

ÇİMBETON
HAZIRBETON VE PREFABRİK YAPI ELEMANLARI SANAYİ VE TİCARET A.Ş.
ARA DÖNEM FAALİYET RAPORU
(EYLÜL -2025)

A-GENEL BİLGİLER

1. Rapor Dönemi : 01.01.2025-30.09.2025

2. Kurumsal Bilgiler:

Şirketin Ticaret Unvanı : Çimbeton Hazır beton ve Prefabrik Yapı Elemanları San. ve Tic. A.Ş.

Şirket Mersis Numarası : 0257000192200019

Şirketin Ticaret Sicil Numarası : Bornova 2537

Şirket İletişim Bilgileri : www.cimbeton.com

Merkez : Işıklar Mah. Eski Kemalpaşa Cad. No: 5 Bornova-İZMİR

Tel: 0.232.472 1050 Faks: 0.232. 472 1055

- | | |
|---------|--|
| 1. Şube | : Çimbeton Hazır beton ve Prefabrik Yapı Elemanları Sanayi ve Ticaret A.Ş. Edirne Şubesi |
| Adresi | : Tayakadın Mahallesi Sanayi Bölgesi No: 452 Edirne |
| 2. Şube | : Çimbeton Hazır beton ve Prefabrik Yapı Elemanları Sanayi ve Ticaret A.Ş. Akhisar Şubesi |
| Adresi | : İnönü Mahallesi 31. Blok No:7 Akhisar/Manisa |
| 3. Şube | : Çimbeton Hazır beton ve Prefabrik Yapı Elemanları Sanayi ve Ticaret A.Ş. Çorlu Şubesi |
| Adresi | : Hatip Mahallesi Karatepe (Küme Evler) Çorlu Beton Sit. No: 1 Çorlu/Tekirdağ |
| 4. Şube | : Çimbeton Hazır beton ve Prefabrik Yapı Elemanları Sanayi ve Ticaret A.Ş. Malatya Şubesi |
| Adresi | : Topsöğüt Mahallesi Sivas Yolu Blv. No: 2 Yeşilyurt/Malatya |
| 5. Şube | : Çimbeton Hazır beton ve Prefabrik Yapı Elemanları Sanayi ve Ticaret A.Ş. Kırklareli Şubesi |
| Adresi | : Pınar Mahallesi Şeytandere Mekii (Küme Evler) No: 3 Merkez/Kırklareli |
| 6. Şube | : Çimbeton Hazır beton ve Prefabrik Yapı Elemanları Sanayi ve Ticaret A.Ş. Elazığ Şubesi |
| Adresi | : Aşağıdemirtaş Güneşli Nasip Hürel Hazır Beton Apt. No: 9/0 Merkez/Elazığ |
| 7. Şube | : Çimbeton Hazır beton ve Prefabrik Yapı Elemanları Sanayi ve Ticaret A.Ş. Gazimemir Şubesi |
| Adresi | : Fatih Mah. 1203 Sok. No:25 Gazimemir/İzmir |

8. Şube : Çimbeton Hazır beton ve Prefabrik Yapı Elemanları Sanayi ve Ticaret A.Ş. Esenyurt Hazır Beton Tesisi Şubesi
Adresi : Selahaddin Eyyubi Mah. Uğur Mumcu Cad. 1203 Sok. No:7/1 Esenyurt/İstanbul
9. Şube : Çimbeton Hazır beton ve Prefabrik Yapı Elemanları Sanayi ve Ticaret A.Ş. Aliğa Hazır Beton Şubesi
Adresi : Horozgediği Mah. Sanayi Cad. No:41/1 Aliğa/İzmir
10. Şube : Çimbeton Hazır beton ve Prefabrik Yapı Elemanları Sanayi ve Ticaret A.Ş. Çeşme Şubesi
Adresi : Germiyan Mah. Çeşme Asfd. No:21 Çeşme/İzmir
11. Şube : Çimbeton Hazır beton ve Prefabrik Yapı Elemanları Sanayi ve Ticaret A.Ş. Işıkkent Şubesi
Adresi : Işıklar Mah. Işık Cad. No: 13 Bornova / İzmir
12. Şube : Çimbeton Hazır beton ve Prefabrik Yapı Elemanları Sanayi ve Ticaret A.Ş. Çiğli Şubesi
Adresi : Aosb Mah. 10010 Sk. No: 2 Çiğli / İzmir
13. Şube : Çimbeton Hazır beton ve Prefabrik Yapı Elemanları Sanayi ve Ticaret A.Ş. Koyundere Şubesi
Adresi : Cumhuriyet Mah. 100 Sk. No: 33a Menemen / İzmir
14. Şube : Çimbeton Hazır beton ve Prefabrik Yapı Elemanları Sanayi ve Ticaret A.Ş. Zeytindağ Şubesi
Adresi : Zeytindağ Mah. Atkıran Mevkii Küme Evleri No: 13 Bergama / İzmir
15. Şube : Çimbeton Hazır beton ve Prefabrik Yapı Elemanları Sanayi ve Ticaret A.Ş. Nazilli Şubesi
Adresi : Dallica Mah. 4514 (Eğrek) Sk. No: 28 Nazilli / Aydın
16. Şube : Çimbeton Hazır beton ve Prefabrik Yapı Elemanları Sanayi ve Ticaret A.Ş. Aydın Şubesi
Adresi : Ataosb Mah. Astim 5 Cad. No: 17 Efeler / Aydın
17. Şube : Çimbeton Hazır beton ve Prefabrik Yapı Elemanları Sanayi ve Ticaret A.Ş. Kuşadası Şubesi
Adresi : Değirmendere Mah. Göcek Kavağı Yolu Sk. Çimbeton No: 42 Kuşadası / Aydın
18. Şube : Çimbeton Hazır beton ve Prefabrik Yapı Elemanları Sanayi ve Ticaret A.Ş. Özbek Şubesi
Adresi : Rüstem Mah. Bilgi Sk. No: 29-1 Urla / İzmir
19. Şube : Çimbeton Hazır beton ve Prefabrik Yapı Elemanları Sanayi ve Ticaret A.Ş. Torbalı Şubesi
Adresi : Yedi Eylül Mah. Ekoten Cad. No: 21 Torbalı / İzmir
20. Şube : Çimbeton Hazır beton ve Prefabrik Yapı Elemanları Sanayi ve Ticaret A.Ş. Kıracao Şubesi
Adresi : Osmangazi Mah. Buğday Sk. No: 7 Esenyurt / İstanbul
21. Şube : Çimbeton Hazır beton ve Prefabrik Yapı Elemanları Sanayi ve Ticaret A.Ş. Çerkezköy Şubesi
Adresi : Yıldızkent Mah. Bağlık Küme Evleri. No: 98A Kapaklı / Tekirdağ

3. Ortaklık Yapısı ve Sermaye:

Pay sahibi	Pay (TL)	%
Çimentoş İzmir Çimento Fabrikası Türk A.Ş.	890.042	50,29
Kars Çimento Sanayi ve Ticaret A.Ş.	1.098	0,06
BİST	878.860	49,65
TOPLAM	1.770.000	100

Şirket'in çıkarılmış sermayesi 1.770.000 TL olup, nominal değeri 0,01 TL olan 177.000.000 adet hisseden oluşmaktadır. Şirket'in A ve B grubu olmak üzere iki çeşit hissesi bulunmaktadır ve A grubu hisse adedi 74.700.000, B grubu hisse adedi ise 102.300.000'dir.

Olağan ve Olağanüstü Genel Kurul toplantılarında her bir A grubu pay sahibi veya vekiline 15 oy ve her bir B grubu pay sahibine veya vekiline 1 oy hakkı verilir. Ana Sözleşme'nin oy kullanımına istinaden olan hükümlerinin değiştirilmesi için, A grubu pay sahiplerinin %75'inin olumlu oyu gerekmektedir.

4. Dönem İçinde Yönetim Kurulunda Görev Alanlar

ADI SOYADI	GÖREV ÜNVANI	GÖREV SÜRESİ
Taha Aksoy	Yönetim Kurulu Başkanı	25.04.2025-25.04.2026
Pasquale Vetrano	Yönetim Kurulu Başkanvekili	25.04.2025-25.04.2026
Mevlüt Cenker Mirzaoglu	Yönetim Kurulu Üyesi ve CEO	25.04.2025-25.04.2026
Michele Di Marino	Yönetim Kurulu Üyesi	25.04.2025-25.04.2026
Federico Giovannini	Yönetim Kurulu Üyesi	25.04.2025-25.04.2026
Seyda Zeynep Akdurak	Bağımsız Yönetim Kurulu Üyesi	25.04.2025-25.04.2026
Mehmet Cemali Dinçer	Bağımsız Yönetim Kurulu Üyesi	25.04.2025-25.04.2026
Mehmet Gürel Kapani	Bağımsız Yönetim Kurulu Üyesi	25.04.2025-25.04.2026

YETKİ SINIRLARI

Sermaye Piyasası Kanunu, Türk Ticaret Kanunu, Şirket Ana Sözleşmesi ve sair mevzuatta gösterilen yetkilere sahiptir.

5. Dönem İçinde Görev Alan Üst Düzey Yöneticiler

Adı Soyadı	Görev Unvanı
Taha Aksoy	Yönetim Kurulu Başkanı
Mevlüt Cenker Mirzaoglu	Yönetim Kurulu Üyesi ve CEO
Salih Tural	Mali İşler Direktörü (CFO)
Fevzi Savrun	Tedarik Zinciri Direktörü
İrfan Coşkun	Hazır beton Direktörü
Melek Özen	İnsan Kaynakları Direktörü

6. Kurumsal Yönetim Komitesi

Seyda Zeynep Akdurak	Başkan
Mehmet Cemali Dinçer	Üye
Onur Eraydın	Üye

7. Denetimden Sorumlu Komite

Seyda Zeynep Akdurak	Üye
Mehmet Cemali Dinçer	Üye

8. Riskin Erken Tespiti Komitesi

Mehmet Cemali Dinçer	Başkan
Seyda Zeynep Akdurak	Üye
Salih Tural	Üye

9. Dönem İçindeki Ana Sözleşme Değişiklikleri

Dönem içinde ana sözleşme değişikliği yapılmamıştır.

10. Dönem İçindeki Menkul Kıymet İhraçları ve Bunların Getireceği Yükler

Dönem içinde menkul kıymet ihracı yapılmadığından bu nedenle şirkete gelecek muhtemel bir mali yük de söz konusu bulunmamaktadır.

11-Şirketin Faaliyetleri Hakkında Bilgi

11.1. Üretim Süreçlerine Dair Bilgi

Çimbeton Ege Bölgesinde, başta İzmir olmak üzere Manisa ve Aydın illerinde kurulu Işıkkent, Koyundere, Gaziemir, Zeytindağ, Torbalı, Özbek, Çeşme, Aliğa, Kuşadası, Nazilli, Akhisar, Aydın, Marmara Bölgesinde Edirne, Tekirdağ, Kırklareli, Çerkezköy, Çorlu, Kırac ve Doğu Anadolu Bölgesinde Malatya, İkizce ve Elazığ olmak üzere toplam 21 adet hazır beton üretim tesisi ile üretim ve satış faaliyetlerinde bulunmaktadır.

Şirket TS EN 206 ve TS 13515 standartlarına uygun hazır beton üretimi gerçekleştirmektedir. Tesislerinde beton üretimi için gerekli G uygunluk belgesine sahip olmasının yanında Türkiye Hazır Beton Birliği üyeliği de bulunmaktadır.

11.2. Yatırımlar

Tüm hazır beton tesislerinde ve operasyonlarında çalışanlarımızın çalışma koşullarının iyileştirilmesine yönelik tesis yenileme çalışmalarına devam edilmiş, kontaminasyon riskini en aza indirecek faaliyetler gerçekleştirilmektedir. 2025 3.çeyreğinde toplam 25.201.078 TL yatırım gerçekleşmiştir. Hazır beton alanındaki büyüme hedefleri doğrultusunda Elazığ Fabrika bünyesinde 3 adet yeni transmiksler satın alımı süreci tamamlanmıştır.

11.3. Üretim ve Satışlara İlişkin Bilgiler

Eylül 2025 sonu itibarıyla Türkiye hazır beton sektörü, bağlı olduğu inşaat sektöründeki genel toparlanma ve yüksek büyüme performansına rağmen, kısa vadede faaliyetlerdeki istikrarı koruma zorluğu yaşamaktadır. Yılın ilk yarısında güçlü bir büyüme ivmesi yakalayan inşaat sektörü, 2025 yılının ikinci çeyreğinde %10,9 gibi önemli bir büyüme kaydederek Türkiye ekonomisine lokomotif katkı sağlamıştır. Ancak, Türkiye Hazır Beton Birliği (THBB) Hazır Beton Endeksi verileri, inşaat sektöründeki bu momentumun yılın üçüncü çeyreğinde hazır beton faaliyetlerine tam olarak yansımadığını göstermektedir. Ağustos ayında Faaliyet Endeksi'nin Temmuz ayındaki en yüksek seviyesini koruyamayarak eşik değerin altına inmesi, sektördeki operasyonel daralmaya işaret etmektedir.

Öte yandan, inşaat sektörüne yönelik güven endekslerinde Eylül 2025'te görülen %3,6'lık artış (TÜİK verisi), orta ve uzun vadeli beklenti ve yatırım iştahının korunduğunu gösterse de, Hazır Beton Sektörü özelinde Beklenti ve Güven Endeksleri'nin hala eşik değerin altında kalması dikkat çekmektedir.

Çimbeton'un 2025 yılı ilk dokuz aylık toplam beton satış miktarı bir önceki yılın aynı dönemi ile karşılaştırıldığında %1 oranında azalmıştır.

12. Sektörün ve İşletmenin Performansını Etkileyen Ana Etmenler

Sektörün ve işletmenin performansını etkileyen ana sorunları, iki başlık altında değerlendirmekteyiz. Bunlardan birincisi haksız rekabet yaratan sorunlar; ikincisi ise diğer sorunlar olarak tanımlayabileceğimiz sorunlardır.

Haksız rekabet yaratan sorunlar

- 1)Düşük kalitede standart dışı beton üretim ve satışı yapılması,
- 2)Beton üretim ve sevkiyatının eksik miktarlarda yapılması,
- 3)Faturasız satış yapılması,
- 4)Maliyetlerin altında ve yüksek ödeme vadeleri ile beton satışı yapılması,
- 5)Düşük miktartlı beton taleplerinde oluşan ekstra maliyetlerin satış fiyatlarına yansıtılamamasıdır.

Diğer sorunlar

Bu dalda çok sorun bulunmakta ve sürekli olarak dile getirilmektedir. Bu nedenle sorunların tanımlanmasında konuya daha geniş bir çerçeveden bakılması gerekmektedir. Bu sorunlar;

1) Denetimsiz Beton Üretimi

İnşaat firmaları tarafından, günümüzün gereksinimlerine uymayan şartnameler gereği şantiyelere gelişigüzel kurulan beton santrallerindeki denetim dışı üretim ile bu santrallerin yarattığı görüntü ve çevre kirliliği ile maddi kaynak israfı da dikkat edilmesi gereken başka bir konudur. Bu firmalar, söz konusu santralleri kendi ihtiyaçları için kuruyor olmalarına karşın, dışarıya da satış yapmaktadır.

2) Ruhsatlandırma

Ürünün doğası gereği kullanım yerine yakın bir alanda bulunması gereken hazır beton tesislerinin kuruluş ve işletme aşamalarında, ruhsat ve diğer izinler konusunda yerel yönetimlerle yaşanmakta olan sorunlar, sektörün önemli gündem maddelerinden biri olmaya devam etmekte, yerel yönetimlerin bu konularda bilgi ve deneyim sahibi fazla elemanları olmayışı zaman zaman sıkıntılara neden olmaktadır. Belediyelerin, bu tür sektörel denetim ve ruhsatlandırma işlemlerinde, ilgili mesleki kuruluşlarıyla iş birliği yapmaları, o kuruluşlardan danışmanlık almaları sağlanmalı ve çevre koşullarına göre belirlenen niteliklere sahip tesislerin kurulması teşvik edilmelidir.

3) Kaliteli Agrega temini

Sektörün agregası ihtiyacı giderek artmakta, ancak agregası kaynakları daralmaktadır. 1 m³ betonda, ortalama 1.9 ton agregası kullanıldığı düşünülürse, agreganın beton üretimi açısından taşıdığı önem daha iyi anlaşılacaktır.

4) Kayıt dışı faaliyette bulunanların belirlenerek haklarında yasal işlem yapılmasının sağlanması

Bazı hazır beton üreticileri kayıtdışı faaliyetlerde bulunarak haksız rekabet yarattıkları gibi, vergi mevzuatı ve inşaat hukukunu da ihlal etmektedir. Hem yapı güvenliği hem de mali açıdan denetimler sıklaştırılmalı, kalite belgesiz ve kayıt dışı hazır beton faaliyetleri engellenmelidir.

5) Trafik Kısıtlamaları

Pek çok Avrupa ülkesinde, kamu hizmeti yaptıkları gerekçesiyle beton transmikselerine geçiş önceliği tanınırken, hazır betonun yaygınlaşmasına son derece ihtiyaç duyulan ülkemizde, normal hizmetin bile aksamasına neden olan tonaj ve trafik kısıtlamasının makul bir çözüme kavuşturulması zorunludur. Tonaj kısıtlamasının aşılması için ilgili kurumlarca, tekniğine uygun ilave aks kullanımına izin verilmelidir; trafiğe çıkış kısıtlamaları ise bölge ve ilin ihtiyaç ve özellikleri de göz önüne alınarak, yönetmeliklerle belirlenip, uygun bir çözüme kavuşturulmalıdır.

6) En az C30 dayanım sınıfında beton kullanılmalıdır.

Afet Bölgelerinde Yapılacak Yapılar Hakkında Yönetmelik hükümleri uyarınca, deprem bölgelerinde, yani ülkemizin tamamına yakınında, kullanılacak beton sınıfı en az C20'dir. Ancak, Türkiye'nin önde gelen üniversitelerinden inşaat mühendisliği profesörlerinin 2001 yılında 17 Ağustos Depremi'nin yıldönümü nedeniyle yayınladıkları "Betonda Kalite Deklarasyonu"na göre, dayanım ve uzun ömür açısından yapılarda kullanılması gerekli en düşük beton dayanım sınıfı C30'dur. Bu nedenle, korozyon açısından inşaatlarda kullanılması zorunlu en düşük beton dayanım sınıfı en az C30 olmalıdır.

7) Kalifiye eleman sıkıntısı.

Sektörde sayısı hızla artan Hazır beton santralleri nedeniyle Santral Operatörü, Kalite Teknisyeni, Mikser ve Pompa Operatörü gibi kadrolarda ihtiyaç duyulan sayıda yetişmiş elamanın olmamasından kaynaklanan sıkıntılar yaşanmakta, nitelikli yapılara sağlanan hizmetlerde bu ihtiyaç daha da artmaktadır

13. Temel Rasyolar

Sermaye piyasası mevzuatına ve kurul muhasebe standartlarına göre şirketimizin önceki yıl verileri ile karşılaştırmalı rasyoları aşağıdadır. Şirket sermayesi karşılıksız kalmadığı gibi, şirket borca batık değildir.

	2025/09	2024/12
Cari Oran	0,77	0,82
Likidite Oranı	0,74	0,78
Borçlar/Aktif Toplamı	0,82	0,75
Borçlar/Özsermaye	4,49	3,01
Özsermaye/Aktif Toplamı	0,18	0,25
	2025/09	2024/09
Satışlara Göre Karlılık	0,017	0,015

14. İşletmenin Performansını Güçlendirmek İçin Uyguladığı Yatırım ve Temettü Politikaları

İşletmenin performansını güçlendirmenin temel noktası özkaynak ağırlıklı bir finansman politikasından geçmektedir. Ana ortak Çimentaş İzmir Çimento Fabrikası Türk A.Ş. bu politikadan hareket edilmesine onay vermekte ve özkaynakların maliyet düşürücü yatırımlara yönlendirilmesine olumlu bakmaktadır.

15. İşletmenin Finansman Kaynakları ve Risk Yönetim Politikaları

İşletmenin yatırım ve işletme ihtiyaçlarının finansmanı ağırlıklı olarak özkaynakları ile karşılanmaktadır.

Şirketin karşı karşıya kalabileceği riskler ana ortağın politikalarına uygun olarak bu konudaki ihtisas gruplarınca denetim altında tutulmaktadır.

30 Eylül 2025 tarihi itibarıyla, Çimbeton'un 876.276,27 TL tutarındaki nominal bedelli hissesi Borsa İstanbul A.Ş.'de "Ana Pazarda" CMBTN adı altında işlem görmektedir.