



Selçuklu Turizm ve İnşaat Anonim Şirketi

SELÇUKLU TURİZM VE İNŞAAT ANONİM ŞİRKETİ

1 OCAK – 31 ARALIK 2025

FAALİYET RAPORU

GENEL BİLGİLER:

1- 1 Ocak 2025 – 31 Aralık 2025 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. Kuşbakışlı 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/

www.phaselisrose.com/

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
Murat ŞAHİN	Phaselis Rose Hotel-Tekirova Genel Müdür Yardımcı Vekili
Mehmet Salih GÖNÜL	Ermenek Otel Müdürü

Türkiye genelinde 31.12.2025 tarihi itibariyle bünyemizde 171 personel çalışmakta olup bu sayı yıl içinde azami 526 kişiye kadar çıkmaktadır (2024: 182).

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: 2025 yılı içerisinde ana sözleşmede herhangi bir değişiklik olmamıştır.

Şirketimizin sermaye yapısı:

	31 Aralık 2025		31 Aralık 2024	
	Pay yüzdesi	Pay tutarı	Pay yüzdesi	Pay tutarı
SELÇUK ECZA HOLDING A.Ş.	27,87597%	30.663.562,56	27,87597%	30.663.562,56
NEZAHAT KELEŞOĞLU	--	--	37,37977%	41.117.746,04
M.SONAY GURGEN	0,00000%	0,07	0,00000%	0,07
Y.NURDAN GURGEN	0,00000%	0,07	0,00000%	0,07
SEYDE DOĞAN	--	--	1,15814%	1.273.956,38
MUSTAFA GÖNÜL	1,15814%	1.273.956,37	1,15814%	1.273.956,37
NEZAHAT ELİBOL	1,15814%	1.273.956,38	1,15814%	1.273.956,38
MEHMET ZİYA GÖNÜL	1,15814%	1.273.956,38	1,15814%	1.273.956,38
MEHMET SALİH GÖNÜL	1,15814%	1.273.956,38	1,15814%	1.273.956,38
ŞADAN ŞAHİN	0,86861%	955.467,28	0,86861%	955.467,28
ALİ ARICI	0,86861%	955.467,28	0,86861%	955.467,28
AHMET ARICI	0,86861%	955.467,28	0,86861%	955.467,28
BÜLENT ARICI	0,86861%	955.467,28	0,86861%	955.467,28
ŞERİFE ARICI AYDOĞAN	0,86861%	955.467,28	0,86861%	955.467,28
NACİ ARICI	0,86861%	955.467,29	0,86861%	955.467,29
EGE POYRAZ ARICI	0,86861%	955.467,28	0,86861%	955.467,28
ŞERİFE DÖKMECİ	1,73721%	1.910.934,57	1,73721%	1.910.934,57
HATİCE ÖZDOĞAN	1,73721%	1.910.934,56	1,73721%	1.910.934,56
MUSTAFA KELEŞ	1,73721%	1.910.934,56	1,73721%	1.910.934,56
AYŞEGÜL ŞEN	0,86861%	955.467,28	0,86861%	955.467,28
EYYUP MURAT KOÇAK	0,86861%	955.467,28	0,86861%	955.467,28
SEYDE KAHRAMAN	1,73721%	1.910.934,56	1,73721%	1.910.934,56
MEHMET DARÇIN	1,73721%	1.910.934,56	1,73721%	1.910.934,56
HASAN DARÇIN	1,73721%	1.910.934,57	1,73721%	1.910.934,57
AYŞE UCAL	1,73721%	1.910.934,56	1,73721%	1.910.934,56
MAHİR BALIKÇI	0,38605%	424.652,12	0,38605%	424.652,12
AHMET BALIKÇI	0,38605%	424.652,13	0,38605%	424.652,13
ŞERİFE KÜÇÜKGENCAY	0,38605%	424.652,12	0,38605%	424.652,12
NURAN ARICI	0,21715%	238.866,82	0,21715%	238.866,82
OĞUZHAN ARICI	0,32573%	358.300,23	0,32573%	358.300,23
EMİRHAN ARICI	0,32573%	358.300,23	0,32573%	358.300,23
EMİNE SÜLLÜ	1,73721%	1.910.934,57	1,73721%	1.910.934,57
AHMET TOKYÜREK	1,73721%	1.910.934,56	1,73721%	1.910.934,56
KÜBRA KÜLAHCI	1,73721%	1.910.934,56	1,73721%	1.910.934,56
AYŞE GÜZEY	1,73721%	1.910.934,56	1,73721%	1.910.934,56
NAZMIYE GURGEN	12,45992%	13.705.915,35	--	--
NEVZAT KARPUZCU	12,45992%	13.705.915,35	--	--
HULUSU KURTULUS KARPUZCU	4,15331%	4.568.638,45	--	--
MUSTAFA KARPUZCU	4,15331%	4.568.638,45	--	--
MEHMET KARPUZCU	4,15331%	4.568.638,44	--	--
EKREM DOGAN	0,38605%	424.652,13	--	--
FATMA AKAY	0,38605%	424.652,13	--	--
MUSTAFA DOGAN	0,38604%	424.652,12	--	--
	100%	110.000.000	100%	110.000.000

YÖNETİM ORGANI ÜYELERİ İLE ÜST DÜZEY YÖNETİCİLERE SAĞLANAN MALİ HAKLAR:

1 Ocak 2025 – 31 Aralık 2025 tarihleri arasında yönetim kurulu üyelerine toplam brüt 1.425.000 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 55.570.082 TL maaş, ücret, prim, ikramiye ve sosyal haklar olarak ödenmiştir (2024: 40.488.428 TL).

TMS 29 kapsamında enflasyon düzeltilmesi sebebiyle söz konusu tutarlar gelir gider tablosunda 59.683.118 TL olarak görülmektedir (2024: 56.947.838 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 2025 ve 2024 tarihleri itibariyle özkaynak yöntemiyle değerlendirilen yatırımları aşağıdaki gibidir:

	31 Aralık 2025		31 Aralık 2024	
	Pay (%)	Tutar	Pay (%)	Tutar
Taş Yapı - Selçuklu Adi Ortaklığı	50	70.770.879	50	70.770.879
Taş Yapı & Selçuklu Adi Ortaklığı		(70.770.879)		(70.770.879)
Değer Düşüklüğü (-)				
		--		--

Şirketin iktisap ettiği kendi paylarına ilişkin bilgiler: Bulunmamaktadır.

Hesap dönemi içerisinde yapılan özel denetime ve kamu denetimine ilişkin açıklamalar:
2025 yılında Şahin Yeminli Mali Müşv. Ltd. Şti. ile yapılan tam tasdik sözleşmemiz bulunmaktadır.

2025 yılı bağımsız denetimi 25 Mart 2025 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 2025 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 2025 tarihi itibarıyla Şirket tarafından açılmış ve devam eden 11.660.552 TL tutarında 55 adet dava ve icra takibi bulunmaktadır (31 Aralık 2024: 60 adet 13.529.539 TL).

31 Aralık 2025 tarihi itibarıyla Şirket aleyhine açılmış ve devam eden 10.510.179 TL tutarında 25 adet dava ve icra takibi bulunmaktadır (31 Aralık 2024: 30 adet ve 6.601.677 TL). Şirket ilgili davalara ilişkin olarak 5.043.606 TL tutarında karşılık ayrılmıştır.

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 devam etmektedir.

İstanbul Anadolu 2. Asliye Ticaret Mahkemesinin 2024/456 E. sayılı dosyası ile Şirketimiz aleyhine açılan 2023 hesap yılına ait genel kurul kararlarının iptali davasında yargılama devam etmektedir.

İstanbul Anadolu 9. Asliye Ticaret Mahkemesinin 2025/542 E. sayılı dosyası ile Şirketimiz aleyhine açılan özel denetçi atanması talepli davada yargılama devam etmektedir.

İstanbul Anadolu 41. Sulh Hukuk Mahkemesi 2024/1371 E. sayılı dosyası ile Şirketimizin hissedarı olduğu İstanbul İli, Kadıköy İlçesi, İbrahimağa Mah. 3185 Ada, 60 Parseldeki taşınmazdaki ortaklığın giderilmesi için dava açılmıştır. Davanın kabulü ile taşınmaz üzerindeki ortaklığın giderilmesine karar verilmiş olup, bu karar davalı hissedar tarafından istinaf edilmiştir. Yargılama devam etmektedir.

Diğer Kısa Vadeli Karşılıklar	31 Aralık 2025	31 Aralık 2024
Dava karşılıkları	5.043.606	6.601.677
	5.043.606	6.601.677

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 2025 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 2025 tarihi itibarıyla 59.988.223 TL tutarında maddi duran varlık ve 125.023 TL tutarında maddi olmayan duran varlık yatırımı olmak üzere 59.988.223 TL toplamda yatırım yapılmıştır. (31 Aralık 2024: 124.301.307 TL).

Şirketin yıl içinde yapmış olduğu bağış ve yardımlar ile sosyal sorumluluk projeleri çerçevesinde yapılan harcamalara ilişkin bilgiler: 2025 yılında toplam ödenen 38.480 TL'lik bağış ve yardım, turizm okullarına yapılmıştır (2024: 652.311 TL). Enflasyon düzelmesi sebebiyle bu rakam gelir gider tablosunda 43.749 TL (2024: 909.648 TL) olarak görülmektedir.

İlişkili taraflarla yapılan işlemler:

a) Alacak/ borç bakiyeleri;

	31 Aralık 2025	31 Aralık 2024
İlişkili taraflardan ticari alacaklar		
Selçuk Ecza Deposu Ticaret ve Sanayi A.Ş.	15.540.735	37.148.783
Selçuk Ecza Holding A.Ş.	543.966	10.944.593
As Ecza Deposu Ticaret A.Ş.	5.235.804	1.409.713
Tez Trans Lojistik A.Ş.	12.522	18.893
Aksel Ecza Deposu Tic.A.Ş.	302.185	537.731
	21.635.212	50.059.713

	31 Aralık 2025	31 Aralık 2024
İlişkili taraflara ticari borçlar		
Taş Yapı İnşaat San.ve Tic. A.Ş.	5.786.411	6.224.106
Taşyapı-Selçuklu Adi Ortaklığı	2.000.491	2.644.577
As Ecza Deposu Ticaret A.Ş.	--	5.236
Reeskont (-)	(207.534)	(284.296)
	7.579.368	8.589.623

b) Alış / Satış bakiyeleri;

	1 Ocak- 31 Aralık 2025	1 Ocak- 31 Aralık 2024
İlişkili taraflardan alışlar		
Selçuk Ecza Deposu Ticaret ve Sanayi A.Ş.	1.035.177	207.687
As Ecza Deposu Ticaret A.Ş.	99.788	--
Selçuk Ecza Holding A.Ş.	2.201.778	2.009.275
Taşyapı - Selçuklu Adi Ortaklığı	1.557.566	1.621.361
	4.894.309	3.838.323

	1 Ocak- 31 Aralık 2025	1 Ocak- 31 Aralık 2024
İlişkili taraflara satışlar		
Selçuk Ecza Deposu Ticaret ve Sanayi A.Ş.	229.773.186	203.902.929
As Ecza Deposu Ticaret A.Ş.	50.945.682	9.595.650
Selçuk Ecza Holding A.Ş.	12.290.195	49.449.322
Tez Trans Lojistik A.Ş.	18.589.791	4.207.705
Aksel Ecza Deposu Tic.A.Ş.	1.754.564	1.941.511
Ahmet ve Nezahat Keleşoğlu Vakfı	130.910.973	259.846.653
	444.264.391	528.943.770

FINANSAL DURUM

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

	31 Aralık 2025	31 Aralık 2024
Aktif toplamı	5.429.179.661	5.532.726.926
Toplam yükümlülükler	192.936.847	204.126.833
Özkaynaklar	5.236.242.814	5.328.600.093
Sürdürülen faaliyetler vergi öncesi karı/(zararı)	350.432.473	41.757.116
Vergi gideri/geliri	(223.939.177)	7.914.182
Sürdürülen faaliyetler net dönem karı/(zararı)	126.493.296	49.671.298
Dönem amortisman gideri	89.522.137	91.145.934

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,

	1 Ocak- 31 Aralık 2025	1 Ocak- 31 Aralık 2024
Hasılat	1.834.124.057	1.707.404.565
Satışların maliyeti (-)	(1.280.482.849)	(1.251.862.020)
Brüt kar/(zarar)	553.641.208	455.542.545

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 dağıtımını 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 09.03.2026 tarih ve 2026/3 sayılı Yönetim kurulu kararı ile onaylanmıştır.

İstanbul, 09 Mart 2026

Mustafa Sonay GÜRGEN
Yönetim Kurulu Başkanı

Hasan Hulki YÜCEL
Yönetim Kurulu Başkan Vekili

Mustafa KELEŞ
Üye

Ali AKCAN
Üye

Ahmet TOKYÜREK
Üye