in ilişkili tarafları ve yönetimde söz sahibi personeli hakkında payların halka arzını etkileyecek olay, dava veya soruşturma ortaya çıkması; sermaye artırımı süresi içinde Şirket’in mali durumunda meydana gelen ve İzahname’de yer alan bilgilerin gerçeğe aykırı hâle gelmesi sonucunda doğacak olumsuz değişikliklerin ortaya çıkması gibi olağanüstü koşulların oluşması hâllerinde mümkündür.

Ayrıca, SPK’nın II-5.1 sayılı İzahname ve İhraç Belgesi Tebliği’nin 24’üncü maddesinin birinci fıkrasında şu hüküm bulunmaktadır:

“İzahname ile kamuya açıklanan bilgilerde, satışa başlamadan önce veya satış süresi içerisinde yatırımcıların yatırım kararını etkileyebilecek değişikliklerin veya yeni hususların ortaya çıkması hâlinde, bu durum ihraççı veya halka arz eden tarafından yazılı olarak derhal

Kurula bildirilir. Değişiklik gerektiren veya yeni hususların ortaya çıkması hâlinde, ihraççı, halka arz eden veya bunların uygun görüşü üzerine yetkili kuruluşlar tarafından satış süreci durdurulabilir. Bu durum yazılı olarak Kurula bildirilir. Satış süreci ihraççı, halka arz eden veya yetkili kuruluşlar tarafından durdurulmaz ise, gerekli görülmesi durumunda Kurulca satış sürecinin durdurulmasına karar verilir.”

Bunun yanında, ülke genelinde afet, olağanüstü durum, savaş ilan edilmesi, ekonomik kriz belirtilerinin derinleşerek altından kalkılamayacak seviyeye gelmesi gibi nedenlerle de halka arzın ertelenmesi söz konusu olabilir.

Halka arzın yukarıda sayılan nedenler dışında iptali söz konusu olmayıp, yeni pay alma hakkı kullanımını suretiyle satışın başlaması sonrasında halka arz iptal edilmeyecektir.

#### **24.1.5. Karşılanamayan taleplere ait bedeller ile yatırımcılar tarafından satış fiyatının üzerinde ödenen tutarların iade şekli hakkında bilgi:**

Halka arz işlemleri BİAŞ Birinci Piyasa’da gerçekleşeceğinden ve talep toplama yöntemi kullanılmayacağından karşılanamayan taleplere ilişkin bedel iadesi söz konusu değildir.

#### **24.1.6. Talep edilebilecek asgari ve/veya azami pay miktarları hakkında bilgi:**

Yeni pay alma hakkı kullanımında ortaklar, Şirket’te sahip oldukları pay oranının %100 oranında yeni pay alma haklarını kullanabileceklerdir. Yeni pay alma hakkı kullanıldıktan sonra kalan paylar halka arz edilecek olup yatırımcılar 1 lot ve katları şeklinde talepte bulunabileceklerdir. Hiçbir ortağın yeni pay alma haklarını kullanma zorunluluğu bulunmamaktadır.

#### **24.1.7. Yatırımcıların satın alma taleplerinden vazgeçme haklarına ilişkin bilgi:**

SPKn’nun 8 inci maddesi uyarınca, izahname ile kamuya açıklanan bilgilerde, satışa başlamadan önce veya satış süresi içinde yatırımcıların yatırım kararını etkileyebilecek değişiklik veya yeni hususların ortaya çıkması hâlinde durum ihraççı veya halka arz eden tarafından en uygun haberleşme vasıtasıyla derhâl Kurula bildirilir.

Değişiklik gerektiren veya yeni hususların ortaya çıkması hâlinde, satış süreci durdurulabilir.

Değiştirilecek veya yeni eklenecek hususlar bildirim tarihinden itibaren yedi iş günü içinde Sermaye Piyasası Kanunu’nda yer alan esaslar çerçevesinde Kurulca onaylanır ve izahnamenin değişen veya yeni eklenen hususlara ilişkin kısmı yayımlanır.

Değişiklik veya yeni hususların yayımlanmasından önce pay satın almak için talepte bulunmuş olan yatırımcılar, izahnamede yapılan ek ve değişikliklerin yayımlanmasından itibaren iki iş günü içinde taleplerini geri alma hakkına sahiptirler.”

#### **24.1.8. Payların teslim yöntemi ve süresi:**

İhraç edilecek paylar kaydileştirme esasları çerçevesinde MKK tarafından hak sahipleri bazında kayden izlenecek olup, payların fiziki teslimi yapılmayacaktır. Kaydi paylar aynı gün içerisinde teslim edilecektir.

Yeni pay alma haklarının kullanımından sonra kalan payların halka arz yoluyla alınması durumunda ise paylar, işlem tarihinden 2 iş günü (T + 2) sonra, takas işleminin Takasbank nezdinde gerçekleştirilmesini müteakip, yatırımcıların MKK nezdindeki hesaplarına aktarılacaktır.

#### **24.1.9. Halka arz sonuçlarının ne şekilde kamuya duyurulacağı hakkında bilgi:**

Halka arz sonuçları, Kurulun sermaye piyasası araçlarının satışına ilişkin düzenlemelerinde yer alan esaslar çerçevesinde dağıtım listesinin kesinleştiği günü takip eden iki iş günü

AT RİSK MENKUL DEĞERLER A.Ş.  
**INVEST**

109

TEK-ART İKİSAAT TİCARET TURİZM  
SANAYİ VE YATIRIM A.Ş.  
Ömer Avni Mah. 109. Cad. Dursan Han  
No:46 İç Kapı No:5 Beyoğlu İSTANBUL  
Beyoğlu V.D. 833 00 1348

içerisinde Kurul'un özel durumların kamuya açıklanmasına ilişkin düzenlemeleri uyarınca kamuya duyurulur.

#### 24.1.10. Yeni Pay Alma Hakkına İlişkin Bilgiler

**a) Yeni pay alma haklarının kısıtlanıp kısıtlanmadığı, kısıtlandıysa kısıtlanma nedenlerine ilişkin bilgi:**

Mevcut ortakların yeni pay alma hakları (rüçhan hakkı) kısıtlanmamıştır.

**b) Belli kişilere tahsis edilen payların ayrı ayrı nominal değer ve sayısı:**

Yoktur.

**c) Yeni pay alma hakkının kullanılmasından sonra kalan paylar için tahsis kararı alınıp alınmadığı:**

Yeni pay alma haklarının kullanımından sonra kalan paylar, nominal değerden düşük olmamak kaydıyla Borsada satış yöntemi kullanılarak Borsa İstanbul A.Ş. Birincil Piyasa'da oluşacak fiyattan Borsa'da satılacaktır. Halka arz sonrası satılmayan paylar iptal edilecektir.

**d) Yeni pay alma hakları, aşağıda belirtilen başvuru yerlerinde ilan edilecek tarihler arasında, 15 gün süreyle kullanılacaktır. Bu sürenin son gününün resmi tatile rastlaması halinde, yeni pay alma hakkı kullanım süresi, izleyen iş günü akşamı sona erecektir.**

Bir payın nominal değeri 0,01 TL olup, 1 lot (100 adet pay), 1,00 TL'den satışa sunulacaktır. Yeni pay alma hakları, Şirket tarafından daha sonra KAP aracılığıyla kamuya duyurulacak olan tarihler arasında 15 gün süreyle kullanılacaktır.

**e) Ortakların, ödenmiş/çıkarılmış sermayedeki mevcut paylarına göre yeni pay alma oranı:**

Bedelli sermaye artırımında mevcut ortakların yeni pay alma hakları kısıtlanmamış olup mevcut ortaklarımızın %100 oranında yeni pay alma hakkı bulunmaktadır.

**f) Pay bedellerinin ödenme yeri ve şekline ilişkin bilgi:**

Pay bedelleri Halk Bankası A.Ş. nezdinde münhasıran bu sermaye artırımında kullanılmak için Şirket adına açılmış olan TR160001200988700010261670 IBAN no'lu TL hesaba yatırılacaktır.

Yeni pay alma haklarını kullanmak isteyen ve payları MKS'de yatırım kuruluşları nezdinde yatırım hesaplarında muhafaza ve takip edilen pay sahipleri, yeni pay tutarını yukarıda belirtilen banka şubesinde açılan hesaba, MKK tarafından aktarılmak üzere, yeni pay alma hakkı kullanım süresi içerisinde tam ve nakit olarak yatırım kuruluşları nezdindeki hesaplarına yatıracaklardır.

**g) Başvuru şekli ve payların dağıtım zamanı ve yeri:**

i) Yeni pay alma haklarını kullanmak isteyen ortaklarımızdan,

a. Payları dolaşımda olmayanlar yeni pay tutarını hesaplarının bulunduğu aracı kurumlar veya ihraççı aracılığıyla

b. Payları dolaşımda olanlar ise yeni pay tutarını hesaplarının bulunduğu aracı kurumlar aracılığıyla

yeni pay alma hakkı kullanım süresi içinde tam ve nakit olarak yatıracaklardır.

YENİ DEĞERLER A.Ş.  
INVEST



110  
TEK-ART İNŞAAT TİCARET TURİZM  
SANAYİ VE YATIRIMLAR A.Ş.  
Ömer Aygün Han, Köprü Cad. Dersan Han  
No:46 İç Kapı No:6 Beşiktaş/İSTANBUL  
Beşiktaş/İSTANBUL D. 833 004 8348

ii) Belirtilen yeni pay alma hakkı kullanım süresi içinde pay bedellerinin ödenmemesi halinde, yeni pay alma hakkı kullanılamayacaktır.

iii) Bu sermaye artırımında yeni pay alma hakkını kullanmak istemeyen ortaklarımız, yeni pay alma hakkı kullanım süresi içinde bu hakkını satabilirler.

**h) Kullanılmayan yeni pay alma haklarının nasıl değerlendirileceğine ilişkin bilgi:**

Bu sermaye artırımında yeni pay alma hakkını kullanmak istemeyen ortakların, bu haklarını yeni pay alma hakkı süresi içinde satabilirler. Payları Borsa İstanbul'da işlem gören şirketlerin nakdi sermaye artışı yapmak üzere belirledikleri rüçhan (yeni pay alma) hakkı kullanım süresi içinde, söz konusu payların üzerinde bulunan rüçhan haklarının alınıp satılması için, Borsa tarafından belirlenecek süre içinde "R" özellik koduyla rüçhan hakkı kupon sıraları işleme açılır. Rüçhan hakkı kuponları Pay Piyasasında geçerli olan kurallarla işlem görür. Rüçhan Hakkı Kupon Pazarı açılış günü rüçhan hakkı kullanımının başlangıç günüdür. Rüçhan Hakkı Kupon Pazarı'nın kapanış (son işlem) günü ise rüçhan hakkı kullanım süresi sonundan önceki 5. iş günüdür.

Yeni pay alma hakları kullanıldıktan sonra BİAŞ Birincil Piyasada / pazarda satışı yapılan payların takası (T+2) gün Takasbank A.Ş. / MKK nezdinde gerçekleştirilecektir. Yeni pay alma haklarının kullanılmasından sonra kalan paylar 2 iş günü süreyle nominal değerden düşük olmamak kaydıyla BİAŞ Birincil Piyasa'da oluşacak fiyattan Borsa'da satışa sunulacaktır. Bu sermaye artırımında yeni pay alma haklarının kullanılmasından sonra kalan paylardan pay almak suretiyle ortak olmak isteyen tasarruf sahiplerinin duyurulacak satış süresi içinde Borsa İstanbul A.Ş.'de işlem yapmaya yetkili Borsa Üyesi aracı kurumlardan birine başvurmaları gerekmektedir.

Yeni pay alma haklarının kullanımından sonra kalan payların satışında SPK'nın 11-5.2 sayılı "Sermaye Piyasası Araçlarının Satışı Tebliği" nde yer alan "Borsada Satış" yöntemi kullanılacak olup, paylar nominal değerinin altında olmamak üzere BİAŞ Birincil Piyasa'da oluşacak fiyattan 2 iş günü süreyle satışa sunulacaktır.

**24.1.11. Satın alma taahhüdünde bulunan gerçek ve/veya tüzel kişilerin adı, iş adresleri ve bir payın satın alma fiyatı ile bu kişilerin ihraççı ile olan ilişkisi hakkında bilgi:**

Satın alma taahhüdü bulunmamaktadır.

**24.1.12. Varsa tasarruf sahiplerine satış duyurusunun ilan edileceği gazeteler:**

Tasarruf sahiplerine satış duyurusu Şirket'in kurumsal internet sitesinde ([www.tek-artinsaat.com](http://www.tek-artinsaat.com)), yetkili kuruluş Invest-Az Yatırım Menkul Değerler A.Ş.'nin internet sitesinde ([www.investaz.com.tr](http://www.investaz.com.tr)) ve KAP'ta ([www.kap.org.tr](http://www.kap.org.tr)) ilan edilecektir.

**24.1.13. Halka arz nedeniyle toplanan bedellerin nemalandırılıp nemalandırılmayacağı, nemalandırılacaksa esasları:**

Nemalandırılmayacaktır.

**24.1.14. Halka arzda içsel bilgiye ulaşabilecek konumdaki kişilerin listesi:**

Şirket'in, halka arza aracılık edenlerin, payların değerini etkileyebilecek nitelikteki bilgiye ulaşabilecek konumdaki idari sorumluluğu bulunan kişilerin, Şirket'in %5 ve üzerinde paya sahip ortaklarının ve halka arz nedeniyle hizmet aldığı diğer kişi/kurumların listesi aşağıda yer almaktadır:

**INVEST-AZ**  
YATIRIM MENKUL DEĞERLER A.Ş.

  
TEK-ART İNŞAAT, TİCARET TURİZM  
SANAYİ VE YATIRIMLAR A.Ş.  
Ömer Avni Mahallesi, 10. Cad. Deşan Han  
No:46 İç Kapı No: 10 Beyoğlu / İSTANBUL  
Beyoğlu V.D. 833 084 8348

Ad-Soyad	Kurum
Fatma YILMAZ	Yönetim Kurulu
Türkay YILMAZ	Yönetim Kurulu
Zeynep Yılmaz DEMİRCİ	Yönetim Kurulu
Serpil GÜNEY	Yönetim Kurulu
Soner YILMAZ	Yönetim Kurulu
Güneş BİBER	Yönetim Kurulu
Lemi ÇELİK	Yönetim Kurulu
Müjdat AYBAR	Yönetim Kurulu
Nalan ÖZKAN	Mali İşler ve İdari İşler Müdürü
Pelin SEZEN	Yatırımcı İlişkileri
Uysal UĞURLU	Şirket Avukatı
Jeyhun ABDULLAYEV	Invest-AZ Yatırım
Shahriyar GURBANZADE	Invest-AZ Yatırım
Aygün CÖMERTBAY	Invest-AZ Yatırım
Kenan ULUÇ	Invest-AZ Yatırım
Enver Kerim DUMANLI	Invest-AZ Yatırım
Aykut ÜNLÜ	Invest-AZ Yatırım
Uğur PEMBEÇİOĞLU	Invest-AZ Yatırım
Ozan Alp ABAZA	Invest-AZ Yatırım
Derya AYKUT	Invest-AZ Yatırım
Eda YILDIZ	Invest-AZ Yatırım
Umut AYDIN	Invest-AZ Yatırım
Ferhat KILIÇ	Invest-AZ Yatırım
Emre AVCI	Invest-AZ Yatırım
Mert UYKAN	Invest-AZ Yatırım
Özkan AKSU	MGI Bağımsız Denetim S.M.M.M. A.Ş.
Metin ETKİN	Gürel Yeminli Mali Müşavirlik ve Bağımsız Denetim Hizmetleri A.Ş.
M.Kıvanç KILKAN	Lotus Gayrimenkul Değerleme ve Danışmanlık A.Ş.
Engin AKDENİZ	Lotus Gayrimenkul Değerleme ve Danışmanlık A.Ş.
Ahmet KEFELİ	İndeks Gayrimenkul Değerleme ve Danışmanlık A.Ş.
Özge SIVAKCI	İndeks Gayrimenkul Değerleme ve Danışmanlık A.Ş.

## 24.2. Dağıtım ve tahsis planı:

24.2.1. İhraççının bildiği ölçüde, ihraççının ana hissedarları veya yönetim kurulu üyeleri ile yönetimde söz sahibi kişilerin yapılacak halka arzda iştirak taahhüdünde bulunma niyetinin olup olmadığı veya herhangi bir kişinin halka arz edilecek payların yüzde beşinden fazlasına taahhütte bulunmaya niyetli olup olmadığına ilişkin bilgi:

Yoktur.

INVEST-AZ

INVEST-AZ

112

TEKART İNŞAAT TİCARET TURİZM  
SANAYİ VE YATIRIM LAR A.Ş.  
Ömer Avni Mahmutiönü Cad. Dersan Han  
No:46 K:1 Kat:16 Beşiktaş / İSTANBUL  
Beyoğlu V.D. 833 024 8348

#### **24.2.2. Talepte bulunan yatırımcılara, halka arzdan aldıkları kesinleşmiş pay miktarının bildirilme süreci hakkında bilgi:**

Talepte bulunan yatırımcılar, talepte buldukları yetkili kuruluştan, alım taleplerinin gerçekleşip gerçekleşmediğini ve satın aldıkları pay miktarını öğrenebileceklerdir. Bildirimden önce paylar işleme konu olmayacaktır. Yeni pay alma haklarının kullanımından sonra kalan paylar Borsa'da Satış yöntemi ile halka arz edileceğinden, halka arzdan alınan payların kesinleşmiş miktarı T+2'e yatırımcıların hesaplarına geçecektir.

#### **24.3. Payların fiyatının tespitine ilişkin bilgi**

##### **24.3.1. 1,00. TL nominal değerli bir payın satış fiyatı ile talepte bulunan yatırımcının katlanacağı maliyetler hakkında bilgi**

Bir payın nominal değeri 0,01 TL'dir. Yeni pay alma hakları; 1,00 TL nominal değerli 1 lot (100 adet) pay için 1,00 TL üzerinden kullanılacaktır. Yeni pay alma hakları, Şirket tarafından KAP aracılığıyla kamuya duyurulacak olan tarihler arasında 15 gün süreyle kullanılacaktır.

Yeni pay alma haklarının kullanılmasından sonra kalan paylar, "Borsa'da Satış" yöntemi kullanılarak, nominal değer altında olmamak kaydıyla BİAŞ Birincil Piyasa'da oluşacak fiyattan halka arz edilecektir. Halka arzın başlangıç ve bitiş tarihleri Şirket tarafından daha sonra KAP'ın ([www.kap.org.tr](http://www.kap.org.tr)), Şirket'in ([www.tek-artinsa.com](http://www.tek-artinsa.com)) ve Invest-Az Yatırım'ın ([www.investaz.com.tr](http://www.investaz.com.tr)) kurumsal İnternet sitelerinde ilan edilecek Tasarruf Sahipleri Satış Duyurusu aracılığıyla kamuya duyurulacaktır.

Halka arzda talepte bulunan yatırımcılar başvurdukları yetkili kuruluşun aracılık komisyonu, masraf, hizmet ücreti gibi ücretlendirme politikalarına tabi olacaktır. MKK tarafından aracı kuruluşlara tahakkuk ettirilen ve pay tutarı üzerinden hesaplanan hizmet bedeli aracı kuruluşların uygulamalarına istinaden yatırımcılardan tahsil edilebilir.

##### **24.3.2. Halka arz fiyatının tespitinde kullanılan yöntemler ile satış fiyatının belirli olmaması durumunda halka arz fiyatının kamuya duyurulması süreci ile halka arz fiyatının veya fiyat tespitindeki kriterlerin belirlenmesinde kimin sorumlu olduğuna dair bilgi:**

Sermaye artırımını nedeniyle ihraç ve halka arz edilecek paylar yeni pay alma haklarının kullanılması aşamasında nominal değerden satışa sunulacaktır. Yeni pay alma haklarının kullanılmasına İzahnamenin ilanından itibaren en geç 10 gün içinde başlanacaktır. Yeni pay alma hakları Şirket tarafından KAP aracılığıyla kamuya duyurulacak olan tarihler arasında 15 gün süreyle kullanılacaktır.

Yeni pay alma haklarının kullanılmasından sonra kalan paylar ise nominal değerinin altında olmamak kaydıyla Borsa Birincil Piyasada oluşacak fiyat üzerinden iki iş günü süreyle halka arz edilecektir. Halka arz tarihleri Şirket tarafından KAP'ta yayımlanacak Tasarruf Sahiplerine Satış Duyurusunda belirtilen tarihlerde, SPK'nın 11-5.2 sayılı "Sermaye Piyasası Araçlarının Satışı Tebliği"nde yer alan "Borsada Satış" yöntemi kullanılarak gerçekleştirilecektir.

Yeni pay alma haklarının kullanılmasından sonra kalan paylar "Borsada Satış Yöntemi" kullanılarak nominal değer altında olmamak üzere BİAŞ Birincil Piyasa'da oluşacak fiyattan halka arz edilecektir. Halka arz süresi, 2 iş günüdür. Bu sürenin başlangıç ve bitiş tarihleri; KAP'ta ([www.kap.org.tr](http://www.kap.org.tr)), Şirket'in internet sitesinde ([www.tek-artinsa.com](http://www.tek-artinsa.com)) ve yetkili kuruluşun internet sitesinde ([www.investaz.com.tr](http://www.investaz.com.tr)) ilan edilecektir. Halka arz fiyatının ve fiyat tespitindeki kriterlerin belirlenmesinde nihai sorumluluk Şirket'e aittir.

İNVEST

TEK-ARTINSAAT

TEK-ARTINSAAT TİCARET TURİZM  
113 SANAYİ VE YATIRIMLAR A.Ş.  
Ömer Avn. Mah. İnönü Cad. Gersan Han  
No:46 İç Kapısı Kat: Beşiktaş / İSTANBUL  
Beyoğlu V.İ. 833 804 8348

**24.3.3. Yeni pay alma hakkı kısıtlanmışsa yeni pay alma hakkının kısıtlanmasından dolayı menfaat sağlayanlar hakkında bilgi:**

Yoktur.

**24.4. Aracılık Yüklenimi ve Halka Arza Aracılık**

**24.4.1. Halka arza aracılık edecek yetkili kuruluşlar hakkında bilgi:**

Halka arza aşağıda iletişim bilgileri verilen Invest-AZ Yatırım Menkul Değerler A.Ş. aracılık edecektir.

<b>Halka Arza Aracılık Eden Kuruluş</b>	Invest-AZ Yatırım Menkul Değerler A.Ş.
<b>Adresi</b>	Esentepe Mah. Büyükdere Cad. 126, Özsezen İş Merkezi C Blok, 34395, Şişli/İstanbul
<b>Telefon</b>	0212 238 88 88
<b>Faks</b>	0212 347 66 00
<b>İnternet Adresi</b>	<a href="http://www.investaz.com.tr">www.investaz.com.tr</a>

**24.4.2. Halka arzın yapılacağı ülkelerde yer alan saklama ve ödeme kuruluşlarının isimleri:**

Türkiye dışında bir halka arz gerçekleştirilmeyecektir. Payların saklama, takas ve ödeme işlemleri Takasbank ve MKK tarafından gerçekleştirilecektir.

**24.4.3. Aracılık türü hakkında bilgi:**

			Yüklenimde Bulunulan Payların		Yüklenimde Bulunulmayan Payların	
Yetkili Kuruluş	Oluşturulmuşsa Konsorsiyumdaki Pozisyonu	Aracılığın Türü	Nominal Değeri (TL)	Halka Arz Edilen Paylara Oranı (%)	Nominal Değeri (TL)	Halka Arz Edilen Paylara Oranı (%)
InvestAZ Yatırım Menkul Değerler A.Ş.	-	En İyi Gayret Aracılığı	-	-	300.000.000 TL	100,00

**24.4.4. Aracılık sözleşmesi hakkında bilgi**

Şirket ile Invest-AZ Yatırım Menkul Değerler A.Ş. arasında 12.05.2026 tarihinde "Bedelli Sermaye Artırımı Aracılık Sözleşmesi" imzalanmıştır. Sermaye artırımı süresi içerisinde ortaklarca kullanılmayan yeni pay alma haklarının BİAŞ'da satışı da Invest-Az Yatırım tarafından gerçekleştirilecektir. Aracılık sözleşmesinde, "En İyi Gayret" aracılığına ilişkin standart ifadeler yer verilmekte olup, başkaca özellik arz eden herhangi bir husus bulunmamaktadır.

**24.5. Halka arza ilişkin ilgili gerçek ve tüzel kişilerin menfaatleri:**

Halka arzdan önemli tutarda menfaati olan gerçek veya tüzel kişi yoktur. Payların halka arzından Şirket özkaynak, aracılık hizmeti veren InvestAZ Yatırım ise aracılık komisyonu elde edecektir.

İNVEST

AZ

TEK-ART İNŞAAT TİCARET TURİZM  
SANAYİ VE YATIRIMLARA A.Ş.  
114 Mer Avni Mah. İnönü Cad. Dersan Han  
No:46 İç Kapalı Çarşı Beyoğlu İSTANBUL  
Beyoğlu WD 838 004 8348

InvestAZ Yatırım dışında halka arzdan önemli menfaati olan bir kişi/kuruluş bulunmamaktadır. Sermaye artırımının tarafları arasında çatışan herhangi bir menfaat bulunmamaktadır. InvestAZ Yatırım'ın sermaye artırımını nedeniyle elde edeceği komisyon hariç, doğrudan ya da dolaylı olarak sermaye artırımının başarısına bağlanmış bir ekonomik çıkarı bulunmamaktadır. InvestAZ Yatırım ile Şirket'in sermayesinin %5 ve daha fazlasına sahip pay sahipleriyle aralarında herhangi bir anlaşma bulunmamaktadır.

## 25. BORSADA İŞLEM GÖRMEME İLİŞKİN BİLGİLER

### 25.1. Payların Borsada işlem görmesi için başvuru yapıp yapılmadığı ve biliniyorsa en erken işlem görme tarihleri:

Kotasyon Yönergesinin 41. maddesi uyarınca ayları Borsa kotunda bulunan ortaklıkların bedelli ve/veya bedelsiz sermaye artırımları nedeniyle ihraç edecekleri payları, sermaye artırımını sonucu oluşan yeni sermayenin Ticaret Sicili'ne tescil edilmesini takiben başka bir işlem ve karar tesis edilmesine gerek kalmaksızın Borsa kotuna alınır. Şirket'in mevcut payları "TEKTU" koduyla Borsa İstanbul Ana Pazar'da işlem görmektedir. Sermaye artırımında ihraç edilecek yeni paylarda yeni pay alma hakkı kullanımının birinci günü gerekli MKK işlemlerinin tamamlanmasını müteakip, Borsa İstanbul Ana Pazar'da işlem görmeye başlayacaktır.

İşbu sermaye artırımında ihraç edilecek yeni paylar da yeni pay alma hakkı kullanımının birinci günü gerekli MKK işlemlerini müteakip BİAŞ Ana Pazar'da işlem görmeye başlayacaktır. Sermaye artırımında ihraç edilen paylar yeni pay alma bedellerinin yatırımcılar tarafından ödenmesini müteakip yatırımcı hesaplarına kayden aktarılır ve BİAŞ Pay Piyasası'nda işleme konuya başlar.

Yeni pay alma haklarının kullanılmasından sonra kalan paylar ise "Borsa'da Satış" yöntemi kullanılarak ve beheri 1,00 TL nominal değerli 1,00 TL nominal değerinin altında olmamak kaydıyla Borsa Birincil Piyasa'da oluşacak fiyat üzerinden satışa sunulacak olup, BİAŞ düzenlemeleri çerçevesinde işlem görecektir.

### 25.2. İhraççının aynı grup paylarının borsaya kote olup olmadığına/borsada işlem görüp görmediğine veya bu hususlara ilişkin bir başvurusunun bulunup bulunmadığına ilişkin bilgi:

Şirket'in mevcut payları "TEKTU" kodu ile Borsa İstanbul Ana Pazar'da işlem görmektedir. İşbu izahname konusu sermaye artırımına ilişkin ihraç edilecek paylar da Borsa İstanbul Ana Pazar'da işlem görecektir.

### 25.3. Borsada işlem görmesi amaçlanan paylarla eş zamanlı olarak;

- Söz konusu paylarla aynı grupta yer alanların tahsisli/nitelikli yatırımcılara satışa konu edilmesi veya satın alınmasının taahhüt edilmesi veya,

- İhraççının başka bir grup payının veya sermaye piyasası araçlarının tahsisli/nitelikli yatırımcılara satışa ya da halka arza konu edilmesi durumunda

bu işlemlerin mahiyeti ve bu işlemlerin ait olduğu sermaye piyasası araçlarının sayısı, nominal değeri ve özellikleri hakkında ayrıntılı bilgi:

Yoktur.

### 25.4. Piyasa yapıcı ve piyasa yapıcılığın esasları:

Yoktur.

İNVEST

AZ

TEKİRT İNŞAAT TİCARET TURİZM  
SANAYİ VE YATIRIMLAR A.Ş.  
115 Ömer Avni Mahallesi, Özü Cad. Dersan Han  
No:46 İç Kapı No:8 Beyoğlu / İSTANBUL  
Beyoğlu V.D. 833 004 8348

## 26. MEVCUT PAYLARIN SATIŞINA İLİŞKİN BİLGİLER İLE TAAHHÜTLER

### 26.1. Paylarını halka arz edecek ortak/ortaklar hakkında bilgi:

Yoktur.

### 26.2. Paylarını halka arz edecek ortakların satışa sunduğu payların nominal değeri

Yoktur.

### 26.3. Halka arzdan sonra dolaşımdaki pay miktarının artırılmamasına ilişkin taahhütler:

#### a) İhraççı tarafından verilen taahhüt:

Yoktur.

#### b) Ortaklar tarafından verilen taahhütler:

Yoktur.

#### c) Sermaye piyasası mevzuatı kapsamında verilen taahhütler:

Yoktur.

#### d) Yetkili kuruluşlar tarafından verilen taahhütler:

Yoktur.

#### e) Taahhütlerde yer alan diğer önemli husular:

Yoktur.

## 27. HALKA ARZ GELİRİ VE MALİYETLERİ

### 27.1. Halka arza ilişkin ihraççının elde edeceği net gelir ile katlanacağı tahmini toplam ve pay başına maliyet:

Şirketimizin 1.500.000.000 TL kayıtlı Sermaye tavanı kapsamında 300.000.000 mevcut çıkarılmış sermayemizin nakden karşılanmak üzere %100 oranında bedelli olarak 600.000.000 TL'ye çıkarılması planlanmaktadır. Halka arz edilecek payların nominal değeri 300.000.000 TL olup, Şirket'in ödemesi gereken tahmini toplam maliyet ile pay başına maliyet tutarı ve oranı aşağıdaki tabloda gösterilmiştir.

Halka Arz Maliyetleri Tahmi	(TL)
Sermaye Artırım Miktarı	300.000.000
SPK Kurul Ücreti (%0,2)	600.000
Borsa Kota Alma Ücreti (%0,03+BSMV)	94.500
MKK İhraççı Hizmet Bedeli	15.750
Aracılık Komisyonu (BSMV Dahil)	892.500
Sermaye Artırımı Rekabet Kurumu Payı (%0,04)	120.000
Diğer Masraflar (İlan, Tescil ve Noter vb)	50.000
Takasbank ISIN Kodu	1.313
<b>Toplam Maliyet</b>	<b>1.774.063</b>
Elde Edilecek Net Fon Miktarı	298.225.938
Satışa Sunulan Pay Adedi	300.000.000
Pay Başına Düşen Maliyet	0,0059

Bedelli sermaye artırım kapsamında pay sahiplerimizin yeni pay haklarının tamamen kullanılacağı varsayımı altında, söz konusu bedelli sermaye artırımından 300.000.000 TL

tutarında brüt gelir elde edilmesi öngörülmekte olup, 1.774.063 TL tutarındaki sermaye artırımına ilişkin tahmini maliyetin mahsubu sonucu bedelli sermaye artırımından 298.225.938 TL tutarında net ihraç geliri elde dilediği tahmin edilmektedir. Bu durumda halka arz edilecek 1,00 TL nominal değerli pay başına düşen maliyet tahmini 0,0059 TL'dir.

İş bu sermaye artırımında ihraç edilecek payların tamamı 'Borsada İşlem Gören' nitelikte oluşturulacaktır.

## 27.2. Halka arzın gerekçesi ve halka arz gelirlerinin kullanım yerleri:

Şirketimizin Yönetim Kurulu'nun 11.05.2026 tarih kararı ile gerçekleştirilmesi planlanan bedelli sermaye artırımından elde edilen fonun aşağıda yer alan alanlarda kullanılması planlanmaktadır.

Elde edilecek gelirin 38.225.937 TL'si operasyonel giderlerin finanse edilmesi kapsamında, İşletme sermayesi ihtiyacında kullanılması planlanmaktadır.

Elde edilecek gelirin 100.000.000 TL'si iş geliştirme faaliyetleri kapsamında, Sefaköy'de bulunan şirket arsasının;

- Projelendirme ve fizibilitesinin yapılması,
- İnşaat Ruhsatı ve gerekli izinlerin alınması,
- Dışarıdan gelecek kat karşılığı, gelir paylaşımı gibi inşaat yapım projelerinin değerlendirilmesi amacıyla yapılacak faaliyetler için düşünülmektedir.

Elde edilecek gelirin 70.000.000 TL'si;

- Zigana Alaçatı Otelin Çevre düzenlemesinin yapılması, bu çevre düzenlemesi kapsamında gerekli makina ve malzeme dahil her türlü harcamanın yapılması,
- Otel terasının yeniden düzenlenmesi kapsamında yapılacak faaliyetler ve bu faaliyetlerle ilgili harcamalar,
- Zigana Alaçatı Otelde ruhsatı alınan Termal su ile ilgili SPA ve konaklama ünitelerinde gerekli teknik düzenlemelerin yapılması, gerekli tadilat ve ilave ünitelerin yapılarak, nitelikli eleman istihdamının sağlanması için düşünülmektedir.

Elde edilecek gelirin 40.000.000 TL'si ile Trabzon'daki iştiraklerimizin uhdesinde bulunan kiraya verilecek gayrimenkullerin;

- Kolay ve değerinde kiraya verilmesini teminen, Konjoktürel şartlara uygun olarak bina tadilatlarının yapılması,
- Bu tadilatlarla ilgili gerekli izin ve ruhsat harcamaları için sermaye avansı olarak düşünülmektedir.

Elde edilecek gelirin 50.000.000 TL'si;

- ABD'de İnşaat, Gayrimenkul Pazarlama ve kiralama alanında fizibilite çalışmalarının yapılması,
- Döviz getirecek yatırım alanlarının tespit edilmesi ile özel ve resmi projelerin yapımının üstlenilmesi,
- Döviz getirici yatırımlar yapmak amacıyla, yurt dışında inşaat taahhüt alanında yatırım imkânlarının değerlendirmesinin sağlanması,
- Otel İşletmeciliğinde operasyonel verimliliği artırmak ve gelir yönetimini optimize etmek için Yapay Zeka uygulamalarından maksimum faydalanmak amacıyla, Yapay

İNVEST

117

TEK-ART İNŞAAT TİCARET TURİZM  
SANAYİ VE YATIRIMLAR A.Ş.  
Ömer Avni Mustafa Mahallesi Çarşı Dersan Han  
No:46 T.C. Kapalı Çarşı Beyoğlu / İSTANBUL  
Beyoğlu / T.C. 833 004 8348

Zeka yazılımı yaptırılması ve kurumsal olarak Yapay Zeka yatırım stratejisinin oluşturulması için düşünülmektedir.

## 28. SULANMA ETKİSİ

### 28.1. Halka arzdan kaynaklanan sulanma etkisinin miktarı ve yüzdesi:

Bu bölümde yapılan hesaplamalar gerçekleştirilecek olan bedelli sermaye artırımında tüm yatırımcıların yeni pay alma haklarının tamamını kullanacakları varsayımı ile yapılmış olup, gerçekleşecek durum sonucu yapılacak hesaplamalarda bazı farklılıklar olabilir.

Sulanma Etkisi	Sermaye Artırım Öncesi	Sermaye Artırım Sonrası (%100 Katılım)
Rüçhan Kullanım Fiyatı		1,00
Halka Arz Edilecek Pay Adedi		300.000.000
Şirket İçin Halka Arz Maliyeti		1.774.063
Halka Arz Brüt Geliri		300.000.000
Halka Arz Net Geliri		298.225.938
Özkaynak (31.12.2025)	5.395.887.904	5.694.113.842
Çıkarılmış Sermaye	300.000.000	600.000.000
Pay Adedi	30.000.000.000	600.000.000
Pay Başına Defter Değeri	17,9863	9,4902
Mevcut Ortaklar İçin Pay Başına Sulanma Etkisi (TL)		-8,4961
Mevcut Ortaklar İçin Pay Başına Sulanma Etkisi (%)		-47,24%
Yeni Ortaklar İçin Pay Başına Sulanma Etkisi (TL)		-
Yeni Ortaklar İçin Pay Başına Sulanma Etkisi (%)		-

### 28.2. Mevcut hissedarların halka arzdan pay almamaları durumunda (yeni pay alma haklarını kullanmamaları durumunda) sulanma etkisinin tutarı ve yüzdesi:

Şirket'in pay senetlerinin 13.05.2026 tarihli kapanış fiyatı 11,54 TL'dir. En yakın fiyat adımına yuvarlanmış düzeltilmiş fiyat 6,27 TL olarak hesaplanmaktadır. 138.000.000 adet payın Borsa İstanbul Birincil Piyasa'da düzeltilmiş pay fiyatı olan 6,27 TL'den satıldığı varsayılmıştır.

Sulanma Etkisi	Sermaye Artırım Öncesi	Sermaye Artırım Sonrası
Rüçhan Kullanım Fiyatı		1,00
Halka Arz Edilecek Pay Adedi		300.000.000
Şirket İçin Halka Arz Maliyeti		1.774.063
Halka Arz Brüt Geliri		300.000.000
Halka Arz Net Geliri		298.225.938
Birincil Piyasa Kapanış (14.05.2026)		11,54
Sermaye Artırım Sonrası Düzeltilmiş Fiyat		6,27
Emisyon Primi		1.581.000.000
Özkaynak (31.12.2026)	5.395.887.904	7.275.113.842
Çıkarılmış Sermaye	300.000.000	600.000.000
Pay Adedi	300.000.000	600.000.000
Pay Başına Defter Değeri	17,99	12,13
Mevcut Ortaklar İçin Pay Başına Sulanma Etkisi (TL)		-5,86
Mevcut Ortaklar İçin Pay Başına Sulanma Etkisi (%)		-32,59%
Yeni Ortaklar İçin Pay Başına Sulanma Etkisi (TL)		5,86
Yeni Ortaklar İçin Pay Başına Sulanma Etkisi (%)		93,38%

Hesaplamalar yukarıdaki varsayımsal veriler doğrultusunda yapılmış olup, verilerin ortaya çıkmasından sonra yapılacak hesaplamalarda bazı farklılıklar olabilecektir.

## 29. UZMAN RAPORLARI VE ÜÇÜNCÜ KİŞİLERDEN ALINAN BİLGİLER

### 29.1. Halka arz sürecinde ihraççıya danışmanlık yapanlar hakkında bilgiler:

Sermaye artırımında Invest-AZ Yatırım Menkul Değerler A.Ş. ile 19.02.2026 tarihinde imzalanan "Sermaye Artırımı Aracılık Sözleşmesi" kapsamında ve halka arz edilecek payların satışına aracılık hizmeti alınmaktadır.

### 29.2. Uzman ve bağımsız denetim raporları ile üçüncü kişilerden alınan bilgiler:

Finansal Tablo Dönemi	Bağımsız Denetim Kuruluşunun Ticaret Unvanı	Bağımsız Denetim Kuruluşunun Adresi	Bağımsız Denetim Kuruluşunun Sorumlu Ortak Baş Denetçisinin Adı Soyadı	Üye Olunan Profesyonel Meslek Kuruluşları
31 Aralık 2023	GÜRELİ YEMİNLİ MALİ MÜŞAVİRLİK VE BAĞIMSIZ DENETİM HİZMETLERİ A.Ş.	SPINE TOWER MASLAK MAH. SAAT SOKAK NO:5 KAT:25-26-28 SARIYER - İSTANBUL	METİN ETKİN	İstanbul Serbest Muhasebeci Mali Müşavirler Odası
31 Aralık 2024	MGI BAĞIMSIZ DENETİM S.M.M.M. A.Ş.	POLARİS PLAZA, AHİ EVREN CAD. NO:21 KAT:5 MASLAK İSTANBUL	ÖZCAN AKSU	İstanbul Serbest Muhasebeci Mali Müşavirler Odası
31 Aralık 2025	MGI BAĞIMSIZ DENETİM S.M.M.M. A.Ş.	POLARİS PLAZA, AHİ EVREN CAD. NO:21 KAT:5 MASLAK İSTANBUL	ÖZCAN AKSU	İstanbul Serbest Muhasebeci Mali Müşavirler Odası

Yukarıda belirtilen bağımsız denetim raporlarını hazırlayan kişi/kurumlardan sağlanan bilgiler, ilgili raporlardan aynen alınarak, Şirket'in bildiği veya hazırlayan tarafın yayınladığı bilgilerden kanaat getirebildiği kadarıyla İzahname'de verilmekte olup, açıklanan bilgilerde yanlış veya yanıltıcı olmayacak şekilde herhangi bir eksiklik bulunmamaktadır.

İşbu İzahname'de yer verilen finansal tabloların bağımsız denetimini gerçekleştiren bağımsız denetim kuruluşları ve bağımsız denetim raporlarını hazırlayan denetçileri Şirket tarafından ihraç edilen ya da ilişkili şirketlerine ait menkul kıymetleri ya da Şirket'in menkul kıymetlerini elde etme hakkı veren ya da taahhüt eden opsiyonlara sahip değildir. Söz konusu bağımsız denetim firmalarına verdiği denetim hizmeti ve Sermaye Piyasası Mevzuatı hükümleri çerçevesinde belirlenen konularla sınırlı olmak üzere verdiği danışmanlık hizmeti dışında herhangi bir ücret ödenmemiştir. Ayrıca, yukarıda bilgilerine yer verilen bağımsız denetim firmaları Şirket'in yönetim ve denetim organlarının herhangi birine üye olmayıp, Şirket'in menkul kıymetlerinin halka arzında görev alan yetkili kuruluşlar ile bağlantısı bulunmamaktadır. Dolayısıyla, adı geçen firmaların denetim ve danışmanlık ücretleri dışında Şirketten herhangi bir menfaati bulunmamaktadır.



TEK-ART İNŞAAT TİCARET TURİZM  
SANAYİ VE YATIRIM LAR A.Ş.  
Ömer Ayni Mahallesi Caddesi Dersan Han  
No:46, Ç.Kalınköy, Beyoğlu / İSTANBUL  
Beşişitli V.D. 833 004 8348

Şirket üçüncü kişilerden elde ettiği bu bilgilerden kanaat getirebildiği kadarıyla, açıklanan bilgileri yanlış veya yanıltıcı hale getirecek herhangi bir eksikliğin bulunmadığını ve söz konusu bilgilerin aynen alındığını beyan eder.

### 30. PAYLAR İLE İLGİLİ VERGİLENDİRME ESASLARI

Aşağıda özetlenmekte olan vergilendirmeye ilişkin esaslar, BİAŞ'ta işlem görecekt payların elde tutulması ve elden çıkarılması sırasında elde edilecek kazanç ve iratların vergilendirilmesi hakkında genel bir bilgi vermek amacıyla yürürlükte bulunan vergi mevzuatı dikkate alınarak hazırlanmıştır. Vergi mevzuatının ileride değişebileceğini hatta mevzuatın geriye yönelik olarak da değiştirilebileceğinin göz önünde bulundurulmasını ve özellikli durumlarda yatırımcıların vergi danışmanlarına danışması gerektiğini hatırlatmak isteriz.

Paylardan elde edilecek kazanç ve iratların vergilendirilmesinde yatırımcıların gerçek kişi veya kurum olmasının yanında tam mükellef veya dar mükellef olmaları da önem arz etmektedir.

(I) Tam Mükellef Dar Mükellef Ayrımı

#### Gerçek Kişiler Açısından

GVK üçüncü ve takip eden maddelerinde Türkiye'de yerleşik gerçek kişilerin ve resmi daire ve müesseselere veya merkezi Türkiye'de bulunan teşekkül ve teşebbüslere bağlı olup adı geçen daire, müessese, teşekkül ve teşebbüslerin işleri dolayısıyla yabancı memleketlerde outtran Türk vatandaşlarının Türkiye içinde ve dışında elde ettikleri kazanç ve iratların tamamı üzerinden vergilendirileceği belirtilmiştir.

GVK uygulamasında Medeni Kanuna göre ikametgahı Türkiye'de bulunanlar ile bir takvim yılı içinde Türkiye'de devamlı olarak altı aydan fazla oturanlar (geçici ayrılmalar Türkiye'de oturma süresini kesmez) yerleşik sayılmakta ve tam mükellef esasında Türkiye içinde ve Türkiye dışında elde ettikleri gelirlerin tamamı üzerinden vergilendirilmektedirler.

Türkiye'de yerleşik olmayan gerçek kişiler ise sadece Türkiye'de elde ettikleri kazanç ve iradlar üzerinden dar mükellefiyet esasında vergilendirilirler. Bir kazanç ve iradın Türkiye'de elde edilip edilemediğinin belirlenmesi GVK'nın 7.maddesinde esaslara göre belirlenir.

#### Kurumlar Açısından

KVK'nın 1.maddesinde sayılan kurumlardan kanuni veya iş merkezi Türkiye'de bulunanlar tam mükellef olarak değerlendirilir ve gerek Türkiye içinde gerekse Türkiye dışında elde ettikleri kazançların tamamı üzerinden vergilendirilirler.

Kanuni merkezleri ve iş merkezlerinin her ikisi de Türkiye'de bulunmayanlar ise dar mükellef olarak değerlendirilir ve sadece Türkiye'de elde ettikleri kazançları üzerinden vergilendirilirler. Türkiye'de elde edilen kazançların belirlenmesinde GVK'nın ilgili hükümleri uygulanır.

#### (ii) Payların Elden Çıkarılması Karşılığında Sağlanan Kazançların Vergilendirilmesi 1 Ocak 2006 tarihinden İtibaren İktisap Edilen ve BİAŞ'ta İşlem Gören Hisse Senetleri:

GVK'nın geçici 67.maddesi uyarınca 31 Aralık 2015 tarihine kadar uygulanmak üzere, bankalarca aracı kurumlar takvim yılının üçer aylık dönemleri itibariyle BİAŞ'ta işlem gören hisse senetlerinden (menkul kıymetler yatırım ortaklıkları hisse senetleri hariç) elde edilen

kazançlar üzerinden %0 oranında vergi tevkifatı yapacaklardır. Bu oran tüm tam ve dar mükellef gerçek kişi ve kurumlar için geçerlidir.

Hisse senetleri değişik tarihlerde alındıktan sonra bir kısmının elden çıkarılması halinde tevkifat matrahının tespitinde dikkate alınacak alış bedelinin belirlenmesinde ilk giren ilk çıkar metodu esas alınacaktır. Hisse senetlerinin alımından önce elden çıkarılma tarihinden sonra yapılan ilk alım işlemi esas alınarak üzerinden tevkifat yapılacak tutar tespit edilir. Aynı gün içinde birden fazla alım satım yapılması halinde o gün içindeki alış maliyetinin tespitinde ağırlıklı ortalama yöntemi uygulanabilecektir. Alış ve satış işlemleri dolayısıyla ödenen komisyonlar ile Banka ve Sigorta Muameleleri Vergisi tevkifat matrahının tespitinde dikkate alınır.

Üçer aylık dönem içerisinde birden fazla hisse senedi alım satım işlemi yapılması halinde tevkifatın gerçekleştirilmesinde bu işlemler tek bir işlem olarak dikkate alınır. Hisse senedi alım satımından doğan zararlar takvim yılını aşmamak kaydıyla izleyen dönemlerin tevkifat matrahından mahsup edilebilecektir.

Tam mükellef kurumlara ait olup, BİAŞ'ta işlem gören ve bir yıldan fazla süreyle elde tutulan hisse senetlerinin elden çıkarılmasında tevkifat uygulanmaz. Ayrıca, tam mükellef kurumlara ait olup, BİAŞ'ta işlem gören ve bir yıldan uzun süreyle elde tutulan hisse senetlerinin elden çıkarılmasından elde edilen gelirler için GVK'nın Mükerrer 80.maddesi hükümleri uygulanmayacaktır.

Tevkifata tabi tutulan hisse senedi alım satım kazançları için gerçek kişilerce yıllık veya münferit beyanname verilmesi. Diğer gelirler dolayısıyla verilecek yıllık beyannameye bu gelirler dahil edilmez. Ticari faaliyet kapsamında elde edilen gelirler ticari kazanç hükümleri çerçevesinde kazançların beyan edildiği beyannamelerde hesaplanan vergiden mahsup edilir.

GVK Geçici 67.maddesinin 5 numaralı bendi uyarınca, gelir sahibinin gerçek veya tüzel kişi ya da dar veya tam mükellef olması, vergi mükellefiyeti bulunup bulunmaması, vergiden muaf olup olmaması ve elde edilen kazancın vergiden istisna olup olmaması yukarıda ayrıntıları verilen vergilendirme uygulamasını etkilememektedir.

BİAŞ'ta işlem görmeyen hisse senetleri ile 1 Ocak 2006 tarihinden önce iktisap edilen ve BİAŞ'ta işlem gören tam mükellef şirketlere ait hisse senetlerinin alım satım kazançları tevkifata tabi olmayacaktır. Söz konusu hisse senetlerinin elden çıkarılmasından sağlanan kazançların vergilendirilmesi aşağıdaki gibi olacaktır:

### **Gerçek Kişiler**

#### **Tam Mükellef Gerçek Kişiler:**

Hisse senedi alım satım kazançları, GVK'nın Mükerrer 80.maddesi uyarınca gelir vergisine tabi olacaktır. Ancak anılan madde uyarınca 1 Ocak 2006 tarihinden itibaren elde edilen gelirlere uygulanmak üzere, "ivasız olarak iktisap edilenler ile tam mükellef kurumlara ait olan ve 2 yıldan fazla süreyle elde tutulan hisse senetlerinin" elden çıkarılması durumunda elde edilen kazançlar vergiye tabi olmayacaktır.

GVK'nın Mükerrer 81.maddesi uyarınca mal ve hakların elden çıkarılmasında iktisap bedeli elden çıkarılan mal ve hakların, elden çıkarıldığı ay hariç olmak üzere TÜİK tarafından belirlenen toptan eşya fiyat endeksindeki artış oranında artırılarak tespit edilir.

#### **Dar Mükellef Gerçek Kişiler:**

GVK'nın 86.maddesinin 2.fıkrası çerçevesinde dar mükellefiyette vergiye tabi gelirin tamamı, Türkiye'de tevkif suretiyle vergilendirilmiş olan ücretler, serbest meslek kazançları, menkul ve gayrimenkul sermaye iratları ile diğer kazanç ve iratlardan oluşuyorsa yıllık beyannameye

121  
MENKUL DEĞERLER A.Ş.  
VESTAZ

ÖMER AYDIN MENKUL DEĞERLER  
SANAYİ VE YATIRIMLAR A.Ş.  
Ömer Aydınoğlu İsmailiye Cad. Dersan Han  
No:46/1c Kat:No:6 Beşiktaş / İSTANBUL  
Büyükdere V.D: 833 004 8348

tabi değildir. Dar mükellef gerçek kişilerin Türkiye’de elde ettiği ve tevkif surety ile vergilendirilmemiş gelirleri mevcut ise GVK’nın 101.maddesinin 2.fıkrası uyarınca, menkul malların ve hakların elden çıkarılmasından doğan kazanç ve iratlarını mal ve hakların Türkiye’de elden çıkarıldığı yerin vergi dairesine münferit beyanname ile beyan etmek zorundadırlar.

### **Kurumlar**

#### **Kurumlar Vergisi Mükelleflerinin Aktifine Kayıtlı Hisse Senetlerinin Elden Çıkarılmasından Sağlanan Kazançlar:**

##### **Tam Mükellef Kurumlar**

Ticari faaliyete bağlı olarak işletme bünyesinde elde edilen alım satım kazançları ticari kazanç olarak beyan edilip vergilendirilir. Ancak KVK’nın 5.maddesinin 1.fıkrasının (e) bendi de belirtilen şartların mevcut olması halinde menkul kıymet alım satımı ile sürekli uğraşmayan kurumların bu kazançlarının %75’i kurumlar vergisinden istisnadır.

##### **Dar Mükellef Kurumlar**

Dar mükellef kurum, Türkiye’de bir işyeri açmak suretiyle veya daimi temsilci vasıtasıyla faaliyet gösteren bir kurum statüsünde ise, alım satım kazançları kur farkları da dahil ticari kazanç olarak vergiye tabi olacaktır. Bu kurumların hisse senedi satışından elde edeceği kazançlar KVK’nın 5.maddesinin 1.fıkrasının (e) bendinde belirtilen istisnadan yararlanır.

Dar mükellef kurumun Türkiye’de bir işyeri veya daimi temsilcisi yoksa elde ettiği kazanç vergiye tabi olacaktır. Ancak, dar mükellef kurumun mukimi olduğu ülke ile Türkiye arasında çifte vergilendirmeyi önleme anlaşması varsa anlaşma hükümleri uygulanacaktır.

##### **(iii) Hisse Senetleri Kar Paylarının Vergilendirilmesi:**

Hisse senetlerinden elde edilecek kar paylarının vergilendirilmesi aşağıdaki gibi olacaktır.

### **Gerçek Kişiler**

##### **Tam Mükellef Gerçek Kişiler:**

GVK’nın 94.maddesinin 6.fıkrasının (b) bendine göre, kar payları üzerinden yapılacak tevkifat, karın dağıtılması aşamasına bırakılmıştır. GVK’nın 94.maddesinin 6.fıkrasının (b) bendi uyarınca, tam mükellef kurumlarca tam mükellef gerçek kişilere, dağıtılan kar payları üzerinden %15 oranında tevkifat yapılacaktır.

GVK’nın 86.maddesinin 1.fıkrasının (c) bendi uyarınca, tevkif yoluyla vergilendirilmiş bulunan ve gayrisafi tutarları 2015 yılı gelirleri için 29.000 TL’yi (GVK’nın 103.maddesinde yer alan gelir vergisi tarifesinin ikinci dilimi) aşan ve tam mükellef kurumlardan elde edilen kar payları için beyanname verilmesi gerekecektir.

Tam mükellef gerçek kişilerin tam mükellef kurumlardan elde ettikleri “kar paylarının yarısı” GVK’nın 22.maddesine göre gelir müstesnadır. İstisna edilen bu tutar da dahil olmak üzere brut kar payının tamamı üzerinden GVK’nın 94.maddesi uyarınca tevkifat yapılır ve tevkif edilen verginin tamamı kar payının, yıllık beyanname ile beyan edilmesi durumunda yıllık beyanname üzerinden hesaplanan vergiden mahsup edilir.

Ayrıca, GVK’nın 94.maddesinin 6.fıkrasının (b) bendine göre karın sermayeye ilave edilmesi kar dağıtımını sayılmadığından, karın sermayeye ilavesi nedeniyle gerçek kişi ortaklara verilen bedelsiz hisse senetleri üzerinden tevkifat yapılamayacağı gibi bu hisse senetleri karşılığı olan kar payının “menkul sermaye iradı” olarak beyan edilmesi gerekmektedir.

##### **Dar Mükellef Gerçek Kişiler:**

122  
MENKUL DEĞERLER A.Ş.  
INVEST

122  
Z

TEK-ART İNŞAAT İCARET TURİZM  
SAYAYI VE YATIRIMLAR A.Ş.  
Ömer Avni Mah. İnönü Cad. Dersan Han  
No:46 C. Mecidiyeköy 6. Beş. / İSTANBUL  
Beş. No: 833 004 8348

GVK'nın 94.maddesinin 6.fıkrasının (b) bendi uyarınca, tam mükellef kurumlarca; dar mükellef gerçek kişilere, "dağıtılan kar payları üzerinden" %15 oranında tevkifat yapılacaktır. Türkiye'nin taraf olduğu bazı çifte vergilendirmenin önlenmesi anlaşmalarında daha düşük tevkifat oranları belirlenebilmektedir.

## **Kurumlar**

### **Tam Mükellef Kurumlar**

KVK'nın 6.maddesine göre kurum kazancı, GVK'nın ticari kazanç hakkındaki hükümlerine göre saptandığından, kar payının ticari faaliyete bağlı olarak ticari işletme bünyesinde elde edilmesi halinde söz konusu gelirler ticari kazanç olarak beyan edilip vergilendirilecektir.

Ancak Türkiye'deki bir kurumun Türkiye'de kurumlar vergisi mükelleflerine yaptığı kar dağıtımını tevkifata tabi değildir.

Diğer taraftan KVK'nın 5.maddenin 1.Fıkrası uyarınca, bir kurumun tam mükellef başka bir kuruma iştiraki nedeniyle elde ettiği kar payı (bu kar payını dağıtan kurum nezdinde kurumlar vergisine tabi tutulduğu gerekçesi ile kar payını elde eden kurum nezdinde), kurumlar vergisinden müstesnadır. (tam mükellefiyete tabi girişim sermayesi yatırım fonu katılma payları ve hisse senetlerinden elde edilen kar payları dahil, diğer fon ve yatırım ortaklıklarının katılma payları ve hisse senetlerinden elde edilen kar payları hariç)

### **Dar Mükellef Kurumlar**

Tam mükellef kurumlar tarafından Türkiye'de bir işyeri veya daimi temsilci aracılığı ile kar payı elde edenler hariç olmak üzere dar mükellef kurumlara veya kurumlar vergisinden muaf olan dar mükellef kurumlara dağıtılacak kar payları üzerinden KVK'nın 30.maddesinin 3.fıkrası gereği (bugün için bu oran %15'tir) tevkifat yapılır. Türkiye'nin taraf olduğu bazı çifte vergilendirmenin önlenmesi anlaşmalarında daha düşük tevkifat oranları belirlenebilmektedir.

Türkiye Cumhuriyeti'nin bugüne kadar akdettiği çifte vergilendirmeyi önleme anlaşmaları ve anlaşmaların Türkçe metinler Gelir İdaresi Başkanlığı'nın <https://gib.gov.tr/> web sayfasında yer almaktadır.

## **31. İHRAÇCI VEYA HALKA ARZ EDEN TARAFINDAN VERİLEN İZİN HAKKINDA BİLGİ**

**31.1. İhraççı veya halka arz eden tarafından izahnamenin kullanılmasına ilişkin verilen izin ve izin verilen herhangi bir yetkili kuruluşun payların sonradan tekrar satışına dair kullandığı izahnamenin içeriğinden de ilgili kişilerin sorumlu olmayı kabul ettiklerine dair beyanları:**

Yoktur.

**31.2. İzahnamenin kullanımına izin verilen süre hakkında bilgi:**

Yoktur.

**31.3. Payların yetkili kuruluşlarca sonradan tekrar satışa sunulabileceği dönem hakkında bilgi:**

Yoktur.

**31.4. Payların yetkili kuruluşlarca sonradan tekrar satışa sunulması kapsamında izahnamenin kullanılabileceği ülkeler hakkında bilgi:**

**UYSAL**  
KURUM MENKUL DEĞERLER A.Ş.  
**INVEST**

123

**TEK-ART İNŞAAT TİCARET TURİZM**  
**SANAYİ VE YATIRIMLAR A.Ş.**  
Ömer Avni Mah. İstinye Cad. Darsan Han  
No:46 İç Kapı No:1 Beyoğlu İSTANBUL  
Beyoğlu T.İ. 833 004 6348

Yoktur.

**31.5. İzahname kullanım izninin verilmesinin şartı olan diğer açık ve objektif koşullar hakkında bilgi:**

Yoktur.

**31.6. Yetkili kuruluşlarca payların sonradan tekrar satışının gerçekleştirilmesi durumunda, satışın koşullarına ilişkin bilgilerin yetkili kuruluş tarafından satış esnasında yatırımcılara sunulacağına dair koyu harflerle yazılmış uyarı notu:**

Yoktur.

**31A İZAHNAME KULLANIM İZİNİNİN BELİRLENEN BİR VEYA DAHA FAZLA YETKİLİ KURULUŞA VERİLMESİ DURUMUNDA VERİLECEK İLAVE BİLGİLER**

**31A.1 İzahname kullanım izni verilen yetkili kuruluşların listesi ve kimlik bilgileri (ticaret unvanları ve adresleri):**

Yoktur.

**31A.2 İzahname, arz programı izahnamesi veya arz programı sirküleri onay tarihi itibarıyla yetkili kuruluşlara dair belli olmayan yeni bilgilerin kamuya nasıl duyurulacağı ve ilgili bilgiye nereden ulaşılacağı hakkında açıklama:**

Yoktur.

**31B İZAHNAME KULLANIM İZİNİNİN TÜM YETKİLİ KURULUŞA VERİLMESİ DURUMUNDA VERİLECEK İLAVE BİLGİLER**

**İzahnameyi kullanacak her bir yetkili kuruluşun kendi internet sitelerinde izahnameyi verilen izin ve koşullar dahilinde kullandıklarına dair beyanlarına yer vermeleri gerektiğine dair koyu harflerle yazılmış uyarı:**

Yoktur.

### **32. İNCELEMESİNE AÇIK BELGELER**

Aşağıdaki belgeler Ömer Avni Mah. İnönü Cad. Dersan Han Blok N46 İç Kapı N6 Beyoğlu/İSTANBUL adresindeki ihraççının merkezi ve başvuru yerleri ile ihraççının internet sitesi [www.tek-artinsaat.com](http://www.tek-artinsaat.com) ile Kamuyu Aydınlatma Platformu'nda (KAP) tasarruf sahiplerinin incelemesine açık tutulmaktadır:

1) İzahnamede yer alan bilgilerin dayanağını oluşturan her türlü rapor ya da belge ile değerlendirme ve görüşler (değerleme, uzman, faaliyet ve bağımsız denetim raporları ile yetkili kuruluşlarca hazırlanan raporlar, esas sözleşme, vb.)

2) İhraççının izahnamede yer alması gereken finansal tabloları

### **33. EKLER**

**EK 1:** Şirket Esas Sözleşmesi

**EK 2:** 31.12.2023, 31.12.2024 ve 31.12.2025 Tarihli Bağımsız Denetim Raporları

**EK 3:** Sermaye Artırımından Sağlanacak Fonların Kullanım Yeri Raporu

**EK 4:** Bağımsız Denetim Şirketlerinden ve Değerleme Şirketlerinden Alınan Sorumluluk Beyanları

124  
UNİVERSAL DEĞERLER A.Ş.

TEK-ART İNŞAAT, TİCARET, TURİZM  
SANAYİ VE YATIRIMLAR A.Ş.  
Ömer Avni Mah. İnönü Cad. Dersan Han  
No:46 İç Kapı N:6 Beyoğlu / İSTANBUL  
Beyoğlu V.D. 333 004 8248