



Selçuklu Turizm ve İnşaat Anonim Şirketi

## **SELÇUKLU TURİZM VE İNŞAAT ANONİM ŞİRKETİ**

**1 OCAK – 31 ARALIK 2023**

**FAALİYET RAPORU**

## GENEL BİLGİLER:

1- 1 Ocak 2023 – 31 Aralık 2023 hesap dönemine ait faaliyet raporudur. **Finansal tablolar hazırlanırken Türkiye Muhasebe Standartları (TMS 29)'na göre enflasyon düzeltmesi yapılmıştır.**

2- Selçuklu Turizm ve İnşaat A.Ş. ünvanlı Şirketimiz, Türkiye genelinde Merkez, Tekirova ve Ermenek olmak üzere üç işyerinden oluşmaktadır.

Merkez	İstanbul	254732 -İstanbul
Selçuklu Turizm Tekirova Şubesi - Clup Hotel Phaselis Rose	Antalya	1239 -Kemer
Selçuklu Turizm ve İnşaat A.Ş. Ermenek Şubesi- Selçuklu Otel	Karaman	519 -Ermenek

**Merkez Adres:** Altunizade Mah. Kuşbakışı Cad. No:37 34662 Nakkaştepe- İstanbul

**Tekirova Adres:** Tekirova Mah. Tekirova Cad. No:17 07995 Tekirova-Kemer-Antalya

**Ermenek Adres:** Seyran Mah. Ahmet Keleşoğlu Cad. No:37 70400 Ermenek / Karaman

### Merkez ve Şubelerin telefon ve faks numaraları:

Merkez : 216 554 05 38 tel. 215 554 05 39 faks  
Tekirova : 242 813 66 00 tel. 242 821 51 52 faks  
Ermenek : 338 716 40 80 tel. 338 716 19 90 faks

**Vergi Dairesi ve No:** Anadolu Kurumlar Vergi Dairesi- 7690006422

**Kayıtlı Elektronik Posta (Elektronik Tebligat) Adresi:** selcukluturizm@hs03.kep.tr

### İnternet Sitesi adreslerimiz:

[www.selcukluinsaat.com.tr/](http://www.selcukluinsaat.com.tr/)

[www.phaselisrose.com/](http://www.phaselisrose.com/)

[www.selcukluotel.com/](http://www.selcukluotel.com/)

**Meslek Grubu:** 45 – Konut İnşaatı/Otel Konaklama Hizmeti

**Ana Sözleşme Tescil Tarihi:** 26.04.1989

**Ticaret Odasına Kayıt Tarihi:** 27.04.1989

## Faaliyet konusu:

Yurt içinde ve dışında toplu ve münferit konut inşaatları montaj işleri deruhte etmek ve anahtar teslimi fabrika inşaatı ve montajını ve projesini taahhüt etmek. Rafineri petrol boru hattı gibi sanayi yapıları sosyal hizmet yapıları beton ve asfalt karayolları köprüler kanalizasyon enerji nakil hatları santralleri inşaat makinelerini imalini satışını ve pazarlamasını yapmak. Şirketin amacını gerçekleştirmek için her türlü iç ve dış finansman kaynaklarından uzun orta kısa vadeli istikrazlar akdetmek her nevi ticari senetler ihdas kabul ve ciro eylemek bunların tediyelerini temin için şirketin menkul ve gayrimenkul mallarını rehin ve ipotek etmek bir diğer hakiki ve hükmi şahıslara kefalet vermek ve kefalet almak. Şirketin amacını ve çalışma konularını gerçekleştirmek için her türlü gayrimenkul malları ve bunlara müteallik hakları iktisap etmek tasarruf etmek ve bu hususta şirket işleri için lüzumlu gayrimenkul ve tesisleri satın almak inşaat etmek veya ettirmek kısmen veya tamamen kiralamak kiraya vermek ve icabında ahara satmak veya ipotek etmek gayrimenkullerin tevhit ve ifraz işlerini yapmak ,cins ve tarihini yaptırmak, menkul ve gayrimenkuller üzerinde her türlü tasarruflarda bulunmak, şirket lehine ve aleyhine ipotekler tesis etmek, ipotek almak ipotek vermek ,ve ipotekleri fek etmek dilediği taşınır ve taşınmaz mallarını dilediği kamu kurum ve kuruluşlarına bedelsiz hibe etmek ve şirketin 9 Mayıs 2011 tarihinde tescil edilen tadil tasarısında yazılı olan diğer işler.

## Şirketimizin Yönetim Kurulu, Denetçiler, Genel Müdür, Genel Müdür Yardımcıları ve Koordinatörler gibi üst düzey yöneticileri ve görevleri:

Adı Soyadı	Görevi
M. Sonay GÜRGEN	Yönetim Kurulu Başkanı / CEO
H. Hulki YÜCEL	Genel Müdür / Yönetim Kurulu Başkan Yardımcısı
Mustafa KELEŞ	Yönetim Kurulu Üyesi
Ahmet TOKYÜREK	Yönetim Kurulu Üyesi
Ali AKCAN	Yönetim Kurulu Üyesi
Ahmet Cemil Gerger (*)	Phaselis Rose Hotel-Tekirova Genel Müdürü (Vekaleten)
Mehmet Salih Gönül	Ermenek Otel Müdürü

(\*)16 Ocak 2024 tarihi itibarıyla Phaselis Rose Hotel-Tekirova Genel Müdürü işten ayrılmıştır. Yerine genel müdür vekili olarak Ahmet Cemil Gerger gelmiştir.

Türkiye genelinde 31.12.2023 tarihi itibarıyla bünyemizde 176 personel çalışmakta olup bu sayı yıl içinde azami 484 kişiye kadar çıkmaktadır (2022: 150).

**İmtiyazlı Paylara ve Payların Oy Haklarına İlişkin Açıklamalar:** İmtiyazlı ortaklık payımız bulunmamaktadır.

**Şirket Genel Kurulunca Verilen izin Çerçevesinde Yönetim Kurulu Üyelerinin Şirketle veya Başkası Adına Yaptığı İşlemler ile Rekabet Yasağı Kapsamındaki Faaliyetleri Hakkında Bilgiler:** Bu tür rekabet yasağı kapsamında faaliyetleri bulunmamaktadır.

**Dönem İçerisinde Yapılan Ana Sözleşme Değişiklikleri:** 2023 yılı içerisinde ana sözleşmede herhangi bir değişiklik olmamıştır.

**Şirketimizin sermaye yapısı:**

	31 Aralık 2023		31 Aralık 2022	
	Pay yüzdesi	Pay tutarı	Pay yüzdesi	Pay tutarı
SELÇUK ECZA HOLDING A.Ş.	27,88%	30.663.562,56	27,88%	30.663.562,56
NEZAHAT KELEŞOĞLU	37,38%	41.117.746,04	37,38%	41.117.746,04
M.SONAY GURGEN	0,00%	0,07	0,00%	0,07
Y.NURDAN GURGEN	0,00%	0,07	0,00%	0,07
SEYDE DOĞAN	1,16%	1.273.956,38	1,16%	1.273.956,38
MUSTAFA GÖNÜL	1,16%	1.273.956,37	1,16%	1.273.956,37
NEZAHAT ELİBOL	1,16%	1.273.956,38	1,16%	1.273.956,38
MEHMET ZİYA GÖNÜL	1,16%	1.273.956,38	1,16%	1.273.956,38
MEHMET SALİH GÖNÜL	1,16%	1.273.956,38	1,16%	1.273.956,38
ŞADAN ŞAHİN	0,87%	955.467,28	0,87%	955.467,28
ALİ ARICI	0,87%	955.467,28	0,87%	955.467,28
AHMET ARICI	0,87%	955.467,28	0,87%	955.467,28
BÜLENT ARICI	0,87%	955.467,28	0,87%	955.467,28
ŞERİFE ARICI AYDOĞAN	0,87%	955.467,28	0,87%	955.467,28
NACİ ARICI	0,87%	955.467,29	0,87%	955.467,29
EGE POYRAZ ARICI	0,87%	955.467,28	0,87%	955.467,28
ŞERİFE DÖKMECİ	1,74%	1.910.934,57	1,74%	1.910.934,57
HATİCE ÖZDOĞAN	1,74%	1.910.934,56	1,74%	1.910.934,56
MUSTAFA KELEŞ	1,74%	1.910.934,56	1,74%	1.910.934,56
AYŞEGÜL ŞEN	0,87%	955.467,28	0,87%	955.467,28
EYYUP MURAT KOÇAK	0,87%	955.467,28	0,87%	955.467,28
SEYDE KAHRAMAN	1,74%	1.910.934,56	1,74%	1.910.934,56
MEHMET DARÇIN	1,74%	1.910.934,56	1,74%	1.910.934,56
HASAN DARÇIN	1,74%	1.910.934,57	1,74%	1.910.934,57
AYŞE UCAL	1,74%	1.910.934,56	1,74%	1.910.934,56
MAHİR BALIKÇI	0,39%	424.652,12	0,39%	424.652,12
AHMET BALIKÇI	0,39%	424.652,13	0,39%	424.652,13
ŞERİFE KÜÇÜKGENCAY	0,39%	424.652,12	0,39%	424.652,12
NURAN ARICI	0,22%	238.866,82	0,22%	238.866,82
OĞUZHAN ARICI	0,33%	358.300,23	0,33%	358.300,23
EMİRHAN ARICI	0,33%	358.300,23	0,33%	358.300,23
EMİNE SÜLLÜ	1,74%	1.910.934,57	1,74%	1.910.934,57
AHMET TOKYÜREK	1,74%	1.910.934,56	1,74%	1.910.934,56
KÜBRA KÜLAHCI	1,74%	1.910.934,56	1,74%	1.910.934,56
AYŞE GÜZEY	1,74%	1.910.934,56	1,74%	1.910.934,56
	<b>100%</b>	<b>110.000.000</b>	<b>100%</b>	<b>110.000.000</b>

## YÖNETİM ORGANI ÜYELERİ İLE ÜST DÜZEY YÖNETİCİLERE SAĞLANAN MALİ HAKLAR:

1 Ocak 2023 – 31 Aralık 2023 tarihleri arasında yönetim kurulu üyelerine 10 aylık toplam brüt 540.000 TL huzur hakkı ödemesi yapılmıştır. Şirket Üst Düzey Yöneticilerine Şirket çalışanı olarak ifa ettikleri görevleri sebebiyle (Yönetim Kurulu Üyesi olması sebebiyle yaptıkları çalışmalar dışında) dönem içinde toplam brüt 22.402.612 TL maaş, ücret, prim, ikramiye ve sosyal haklar olarak ödenmiştir (2022: 12.203.946 TL).

TMS 29 kapsamında enflasyon düzeltilmesi sebebiyle söz konusu tutarlar gelir gider tablosunda 25.065.409 TL olarak görülmektedir (2022: 20.108.808 TL).

## ŞİRKETİN ARAŞTIRMA VE GELİŞTİRME ÇALIŞMALARI:

Şirketimizin ana iştiğal konusu inşaat, teknik danışmanlık ve turizm sektörüdür. Faaliyet konumuz dışında herhangi bir üretim faaliyetimiz olmadığından araştırma ve geliştirmeye yönelik çalışmalar yapılmamaktadır. Şirketimizin iştiğal konuları ile ilgili projeleri aşağıda belirtilmiştir.

## ŞİRKET FAALİYETLERİ VE FAALİYETLERLE İLGİLİ ÖNEMLİ GELİŞMELER:

Selçuklu Turizm ve İnşaat A.Ş. faaliyet alanı inşaat, teknik danışmanlık ve turizm sektörüdür.

Türkiye genelinde Ahmet ve Nezahat Keleşoğlu Vakfı, Selçuk Ecza Holding A.Ş., Selçuk Ecza Deposu Tic.ve San. A.Ş. , As Ecza Deposu Ticaret A.Ş., Mamsel İlaç San. ve Tic.A.Ş., Tez Trans Lojistik A.Ş.ve Aksel Ecza Deposu Ticaret A.Ş.’ne teknik danışmanlık ve müteahhitlik hizmeti vermektedir.

Mülkiyeti ve işletmesi şirketimize ait olan Antalya, Kemer, Tekirova’da 5 yıldızlı otelimiz yaz sezonunda yerli,yabancı turistlere ve yukarda adı yazılı şirketlere hizmet vermeye devam etmiştir.

Mülkiyeti ve işletmesi yine şirketimize ait olan Karaman Ermenek’te bulunan Selçuklu Oteli Ermenek yıl boyu hizmet faaliyetlerine devam etmiştir.

**Şirketin iç kontrol sistemi ve iç denetim faaliyetleri hakkında bilgiler ile yönetim organının bu konudaki görüşü:** Şirketimizin iç denetimi kendi bünyesinde yapılmaktadır.

## Şirketin doğrudan veya dolaylı iştirakleri ve pay oranlarına ilişkin bilgiler:

Şirket’in 31 Aralık 2023 ve 2022 tarihleri itibariyle özkaynak yöntemiyle değerlendirilen yatırımları aşağıdaki gibidir:

	31 Aralık 2023		31 Aralık 2022	
	Pay (%)	Tutar	Pay (%)	Tutar
Taş Yapı - Selçuklu Adi Ortaklığı	50	37.448.772	50	22.727.513
Taş Yapı & Selçuklu Adi Ortaklığı		(37.448.772)		(22.727.513)
Değer Düşüklüğü (-)				
		--		--

**Şirketin iktisap ettiği kendi paylarına ilişkin bilgiler:** Bulunmamaktadır.

**Hesap dönemi içerisinde yapılan özel denetime ve kamu denetimine ilişkin açıklamalar:** 2023 yılında Şahin Yeminli Mali Müşv. Ltd. Şti. ile yapılan tam tasdik sözleşmemiz bulunmaktadır.

2023 yılı bağımsız denetimi 30 Mart 2023 tarihli genel kurulda atanan Yeditepe Bağımsız Denetim ve Yeminli Mali Müşavirlik A.Ş. tarafından yapılmaktadır.

**Şirket aleyhine açılan ve şirketimizin açtığı; şirketin mali durumunu ve faaliyetlerini etkileyebilecek nitelikteki davalar ve olası sonuçları hakkında bilgiler:**

31 Aralık 2023 itibarıyla Şirket aleyhine açılan ve şirketin finansal durumunu ve faaliyetlerini etkileyebilecek nitelikte herhangi bir dava bulunmamakla birlikte, Şirket lehine ve aleyhine açılmış ve devam etmekte olan dava ve icra takiplerinin detayı aşağıdaki gibidir:

31 Aralık 2023 tarihi itibarıyla Şirket tarafından açılmış ve devam eden 5.892.498 TL tutarında 38 adet dava ve icra takibi bulunmaktadır (31 Aralık 2022: 25 adet 3.131.670 TL).

31 Aralık 2023 tarihi itibarıyla Şirket aleyhine açılmış ve devam eden 4.336.041 TL tutarında 29 adet dava ve icra takibi bulunmaktadır (31.12.2022: 30 adet ve 1.423.619 TL).

İstanbul Anadolu 3. Asliye Ticaret Mahkemesinin 2021/433 E. 2022/142 K. sayılı dosyası ile Şirketimiz aleyhine açılan 2020 hesap yılına ait genel kurul kararların iptali davasında 16.02.2022 tarihinde lehimize olarak davanın reddine karar verilmiş olup, red kararına karşı Davacı taraf istinaf yoluna başvurmuştur. İstinaf incelemesi İstanbul Bölge Adliye Mahkemesi 14. Hukuk Dairesinin 2023/602 E. sayılı dosyasında görülmektedir.

İstanbul Anadolu 6. Asliye Ticaret Mahkemesinin 2022/481 E. sayılı dosyası ile şirketimiz aleyhine açılan 2021 hesap yılına ait genel kurulun iptali davasında yargılama devam etmektedir.

İstanbul Anadolu 13. Asliye Ticaret Mahkemesinin 2023/437 E. 2023/648 K. sayılı ile Şirketimiz aleyhine açılan 2022 hesap yılına ait genel kurul kararının iptali davasında 11.10.2023 tarihinde davanın kabulüne karar verilmiş olup, bu karar tarafımızca istinaf edilmiştir. İstinaf incelemesi İstanbul Bölge Adliye Mahkemesi 14. Hukuk Dairesinin 2023/2419 E. sayılı dosyasında görülmektedir.

<b>Diğer Kısa Vadeli Karşılıklar</b>	<b>31 Aralık 2023</b>	<b>31 Aralık 2022</b>
Dava karşılıkları	4.302.746	2.290.879
	<b>4.302.746</b>	<b>2.290.879</b>

**Mevzuat hükümlerine aykırı uygulamalar nedeniyle şirket ve yönetim organı üyeleri hakkında uygulanan idari veya adli yaptırımlara ilişkin açıklamalar:** Bulunmamaktadır.

**Geçmiş dönemlerde belirlenen hedeflere ulaşıp ulaşılamadığı, genel kurul kararlarının yerine getirilip getirilmediği, hedeflere ulaşılamamışsa veya kararlar yerine getirilmemişse gerekçelerine ilişkin bilgiler ve değerlendirmeler:** Genel kurul kararları doğrultusunda 2023 yılında faaliyetimize devam edilmiştir.

**Yıl içerisinde olağanüstü genel kurul toplantısı yapılmışsa, toplantının tarihi, toplantıda alınan kararlar ve buna ilişkin yapılan işlemler de dâhil olmak üzere olağanüstü genel kurula ilişkin bilgiler:** Yapılmamıştır.

**Şirketin ilgili hesap döneminde yapmış olduğu yatırımlara ilişkin bilgiler:**

31 Aralık 2023 tarihi itibarıyla 131.270.436 TL tutarında maddi duran varlık ve 17.670 TL tutarında maddi olmayan duran varlık yatırımı olmak üzere 131.288.106 TL toplamda yatırım yapılmıştır. (31 Aralık 2022: 32.360.430 TL).

**Şirketin yıl içinde yapmış olduğu bağış ve yardımlar ile sosyal sorumluluk projeleri çerçevesinde yapılan harcamalara ilişkin bilgiler:** 2023 yılında toplam ödenen 409.683 TL'lik bağış ve yardım, turizm okullarına ve depremle ilgili yapılmıştır (2022: 324.283 TL). Enflasyon düzelmesi sebebiyle bu rakam gelir gider tablosunda 547.597 TL (2022: 604.391 TL) olarak görülmektedir.

**İlişkili taraflarla yapılan işlemler:**

a) Alacak/ borç bakiyeleri;

	<b>31 Aralık 2023</b>	<b>31 Aralık 2022</b>
<b>İlişkili taraflardan ticari alacaklar</b>		
Selçuk Ecza Deposu Ticaret ve Sanayi A.Ş.	15.546.883	22.594.648
Selçuk Ecza Holding A.Ş.	189.729	927.146
As Ecza Deposu Ticaret A.Ş.	347.095	56.458
Tez Trans Lojistik A.Ş.	29.095	167.571
	<b>16.112.802</b>	<b>23.745.823</b>

	<b>31 Aralık 2023</b>	<b>31 Aralık 2022</b>
<b>İlişkili taraflara ticari borçlar</b>		
Taş Yapı İnşaat San.ve Tic. A.Ş.	2.196.417	4.426.950
Taşyapı-Selçuklu Adi Ortaklığı	421.725	38.386
Selçuk Ecza Deposu Ticaret ve Sanayi A.Ş.	4.176	--
Reeskont (-)	(78.026)	(17.950)
	<b>2.544.292</b>	<b>4.447.386</b>

b) Alış / Satış bakiyeleri;

	<b>1 Ocak – 31 Aralık 2023</b>		
	<b>Hizmet</b>	<b>Kira</b>	<b>Diğer</b>
<b>İlişkili taraflardan alışlar</b>			
Selçuk Ecza Deposu Ticaret ve Sanayi A.Ş.	198.375	--	--
As Ecza Deposu Ticaret A.Ş.	--	--	--
Selçuk Ecza Holding A.Ş.	--	805.200	--
Taşyapı- Selçuklu Adi Ortaklığı	1.935.616	--	--
	<b>2.133.991</b>	<b>805.200</b>	<b>--</b>

**1 Ocak – 31 Aralık 2023**

	<b>Mal</b>	<b>Kira</b>	<b>Diğer</b>
<b>İlişkili taraflara satışlar</b>			
Selçuk Ecza Deposu Ticaret ve Sanayi A.Ş.	107.812.154	379.170	19.346.931
As Ecza Deposu Ticaret A.Ş.	3.754.762	--	879.484
Selçuk Ecza Holding A.Ş.	1.588.713	--	3.178.150
Tez Trans Lojistik A.Ş.	2.682.162	--	--
Mamsel İlaç Ticaret ve Sanayi A.Ş.	--	--	262.062
	<b>115.837.791</b>	<b>379.170</b>	<b>23.666.627</b>

**FİNANSAL DURUM**

**Finansal duruma ve faaliyet sonuçlarına ilişkin yönetim organının analizi ve değerlendirmesi, planlanan faaliyetlerin gerçekleşme derecesi, belirlenen stratejik hedefler karşısında şirketin durumu:**

	<b>31 Aralık 2023</b>	<b>31 Aralık 2022</b>
Aktif toplamı	3.041.004.559	2.462.667.527
Toplam yükümlülükler	91.405.323	372.095.481
Özkaynaklar	2.949.599.236	2.090.572.046
Sürdürülen faaliyetler vergi öncesi karı/(zararı)	360.704.728	499.965.799
Vergi gideri/geliri	619.550.296	(271.962.299)
Sürdürülen faaliyetler net dönem karı/(zararı)	980.255.024	228.003.500
Dönem amortisman gideri	47.705.172	47.136.102

**Geçmiş yıllarla karşılaştırmalı olarak şirketin yıl içindeki satışları, verimliliği, gelir oluşturma kapasitesi, kârlılığı ve borç/öz kaynak oranı ile şirket faaliyetlerinin sonuçları hakkında fikir verecek diğer hususlara ilişkin bilgiler ve ileriye dönük beklentiler,**

	<b>31 Aralık 2023</b>	<b>31 Aralık 2022</b>
Hasılat	930.297.243	1.281.679.445
Satışların maliyeti (-)	(541.533.515)	(730.542.511)
Brüt kar/(zarar)	388.763.728	551.136.934

**Şirketin sermayesinin karşılıksız kalıp kalmadığına veya borca batık olup olmadığına ilişkin tespit ve yönetim organı değerlendirmeleri: Bulunmamaktadır.**

**Varsa şirketin finansal yapısını iyileştirmek için alınması düşünülen önlemler: Bulunmamaktadır.**

**Kâr payı dağıtım politikasına ilişkin bilgiler ve kâr dağıtım yapılmayacaksa gerekçesi ile dağıtılmayan kârın nasıl kullanılacağına ilişkin öneri: Ortaklar, Genel Kurul'un kararı çerçevesinde hisseleri oranında kar payı alırlar.**



## **RİSKLER VE YÖNETİM ORGANININ DEĞERLENDİRMESİ:**

**Varsa şirketin öngörülen risklere karşı uygulayacağı risk yönetimi politikasına ilişkin bilgiler:** Yoktur.

**Oluşturulmuşsa riskin erken saptanması ve yönetimi komitesinin çalışmalarına ve raporlarına ilişkin bilgiler:** Yoktur.

**Satışlar, verimlilik, gelir yaratma kapasitesi, kârlılık, borç/öz kaynak oranı ve benzeri konularda ileriye dönük riskler:** Yoktur

## **DİĞER HUSUSLAR:**

**Faaliyet yılının sona ermesinden sonra meydana gelen ve ortakların, alacaklıların ve diğer ilgili kişi ve kuruluşların haklarını etkileyebilecek nitelikteki özel önem taşıyan olaylara ilişkin açıklamalar:** Yoktur.

Bu rapor; Ticaret Bakanlığı tarafından 28 Ağustos 2012 tarih ve 28395 sayılı Resmi Gazetede yayımlanan “Şirketlerin Yıllık Faaliyet Raporunun Asgari İçeriğinin Belirlenmesi Hakkında Yönetmelik” hükümlerine uygun olarak hazırlanmış olup Şirketimizin 16.03.2024 tarih ve 2024/2 sayılı Yönetim kurulu kararı ile onaylanmıştır.

İstanbul, 16 Mart 2024

**Mustafa Sonay GÜRGEN**  
Yönetim Kurulu Başkanı

**Hasan Hulki YÜCEL**  
Yönetim Kurulu Başkan Vekili

**Mustafa KELEŞ**  
Üye

**Ali AKCAN**  
Üye

**Ahmet TOKYÜREK**  
Üye