

Seranit Granit Seramik Sanayi ve Ticaret Anonim Şirketi

İzahname

Bu izahname, Sermaye Piyasası Kurulu (Kurul)'nce 23/01/2025 tarihinde onaylanmıştır.

Ortaklığımızın çıkarılmış sermayesinin 300.000.000 TL'den 428.600.000 TL'ye çıkarılması nedeniyle artırılabilecek 128.600.000 TL nominal değerli 128.600.000 adet B Grubu pay ve mevcut ortaklardan Avni Çelik'e ait 21.450.000 TL nominal değerli 21.450.000 adet B Grubu pay olmak üzere toplam 150.050.000 TL nominal değerli 150.050.000 adet B Grubu hamiline yazılı 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.seranit.com.tr) ve halka arzda satışa aracılık edecek Halk Yatırım Menkul Değerler Anonim Şirketi'nin (www.halkyatirim.com.tr) adresli internet siteleri ile Kamuyu Aydınlatma Platformu (KAP)'nda (www.kap.org.tr) yayımlanmıştır. Ayrıca başvuru yerlerinde incelemeye açık tutulmaktadır.

Sermaye Piyasası Kanunu (SPKn)'nın 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 özeti 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 İzahnameyi 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.


Tic. Sic. No 275557
Seranit Granit Seramik San. ve Tic. A.Ş.
Halk Yatırım Menkul Değerler A.Ş.
No: 1/3 Üsküdar/İSTANBUL
Bilgi İşlemci No: 781 003 7302 www.seranit.com.tr



1



Doğrulama Kodu: dc32dae7-fc7f-44b6-827f-1aaa5a96807e
<https://spk.gov.tr/dokuman-dogrulama>



GELECEĞE YÖNELİK AÇIKLAMALAR

İşbu 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 beklentileri göstermektedir. Birçok faktör, ihraççının geleceğe yönelik açıklamalarının öngörülenden çok daha farklı sonuçlanmasına yol açabilecektir.


Tic. Sic. No 278557
Seranit Grant Servisleri San. ve Tic. A.Ş.
Hürriyet Bulvarı Sokak
No: 1/2 Çankaya/Beştepe / İ.
Bilgi Mükemmeliyet V.D. : 881 322 7322 www.seranit.com.tr

2



Doğrulama Kodu: dc32dae7-fc7f-44b6-827f-1aaa5a96807e
<https://spk.gov.tr/dokuman-dogrulama>



İÇİNDEKİLER

KISALTMA VE TANIMLAR	4
I. BORSA GÖRÜŞÜ	9
II. DİĞER KURUMLARDAN ALINAN GÖRÜŞ VE ONAYLAR	10
1. İZAHNAMENİN SORUMLULUĞUNU YÜKLENE KİŞİLER	11
2. ÖZET	14
3. BAĞIMSIZ DENETÇİLER	43
4. SEÇİLMİŞ FİNANSAL BİLGİLER	43
5. RİSK FAKTÖRLERİ	46
6. İHRAÇÇI HAKKINDA BİLGİLER	68
7. FAALİYETLER HAKKINDA GENEL BİLGİLER	84
8. GRUP HAKKINDA BİLGİLER	117
9. MADDİ VE MADDİ OLMAYAN DURAN VARLIKLAR HAKKINDA BİLGİLER ...	122
10. FAALİYETLERE VE FİNANSAL DURUMA İLİŞKİN DEĞERLENDİRMELER ...	130
11. İHRAÇÇININ FON KAYNAKLARI	147
12. ARAŞTIRMA VE GELİŞTİRME, PATENT VE LİSANSLAR	153
13. EĞİLİM BİLGİLERİ	154
14. KAR TAHMİNLERİ VE BEKLENTİLERİ	157
15. İDARİ YAPI, YÖNETİM ORGANLARI VE ÜST DÜZEY YÖNETİCİLER	158
16. ÜCRET VE BENZERİ MENFAATLER	166
17. YÖNETİM KURULU UYGULAMALARI	166
18. PERSONEL HAKKINDA BİLGİLER	172
19. ANA PAY SAHİPLERİ	173
21. DİĞER BİLGİLER	185
22. ÖNEMLİ SÖZLEŞMELER	191
23. İHRAÇÇININ FİNANSAL DURUMU VE FAALİYET SONUÇLARI HAKKINDA BİLGİLER	193
24. İHRAÇ VE HALKA ARZ EDİLECEK PAYLARA İLİŞKİN BİLGİLER	217
25. HALKA ARZA İLİŞKİN HUSUSLAR	224
26. BORSADA İŞLEM GÖRMEYE İLİŞKİN BİLGİLER	269
27. MEVCUT PAYLARIN SATIŞINA İLİŞKİN BİLGİLER İLE TAAHHÜTLER	270
28. HALKA ARZ GELİRİ VE MALİYETLERİ	273
29. SULANMA ETKİSİ	275
30. UZMAN RAPORLARI VE ÜÇÜNCÜ KİŞİLERDEN ALINAN BİLGİLER	275
31. İŞTİRAKLER HAKKINDA BİLGİLER	277
32. PAYLAR İLE İLGİLİ VERGİLENDİRME ESASLARI	277
33. İHRAÇÇI VEYA HALKA ARZ EDEN TARAFINDAN VERİLEN İZİN HAKKINDA BİLGİ	286
34. İNCELEMeye AÇIK BELGELER	287
35. EKLER	288



KISALTMA VE TANIMLAR

KISALTMALAR	TANIMLAR
A.Ş.	Anonim Şirketi
ABD Doları / USD / Amerikan Doları	Amerika Birleşik Devletleri Doları
Adana Şubesi	Adana Ticaret Sicili Müdürlüğü nezdinde 85143 sicil numarası ile kayıtlı olan, Kurtuluş Mah. Ziyapaşa Bul. Refah Apartmanı Sitesi A Girişi Blok No: 23/1A Seyhan/Adana adresinde bulunan Seranit Granit Seramik Sanayi Ve Ticaret Anonim Şirketi Adana Şubesi
Ana Pazar	Borsa'ya ilk kotasyonda halka arz edilen kısmının piyasa değeri 500.000.000 TL ve 2.000.000.000 TL aralığında olan payların işlem göreceği pazar.
Aracılık ve Konsorsiyum Sözleşmesi	İhraççı, Avni Çelik ve Halk Yatırım tarafından akdedilen 14.05.2024 tarihli Halka Arza Aracılık ve Finansal Danışmanlık Sözleşmesi ve 05.08.2024 tarihli Halka Arza Aracılık ve Konsorsiyum Sözleşmesi
AR-GE	Araştırma-Geliştirme
Arı Finansal Kiralama	Arı Finansal Kiralama A.Ş.
ATM	Otomatik Para Çekme Makinesi (Automated Teller Machine)
AVM	Alışveriş Merkezi
Avro / EUR / Euro	Avrupa Birliği para birimi
BSMV	Banka ve Sigorta Muameleleri Vergisi
BİAŞ / Borsa / Borsa İstanbul / BİST	Borsa İstanbul Anonim Şirketi
Covid-19	Koronavirüs hastalığı 2019
Batı Ege GYO	Batı Ege Gayrimenkul Yatırım Ticaret Anonim Şirketi
Beyazkum	Beyazkum Satış Pazarlama İşletme Hizmetleri Anonim Şirketi
Bilecik Tesisi	Hürriyet 1.OSB Mah. Ata Bulvarı Cad. No: 16 İç Kapı No: 1 Merkez / Bilecik adresinde yer alan üretim tesisi; Bilecik Ticaret Sicili Müdürlüğü nezdinde 1575 sicil numarası ile kayıtlı olan Seranit Granit Seramik Sanayi ve Ticaret Anonim Şirketi Bilecik Şubesi
Bilecik İkinci Şubesi	Bilecik Ticaret Sicili Müdürlüğü nezdinde 2848 sicil numarası ile kayıtlı olan, Hürriyet 1.OSB Mahallesi 4. Cad. No: 3/1 Merkez/Bilecik adresinde bulunan Seranit Granit Seramik Sanayi ve Ticaret Anonim Şirketi Bilecik İkinci Şubesi
Boğaziçi Eğitim Hizmetleri	Boğaziçi Eğitim Hizmetleri Ticaret Anonim Şirketi

Tic. Sic. No 278567
Seranit Granit Seramik San. ve Tic. A.Ş.
Mücahit Baykara Sokak
No: 1/3 Üsküdar/İSTANBUL
B Mük. Sic. No: 278567/2023 www.seranit.com.tr

Doğrulama Kodu: dc32dae7-fc7f-44b6-827f-1aaa5a96807e
<https://spk.gov.tr/dokuman-dogrulama>



KISALTMALAR	TANIMLAR
	numarası ile kayıtlı olan Seranit Granit Seramik Sanayi ve Ticaret Anonim Şirketi/Eskişehir Şubesi
Interser	: Interser Dış Ticaret Servis ve Turizm İşletmeleri A.Ş.
İSG	: İş sağlığı ve güvenliği
İş Kanunu	: 10.06.2003 tarih ve 25134 sayılı Resmi Gazete’de yayımlanan 4857 sayılı İş Kanunu
İş Sağlığı ve Güvenliği Kanunu	: 30.06.2012 tarih ve 28339 sayılı Resmi Gazete’de yayımlanan 6331 sayılı İş Sağlığı ve Güvenliği Kanunu
İşyeri Açma ve Çalışma Ruhsatlarına İlişkin Yönetmelik	: 10.08.2005 tarih ve 25902 sayılı Resmi Gazete’de yayımlanan 2005/9207 sayılı İşyeri Açma ve Çalışma Ruhsatlarına İlişkin Yönetmelik
İzmir Şubesi	: İzmir Ticaret Sicili Müdürlüğü nezdinde 205114 sicil numarası ile kayıtlı olan, Soğukkuyu Mah. 1595 Sk. Gencerler Apartmanı Blok No: 27A Bayraklı / İzmir adresinde bulunan Seranit Granit Seramik Sanayi ve Ticaret Anonim Şirketi İzmir Şubesi
KAP	: Kamuyu Aydınlatma Platformu
Kat Turizm	: Kat Turizm Gayrimenkul Yatırımları ve İşletme Tic. Anonim Şirketi
KDV	: Katma Değer Vergisi
Kurul / SPK	: Sermaye Piyasası Kurulu
kr / krş	: Kuruş
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
kWe	: Elektrik enerjisi üretiminde üretilen gücün birimi
kWh	: Kilovatsaat
kWp	: Üretilen enerjinin kilowatt cinsinden gösterimi
Ltd. Şti.	: Limited Şirketi
m ²	: Metrekare
m ³	: Metreküp
MKK	: Merkezi Kayıt Kuruluşu Anonim Şirketi
Maslak Şubesi	: İstanbul Ticaret Sicili Müdürlüğü nezdinde 326833-5 sicil numarası ile kayıtlı olan, Maslak Mah. AOS 53. Sk. No: 3A Sarıyer / İstanbul adresinde bulunan Seranit Granit Seramik Sanayi ve Ticaret Anonim Şirketi Maslak Şubesi
Mikron-s	: Mikron-s Mikronize Mineral Endüstrisi Anonim Şirketi
Mülk Gayrimenkul Yatırım	: Mülk Gayrimenkul Yatırım Danışmanlığı Anonim Şirketi



KISALTMALAR	TANIMLAR
OAİB	: Orta Anadolu İhracatçıları Birliği
OSB	: Organize Sanayi Bölgesi
OSB Kanunu	: 15.04.2000 tarihli ve 24021 sayılı Resmî Gazete’de yayımlanan 4562 sayılı Organize Sanayi Bölgeleri Kanunu
OSB Yönetmeliği	: 02.02.2019 tarihli ve 30674 sayılı Resmî Gazete’de yayımlanan Organize Sanayi Bölgeleri Uygulama Yönetmeliği
Oswe Real Estate	: Oswe Real Estate GmbH
Prodek	: Prodek Mekân Tasarımı Proje Dekorasyon Ürünleri Sanayi ve Ticaret Anonim Şirketi
Servet GYO	: Servet Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı Anonim Şirketi
SGK	: Sosyal Güvenlik Kurumu
Sinai Mülkiyet Kanunu	: 10.01.2017 tarihli ve 29944 sayılı Resmî Gazete’de yayımlanan 6769 sayılı Sinai Mülkiyet Kanunu
Sinpaş GYO	: Sinpaş Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı Anonim Şirketi
Sinpaş Grubu	: Şirket’in yönetim ve sermaye ilişkisi içinde olduğu şirketler
Sinpaş Holding	: Sinpaş Holding A.Ş.
Sinpaş Yapı Endüstrisi	: Sinpaş Yapı Endüstrisi Anonim Şirketi
Sosyal Sigortalar ve Genel Sağlık Sigortası Kanunu	: 16.06.2006 tarihli ve 26200 sayılı Resmî Gazete’de yayımlanan 5510 sayılı Sosyal Sigortalar ve Genel Sağlık Sigortası Kanunu
SPKn	: 10.12.2012 tarihli ve 28513 sayılı Resmî Gazete’de yayımlanan 6362 sayılı Sermaye Piyasası Kanunu
SSCI	: Sosyal Bilimler Atıf Dizini (Social Science Citation Index)
TBK / Türk Borçlar Kanunu	: 04.02.2011 tarihli ve 27836 sayılı Resmi Gazete’de yayımlanan 6098 sayılı Türk Borçlar Kanunu
T.C.	: Türkiye Cumhuriyeti
Takasbank	: İstanbul Takas ve Saklama Bankası Anonim Şirketi
TCMB / Merkez Bankası	: Türkiye Cumhuriyet Merkez Bankası
TFRS	: Türkiye Finansal Raporlama Standartları
Ticaret Bakanlığı	: T.C. Ticaret Bakanlığı
TL	: Türk Lirası
TTK	: 14.02.2011 tarihli ve 27846 sayılı Resmî Gazete’de yayımlanan 6102 sayılı Türk Ticaret Kanunu
TTSG	: Türkiye Ticaret Sicili Gazetesi



KISALTMALAR	TANIMLAR
TOBB	: Türkiye Odalar ve Borsalar Birliği
TPMK	: Türk Patent ve Marka Kurumu
TÜFE	: Tüketici Fiyat Endeksi
TÜBA	: Türkiye Bilimler Akademisi
TÜİK	: Türkiye İstatistik Kurumu
TÜRMOB	: Türkiye Serbest Muhasebeci Mali Müşavirler ve Yeminli Mali Müşavirler Odaları Birliği
Tüketicinin Korunması Hakkında Kanun	: 28.11.2013 tarih ve 28835 sayılı Resmi Gazete’de yayımlanan 6502 sayılı Tüketicinin Korunması Hakkında Kanun
UMS	: Uluslararası Muhasebe Standartları
ÜFE	: Üretici Fiyat Endeksi
ÜR-GE	: Ürün Geliştirme
Ürün Güvenliği ve Teknik Düzenlemeler Kanunu	: 12.03.2020 tarih ve 31066 sayılı Resmi Gazete’de yayımlanan 7223 sayılı Ürün Güvenliği ve Teknik Düzenlemeler Kanunu
VERBİS	: Veri Sorumluları Sicil Bilgi Sistemi
VUK	: 10.01.1961 tarih ve 10703 sayılı Resmi Gazete’de yayımlanan 213 sayılı Vergi Usul Kanunu
Yapımek	: Yapımek Yapı Mekanik ve Otomasyon Endüstrisi Ticaret A.Ş.

serenit
Tic. Sic. No 2718567
Serenit Grant Serenit San ve Tic. A.Ş.
Hizmetleri Raykani Sokağı
No: 1/3 Ösküden/İSTANBUL-İ
Bilgi Teknolojileri V.D. - P81 003 7 A.Ş. www.serenit.com.tr

8



Doğrulama Kodu: dc32dae7-fc7f-44b6-827f-1aaa5a96807e
<https://spk.gov.tr/dokuman-dogrulama>



I. BORSA GÖRÜŞÜ

Borsa İstanbul A.Ş.'nin Sermaye Piyasası Kurulu'na muhatap 02.12.2024 tarihli ve E-18454353-100.06[100.06]-30948 sayılı ile 24.01.2025 tarihli ve E-18454353-100.06[100.06]-32573 yazılarında,

1. Kotasyon Yönergesi'nin 8'inci maddesinin 1'inci fıkrasında yer alan şartlardan (b) bendindeki "Halka arz edilen payların piyasa değeri" ve "Halka arz edilen payların nominal değerinin sermayeye oranı" şartlarını halka arzdan sonra sağlaması koşuluyla Şirket paylarının Ana Pazar'da işlem görebileceği,

2. Şirket hakkında hazırlanan hukukçu raporunun izahnamenin ekinde yayımlanması,

3. Borsa görüşünde, "İşbu Borsa İstanbul A.Ş. Görüşü, Borsa İstanbul A.Ş.'nin vereceği karara dönük herhangi bir taahhüt ya da bağlayıcılık oluşturmamak şartıyla, sadece SPK'nın görüş talebine cevap vermek amacıyla sınırlı olmak üzere mevcut bilgi ve belgeler dikkate alınarak hazırlanmıştır. İşbu Borsa İstanbul A.Ş. görüşüne dayanılarak alınacak kararlar sonucu doğabilecek zararlar nedeniyle Borsa İstanbul A.Ş.'nin herhangi bir sorumluluğu bulunmamaktadır." ifadesinin yer alması

hususlarının Kurulumuza iletilmesine karar verilmiştir.

denilmektedir.

Tic. Sic. No 278557
Sermaye Piyasası Kurulu'na muhatap
Halka Arz Başvuru Sayısı
No: 173 Üsküdar/İSTANBUL
E-Posta Adresi: Y.D. 751 013 7 Jira www.sermaye.com.tr

Doğrulama Kodu: dc32dae7-fc7f-44b6-827f-1aaa5a96807e
<https://spk.gov.tr/dokuman-dogrulama>



II. DİĞER KURUMLARDAN ALINAN GÖRÜŞ VE ONAYLAR

Şirket'in paylarını halka arz etmesi için Kurul ve Borsa İstanbul dışında herhangi bir kurumdan görüş veya onay alınmasına gerek yoktur.

seranik
Tic. Sic. No: 278551
Seranik Grant Seramik San. ve Tic. A.Ş.
Hüseyin Bayraktar Sokak
No: 1/3 Üsküdar/İSTANBUL
Bilgi Teknolojileri V.D. : 781 433 7344 www.seranik.com.tr

10

Doğrulama Kodu: dc32dae7-fc7f-44b6-827f-1aaa5a96807e
<https://spk.gov.tr/dokuman-dogrulama>



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.

İmraççı Seranit Granit Seramik Sanayi ve Ticaret A.Ş.	Sorumlu Olduğu Kısım:
Tarih: 23.01.2025 Adı Soyadı: Avni Çelik Görevi: Yönetim Kurulu Başkanı	İZAHNAME'NİN TAMAMI
Halka Arz Eden Pay Sahibi Avni Çelik	Sorumlu Olduğu Kısım:
Tarih: 23.01.2025	İZAHNAME'NİN TAMAMI
Halka Arza Aracılık Eden Yetkili Kuruluş Halk Yatırım Menkul Değerler A.Ş.	Sorumlu Olduğu Kısım:
Tarih: 23.01.2025 Adı Soyadı: Menevşe Özdemir Dilidüzgün Görevi: Müdür	İZAHNAME'NİN TAMAMI
Tarih: 23.01.2025 Adı Soyadı: Arzu Başoğlu Arıöz Görevi: Müdür	

Tic. Sic. No: 278557
Seranit Granit Seramik San. ve Tic. A.Ş.
Hüseyin Bayraktar Sokak
No: 1/3 Üsküdar/İSTANBUL
Bilgi Teknolojileri V.D. : 761 003 7302 www.seranit.com.tr



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.

İlgili Bağımsız Denetim Raporunu Hazırlayan Kuruluş Arsen Bağımsız Denetim Hizmetleri A.Ş. Adı Soyadı: Ali Ordulu Görevi: Sorumlu Denetçi	Sorumlu Olduğu Kısım: Şirket'in 31.12.2021, 31.12.2022, 31.12.2023, 30.09.2024 tarihinde sona eren hesap dönemine ait konsolide finansal tablolara ilişkin özel bağımsız denetçi raporu
İlgili Gayrimenkul Değerleme Raporunu Hazırlayan Kuruluş Reel Gayrimenkul Değerleme A.Ş. Adı Soyadı: Ahmet İpek Görevi: Değerleme Uzmanı Adı Soyadı: Ş. Seda Yücel Karagöz Görevi: Değerleme Uzmanı Adı Soyadı: Eren Kurt Görevi: Sorumlu Değerleme Uzmanı	Sorumlu Olduğu Kısım: 11.11.2024 tarihli ve SRS-2410243 numaralı gayrimenkul değerleme raporu
İlgili Gayrimenkul Değerleme Raporunu Hazırlayan Kuruluş Reel Gayrimenkul Değerleme A.Ş. Adı Soyadı: Ahmet Özgün Hergül Görevi: Değerleme Uzmanı Adı Soyadı: Ş. Seda Yücel Karagöz Görevi: Değerleme Uzmanı Adı Soyadı: Eren Kurt Görevi: Sorumlu Değerleme Uzmanı	Sorumlu Olduğu Kısım: 11.11.2024 tarihli ve SRS-2410244 numaralı gayrimenkul değerleme raporları

Tic. Sic. No 278557
Seranil Grant Seramik San ve Tic. A.Ş.
Hüseyin Beykara Sokak
No: 1/3 Üsküdar/İSTANBUL
B Mühürler v.D: 761 003 7302 www.seranil.com.tr

12



Doğrulama Kodu: dc32dae7-fc7f-44b6-827f-1aaa5a96807e
<https://spk.gov.tr/dokuman-dogrulama>



İlgili Makine/Menkul Değerleme Raporunu Hazırlayan Kuruluş Reel Gayrimenkul Değerleme A.Ş.	Sorumlu Olduğu Kısım:
Adı Soyadı: Fatma Asude Harman Görevi: Makine Mühendisi	10.05.2024 tarihli ve SRS-2405023, 10.05.2024 tarihli ve SRS-2405024 rapor numaralı makine/menkul değerleme raporları
Adı Soyadı: Berrin Kurtuluş Sever Görevi: Sorumlu Değerleme Uzmanı	

Tic. Sic. No: 278557
Serimint Grati Sarımsak San. ve Tic. A.Ş.
Hüseyin Baykale Sokak
No: 1/3 Üsküdar/İSTANBUL
Etiler/Beşiktaş/İSTANBUL
Etiler/Beşiktaş/İSTANBUL
Etiler/Beşiktaş/İSTANBUL

Doğrulama Kodu: dc32dae7-fc7f-44b6-827f-1aaa5a96807e
<https://spk.gov.tr/dokuman-dogrulama>



MENKUL DEĞERLEME



2. ÖZET

A—GİRİŞ VE UYARILAR		
	Başlık	Açıklama Yükümlülüğü
A.1	Giriş ve uyarılar	- Bu özet izahnameye giriş olarak okunmalıdır. - Sermaye piyasası araçlarına ilişkin yatırım kararları izahnamenin bir bütün olarak değerlendirilmesi sonucu verilmelidir. - 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. - Özete bağlı olarak (çevirisi dahil olmak üzere) ilgililerin hukuki sorumluluğuna ancak özeti izahnamenin diğer kısımları ile birlikte okunduğu takdirde yanıltıcı, hatalı veya tutarsız olması veya yatırımcıların yatırım kararını vermesine yardımcı olacak önemli bilgileri sağlamaması durumunda gidilir.
A.2	İzahnamenin sonraki kullanımına ilişkin bilgi	İzahname sonradan tekrar kullanılmayacaktır.

B—İHRAÇCI		
B.1	İhraççının ticaret unvanı ve işletme adı	Seranit Granit Seramik Sanayi ve Ticaret Anonim Şirketi
B.2	İhraççının hukuki statüsü, tabi olduğu mevzuat, kurulduğu ülke ve adresi	Hukuki statüsü: Anonim Şirket Tabi olduğu mevzuat: Türkiye Cumhuriyeti kanunları Kurulduğu ülke: Türkiye Cumhuriyeti Adresi: Sultantepe Mahallesi Hüseyin Baykara Sk. No: 1/3 Üsküdar/İstanbul
B.3	Ana ürün/hizmet kategorilerini de içerecek şekilde ihraççının mevcut faaliyetlerinin ve faaliyetlerine etki eden önemli faktörlerin tanımı ile faaliyet gösterilen sektörler/pazarlar hakkında bilgi	Şirket işbu İzahname tarihi itibarıyla karo, granit, porselen, seramik gibi yapı malzemelerinin üretimi, pazarlaması ve ticareti faaliyetlerinde bulunmaktadır. Şirket, şubeleriyle akdettiği bayilik sözleşmeleri aracılığıyla ürettiği ürünlerin satış ve pazarlamasını sağlamaktadır. Şirket üretim faaliyetlerinin tamamını Bilecik Tesisi, İnönü Tesisi ve Prodek fabrikasında gerçekleştirmektedir.

Tic. Sic. No: 278557
Seranit Granit Seramik San. ve Tic. A.Ş.
Hüseyin Baykara Sk. No: 1/3 Üsküdar/İSTANBUL
B Mük. M. V. D. 761 433 / 30/04/2015 seranit.com.tr

Doğrulama Kodu: dc32dae7-fc7f-44b6-827f-1aaa5a96807e
<https://spk.gov.tr/dokuman-dogrulama>



Bilecik Tesisi

Hürriyet I.Osb Mah. Ata Bulvarı Cad. No: 16 İç Kapı No: 1 Merkez / Bilecik adresinde bulunan üretim tesisidir. Bu tesiste 3 adet fabrika bulunmakta olup ilgili fabrikaların ikisinde porselen karo imalatı yapılmaktadır. Diğer fabrikada ise parlatma hattında yer alan mat ürünlerin parlatılması yapılmaktadır.

BİLECİK	2021	2022	2023	2024/09
Üretim Miktarı (m ²)	3.325.903	3.676.247	2.860.056	1.593.453
Kapasite Kullanım Oranı (m ²)	47%	52%	40%	22%
Toplam Tesis Kapasitesi (m ²)	7.100.000	7.100.000	7.100.000	7.100.000
Satış Miktarı (m ²)	4.179.395	3.479.425	3.260.724	1.911.972
Satış Tutarı (TL)	1.419.203.920	1.894.078.897	1.451.394.648	569.385.937

İnönü Tesisi

İsmetpaşa Mahallesi Seranit Granit Seramik Sanayi Ticaret A.Ş. (Küme Evler) No: 1/1 İnönü/Eskişehir adresinde bulunan üretim tesisidir. İnönü Tesisi'nde 2 adet fabrika binası bulunmakta olup ilgili fabrikaların birinde yer, duvar ve sırlı porselen karo ve diğer fabrikada dekor ve küçük ebatlı yer ve duvar karoları üretilmektedir.

ESKİŞEHİR	2021	2022	2023	2024/09
Üretim Miktarı (m ²)	4.393.065	5.741.969	5.178.770	2.625.643
Kapasite Kullanım Oranı (m ²)	60%	79%	71%	36%
Toplam Tesis Kapasitesi (m ²)	7.313.686	7.313.686	7.313.686	7.313.686
Satış Miktarı (m ²)	5.051.724	5.025.786	3.570.426	2.515.389
Satış Tutarı (TL)	1.152.931.611	1.761.495.080	949.467.683	424.469.949

Prodek Fabrika

Kemal Türkler Mahallesi Ekin Sokak No:5 Sancaktepe/İstanbul adresinde bulunan üretim tesisidir. Tesiste 1 adet fabrika binası bulunmakta olup, mutfak mobilyası üretilmektedir.

Tic. Sic. No: 278557
Seranit Granit Seramik San. ve Tic. A.Ş.
Hüseyin Baykara Sokak
No: 1/3 Üsküdar/İSTANBUL
B Mükellefler V.D. 781 433 7382 www.seranit.com.tr

Doğrulama Kodu: dc32dae7-fc7f-44b6-827f-1aaa5a96807e
<https://spk.gov.tr/dokuman-dogrulama>



	2021	2022	2023	2024 / 09
Üretim Miktarı	48.000	48.000	52.000	36.414
Kapasite Kullanım Oranı (modül)	%100	%100	%100	%66
Toplam Tesis Kapasitesi (modül)	48.000	48.000	52.000	55.000
Satış Miktarı (m ²)	44.158	45.324	51.150	41.600
Satış Tutarı (TL)	200.179.494	266.300.904	272.347.157	97.076.115

Şirket, fiili durum itibarıyla seramik karo, porselen karo, granit ve diğer topraktan elde edilen ham madde ve sanayi mamullerinin ticareti ve ihracatı faaliyetlerinde bulunmakta ve burada sayılan ürünlerin üretilebileceği üretim tesislerini açabilmektedir.

Şirket, temin ettiği ham maddeleri, Bilecik ve İnönü'de yer alan üretim tesislerinde işlemekte ve müşterisiyle akdettiği satın sözleşmeleri çerçevesinde satışı sağlamaktadır. Satın sözleşmelerine ek olarak Şirket, ürettiği ürünlerin satışını, akdettiği bayilik sözleşmeleri doğrultusunda şubeleri haricinde de sağlayabilmekte ve bu doğrultuda Şirket esasında toplamda 6 farklı kanal olan bayi satış, proje satış, ihracat satış, kurumsal satış, kentsel dönüşüm satış ve perakende satış yöntemlerini uygulamaktadır. Şirket'in bayi satış departmanında çalışan kendi personelleri aracılığıyla bayilik sözleşmesi yapılan bayilere satış gerçekleştirilmektedir. Bunun yanı sıra, yine kendi personelleri aracılığıyla bayi satış dışında, direkt satış yapılan proje satış departmanı, kurumsal satış, kentsel dönüşüm satış ve 8 şube ile perakende satış kanalları bulunmaktadır. Proje satış departmanı, büyük ölçekli projelere (toplu konut, karma projeler, avm, hastane, havalimanları vb.) satış yapmaktadır. Kentsel satış departmanında, özellikle büyük şehirlerde eski konutların renovasyon süreçlerini takip etmek amacıyla daha butik inşaat şirketlerine satış gerçekleştirilmektedir. Kurumsal satış departmanı aracılığıyla zincir mağazalar, market, otomotiv

Tic. Sic. No 278557
Seramik Granit Seramik San. ve Tic. A.Ş.
Müseyin Baykara Sokak
No: 1/3 Üsküdar/İSTANBUL
B. Mükellefiyet V.D. : 781 483 738 / www.seramik.com.tr

16



Doğrulama Kodu: dc32dae7-fc7f-44b6-827f-1aaa5a96807e
<https://spk.gov.tr/dokuman-dogrulama>



		giyim, gıda vb. konsept mağazalara yer ve duvar seramiği olarak karo satışı gerçekleştirilmektedir. Perakende satış kanalı aracılığıyla ise nihai tüketicilere Şirket'in mağazalarında satış yapılmaktadır. Ayrıca, Şirket ihracat satış departmanı ile yurt dışı satışlarını gerçekleştirmektedir. İhracat satışında da yine Şirket'in kendi personelleri, Şirket'in 40 ülkede 55 adet satış noktasında satış gerçekleştirilmektedir. Seramik sektörü ham madde yönünden madencilik, yardımcı maddeler ve bazı kimyasal maddeler yönünden kimya, ürün yönünden konut ve inşaat, müteahhitlik, mühendislik ve müşavirlik hizmetleri sektörleri ile yakın ilişki içindedir. Ürünün tamamı inşaat sektöründe kullanılmaktadır. Seramik sağlık gereçleri ve aksesuarlarında yan ürün olarak adlandırılan birçok ürün kullanılmaktadır. Bunlar, rezervuar iç takımları, klozet kapakları, spiral boru ve hortumlar, vana musluk gibi armatürler, tuvalet kağıdı makarası vb. tamamlayıcı ürünlerdir. Türkiye'de seramik kaplama malzemelerinin üretildiği iller Çanakkale, Bilecik, Eskişehir, Kütahya, Uşak, İzmir, Manisa, Aydın, Çankırı ve Yozgat'tır. Türk seramik sektörü, ilk defa düzenli üretim ve sanayileşme anlamında 1950'li yıllarda faaliyet göstermeye başlamış, 1980'li yıllardan itibaren ise hızlı bir ivmelenme içerisine girmiştir. Sektör, her geçen yıl ürünlerini geliştirmekte ve ürünlerinin çeşitliliğini artırmakta olup, dünyada kullanılan yeni üretim teknolojileri ve modern seramik üretim hatları ülkemize kurulmuştur. Güncel durumda ise seramik sektörü, Türkiye için önemli bir ihracat aracı haline gelmiş olmakla beraber yoğun ihtiyaca kıyasen dışa bağımlılığın görece az olduğu sektörlerden birisidir. Ülkemizde seramik sektörü ihracatı 2011-2023 döneminde toplam 14,6 milyar dolar gerçekleşmiştir. Seramik sektöründe 2022 yılı verileri ile doğrudan 49.139 istihdam sağlamaktadır.¹
B.4	İhraççıyı ve faaliyet gösterdiği sektörü etkileyen önemli en son eğilimler hakkında bilgi	Son yıllarda seramik karo üretim kapasitesi, teknolojik ilerlemeler ve yeni fabrikaların açılması ile birlikte önemli ölçüde artmıştır. Özellikle Çin, Hindistan ve İspanya gibi ülkeler dünya çapında büyük üreticiler olarak öne çıkmaktadır. Bu ülkeler, yüksek üretim kapasiteleri sayesinde global

<https://biruni.tuiik.gov.tr/modas?ku=210&localectr>

ser@nit
Tic. Sic. No: 278957
Seramik Granit Seramik San. ve Tic. A.Ş.
Hüseyin Baykara Sınır
No: 1/3 Üsküdar/İSTANBUL
Tic. Sic. No: 278957 / 2013 / 2013 / www.ser@nit.com.tr

17

Doğrulama Kodu: dc32dae7-fc7f-44b6-827f-1aaa5a96807e
<https://spk.gov.tr/dokuman-dogrulama>



		paylarını artırmış ve sektörde lider konumlarına ulaşmıştır. Ancak, yeni fabrikaların kurulumu ve teknolojik yatırımların başlangıç maliyetleri oldukça yüksektir ve geri dönüş süresi uzun olabilmektedir. Küresel pazarlarda seramik karo talebinin artmasıyla birlikte ülkelerin ihracat oranlarında da önemli bir artış gözlemlenmektedir. Avrupa ve Kuzey Amerika pazarlarına yönelik ihracat hacminin genişlemesi, şirketlerin marka bilinirliğini artırmakta ve ihracat gelirlerini yükseltmektedir. Ancak, küresel ticaret politikalarındaki değişiklikler ve döviz kurlarındaki dalgalanmalar ihracat süreçlerinde belirsizlik yaratabilmektedir. İnşaat sektöründe mevsimsel olarak Ocak ve Şubat aylarında konut üretiminde azalmalar yaşanırken, yaz aylarında artış gözlenmektedir. Yüksek enflasyon dönemlerinde bile, konut yenileme projeleriyle sektördeki talep korunabilir. 2022 yılında yaşanan yüksek enflasyon kaynaklı talep daralması, üretimlerde değişimlere yol açmıştır. 2022'nin son çeyreğindeki yavaşlama, ekonomik durgunluk ile ilgilidir. Rusya - Ukrayna savaşı ve doğalgaz fiyatlarındaki artışlar, seramik karo sektörünü olumsuz yönde etkilemiştir. 2023 yılında gerçekleşen ve 11 ili etkileyen 6 Şubat depremi sonrası bölgede büyük bir barınma ihtiyacı doğmuş ve inşaat sektöründe bir genişleme ortaya çıkmıştır. Kentsel dönüşüm projeleri ile yenileme pazarı hızla ivme kazanmaktadır. Ancak, projelerin zamanında tamamlanamaması, gelirlerin gecikmesine yol açabilmektedir. 2024 yılında seramik sektörü, enerji maliyetlerindeki artış, ekonomik dalgalanmalar ve çevresel sürdürülebilirlik baskıları gibi zorluklarla karşı karşıya kalmıştır. Yüksek enerji tüketimi, üretim maliyetlerini artırırken, çevre dostu ve yeşil üretim standartlarına uyum zorunluluğu ek yük yaratmıştır. Ham madde ve lojistik maliyetlerindeki artış, sektörün rekabet gücünü zayıflatmıştır. Ayrıca, Avrupa'da talep daralması ve yerel pazarda tüketicilerin fiyat hassasiyeti, kar marjlarını düşürmüştür. Teknolojik dönüşümün gerektirdiği yüksek yatırımlar ve nitelikli iş gücü eksikliği de sektörü olumsuz etkileyen diğer faktörlerdir.
B.5	İhraççının dahil olduğu grup ve grup içindeki yeri	Şirket, Sinpaş Grup bünyesinde yer almaktadır.



B.6

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

İhraççının hakimin 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

Sinpaş Grubu'nun temelleri. 1974 yılında inşaat mühendisi Avni Çelik'in Sinpaş Yapı Endüstrisi ve Ticaret A.Ş.'yi kurmasıyla atılmıştır. Sinpaş Grubu, Sinpaş Yapı ile yıllar içinde inşaat sektöründeki faaliyetlerini geliştirerek, sanayi ve servis sektörlerinde de hizmet veren çeşitli iştirakler kurmuştur.

Şirket'in işbu İzahname tarihi itibarıyla 300.000.000 TL nominal tutarındaki mevcut çıkarılmış sermayesinde, Avni Çelik'in 176.759.023 TL nominal değerde ve %58,92 oranında payı, Ahmet Çelik'in 4.599.501 TL nominal değerde ve %1,53 oranında payı, Arı Finansal Kiralama'nın 59.642.124 TL nominal değerde ve %10 oranında payı ve Sinpaş Yapı Endüstrisi'nin 58.999.352 TL nominal değerde ve %19,67 oranında payı bulunmaktadır.

Şirket'in işbu İzahname tarihi itibarıyla Şirket'in sermayedeki veya toplam oy hakkı içindeki payları doğrudan veya dolaylı olarak %5 ve fazlası olan ile %5 altında olan pay sahiplerinin bilgilerine aşağıdaki tabloda yer verilmektedir.

Ortağın Adı/Soyadı	Sermaye Payı			Oy Hakkı		
	Grubu	Nominal Sermaye (TL)	(%)	Grubu	Oy Adedi	(%)
Avni Çelik	A	58.919.675	19,64	A	294.598.375	42,1
	B	117.839.348	39,28	B	117.839.348	16,8
Ahmet Çelik	A	1.533.167	0,51	A	7.665.835	1,1
	B	3.066.334	1,02	B	3.066.334	0,4
Arı Finansal Kiralama	A	19.880.708	6,63	A	99.403.540	14,2
	B	39.761.416	13,25	B	39.761.416	5,7
Sinpaş Yapı Endüstrisi	A	19.666.450	6,56	A	98.332.250	14,1
	B	39.332.902	13,11	B	39.332.902	5,6
Toplam	-	300.000.000	100	-	700.000.000	100

Avni Çelik 58.919.675 adet A Grubu pay ve 117.839.348 adet B Grubu pay olmak üzere doğrudan Şirket paylarının %58,92'sine sahiptir. Şirket üzerindeki yönetim kontrolünün kaynağı, doğrudan Şirket sermayesinin %58,92'sine sahip olması ile birlikte; Esas Sözleşme'nin "Genel Kurul" başlıklı 13'üncü maddesi uyarınca sahibi olduğu her bir A Grubu pay için 5 oy hakkına sahip olmak üzere toplam oy hakkı içerisinde %58,92 oranında oy hakkına sahiptir.

Tic. Sic. No: 278557
Serant Grant Seramik San. ve Tic. A.Ş.
Hüseyin Baykara Sokak
No: 1/3 Üsküdar/İSTANBUL
Tic. Sic. No: 278557 / 761 003 730 / www.serant.com.tr

19



Doğrulama Kodu: dc32dae7-fc7f-44b6-827f-1aaa5a96807e
<https://spk.gov.tr/dokuman-dogrulama>



B.7	Seçilmiş finansal bilgiler ile ihracının finansal durumunda ve faaliyet sonuçlarında meydana gelen önemli değişiklikler	Sermayedeki veya toplam oy hakkı içindeki doğrudan payları %5 ve fazlası olan Şirket'in gerçek kişi ortak Avni Çelik'tir. Avni Çelik ile Şirket'in mevcut pay sahipleri arasında Şirket'in yönetim kontrolüne ilişkin herhangi bir aile anayasası veya hissedarlar sözleşmesi söz konusu değildir. Şirket'in dönen varlıklarının toplam varlıklar içindeki dağılımı 2021 yılında %49, 2022 yılında %49, 2023 yılında %41 iken, 30.09.2024 döneminde %44 olmuştur. Şirket'in varlıklarını ağırlıklı olarak dönen ve duran varlıklar altında sınıflanan stoklar ile duran varlıklar altında sınıflanan maddi duran varlıklar oluşturmaktadır. Söz konusu bu iki kalemin toplamı 31.12.2021, 31.12.2022, 31.12.2023 ve 30.09.2024 tarihli finansal tablolarına göre toplam varlıkların sırasıyla %75, %74, %85 ve %86'sını oluşturmaktadır. Şirket'in toplam varlıkları 31.12.2021'de 7.182.743.003 TL, 31.12.2022'de 7.551.720.055 TL, 31.12.2023'te 8.253.669.981 TL ve 30.09.2024'te 8.697.400.975 TL olarak gerçekleşmiştir. Toplam varlıklar, 2021'den 2022'ye yaklaşık %5 artış göstermiş, bu artış 2022'den 2023'e %9 artış, 2023 yıl sonu ile 2024 Eylül sonu arasında ise %5 artış oranında devam etmiştir. Geçmiş dönemlerde yaşanan artışın temel sebebi maddi duran varlıklar kaleminde gerçekleşen değer artışlarıdır. Bu değer artışı, özellikle 2023 yılında belirgin şekilde 4.795.504.878 TL olarak görülmektedir. Şirket'in dönen varlıkları, 2021 yılında 3.515.816.114 TL iken, 2022 yılında yaklaşık %5 oranında artarak 3.688.703.006 TL'ye ulaşmıştır. Ancak, 2023 yılında bir önceki yıla göre %9 oranında azalarak 3.354.438.664 TL'ye gerilemiştir. 30.09.2024 döneminde ise 2023 yıl sonuna göre %12 oranında artış göstererek 3.768.479.533 TL'ye yükselmiştir. Dönen varlıklardaki bu artışın temel nedeni, 2023 yıl sonu itibarıyla hesaplanan enflasyon muhasebesinin etkisiyle stoklar ve peşin ödenmiş giderlerdeki artıştır. Dönen varlıklar içerisindeki en yüksek pay, satış kalem stoklar kalemidir. Şirket'in stoklarının, 2021
-----	---	---



yılında dönen varlıklar içindeki payı %56 iken, 2022 yılında %58, 2023 yılında %66'ya yükselmiş ve 30.09.2024 döneminde ise %74 civarında olmuştur. 2021 yılı ve 2022 yıllarında yaşanan enerji krizi ve fiyatların rekor seviyeye ulaşması ile satışların duraklaması ve satın alma güçlükleri ile karşılaşmıştır. Bu duruma ilave olarak 2023 yılı Şubat ayında Avrupa Birliği tarafından uygulamaya konulan antidamping yaptırım neticesinde dış ticaretin daralması ve Şubat ayında Kahramanmaraş merkezli depremle birlikte inşaat sektöründeki durgunluktan dolayı iç talebin azalmış olması, üretim yapan diğer firmalarda olduğu gibi Şirket'te de arz fazlalığı meydana getirmiştir.

Son dönemde Merkez Bankalarınca enflasyonun kontrol altına alınması için yapılan faiz artışları tüm faiz hadlerini olduğu gibi konut kredi faizlerinin de yükselmesine neden olmuştur.

Ayrıca Türkiye'de konut kredisi faizlerinin oransal olarak sınıflandırılması ve son dönemde GSYH büyümesindeki yavaşlama konut talebindeki azalmaya neden olmuş, bu durum inşaat sektörüne doğrudan bağlı olan seramik sektörünü olumsuz etkilemiştir. Bu doğrultuda Türkiye'deki seramik şirketleri, faizlerdeki yükseliş nedeniyle artan net işletme sermayesinin fonlama giderleri nedeniyle fiyatlarında ciddi oranlarda indirim yapmıştır. Düşen ürün talebi nedeniyle piyasa oyuncuları hem fiyat indirimlerine girmiş hem de tesislerini geçici olarak kapatmıştır. Bu dönemde Şirket, üretim sürekliliğini sağlamak ve paydaşları nezdinde yaşanacak olumsuzluklardan kaçınmak için tesislerinde üretime devam etmiştir. Ayrıca ürünlerinin kalitesi ve yüksek marka algısı nedeniyle fiyatlarında stoklarını azaltma hedefi ile indirimle gitmemiştir. 2023 - 2024 döneminde maliyetlerine paralel bir fiyatlama politikası izlemiş herhangi bir stok azaltma politikası amaçlı fiyat iskontosu uygulamamıştır. 2024 yılının son çeyreği ile birlikte 2025 yılını da kapsayacak şekilde Şirket, stoklarını azaltmak üzere bir program uygulayacaktır.

31.12.2021, 31.12.2022, 31.12.2023 ve 30.09.2024 tarihli finansal tablolar itibarı ile ilişkili olmayan taraflardan ticari alacakların önceki dönemlere göre azalmış olduğu gözlemlenmektedir.

Tic. Sic. No 278557
Seranit Granit Seramik San. ve Tic. A.Ş.
Hüseyin Beykara Sokak
No: 1/3 Üsküdar/İSTANBUL
B Mükellefler V.D. 761 333 7302 www.seranit.com.tr

seranit

21

Doğrulama Kodu: dc32dae7-fc7f-44b6-827f-1aaa5a96807e
<https://spk.gov.tr/dokuman-dogrulama>



2021 yılından bu zamana kadar ilişkili taraflardan ticari alacaklar kaleminde artış olduğu görülmektedir. Sinpaş Grup firmalarının birçoğu inşaat sektöründe olduğundan ilgili firmalara seramik karo satışından kaynaklı ticari alacaklar artmıştır.

Şirket'in peşin ödenmiş giderleri; 2021 yılında 54.723.263 TL, 31.12.2022 yılında 99.284.499 TL, 31.12.2023 yılında 150.286.529 TL ve 30.09.2024 itibarı ile 194.043.005 TL'dir. Şirket'in peşin ödenmiş giderlerinin yıldan yıla artış göstermesinin sebebi peşin ödenmiş giderlerde en yüksek paya sahip olan verilen sipariş avanslarının yıldan yıla artmasıdır. Verilen sipariş avanslarının artmasındaki sebep, peşin alım yapılan ham madde ve üretim malzemelerinden kaynaklanmaktadır. Bu tutar Şirket faaliyetlerinin getirdiği karşılıklı anlaşmalar neticesinde değişmektedir.

İzahnameye konu finansal tablo dönemleri itibarıyla duran varlıklar yatırım amaçlı gayrimenkuller, maddi duran varlıklar, maddi olmayan duran varlıklar ve peşin ödenmiş giderlerden oluşmaktadır. Şirket'in duran varlıkları 31.12.2021, 31.12.2022, 31.12.2023 ve 30.09.2024 dönemleri itibarıyla sırasıyla 3.666.926.889 TL, 3.863.017.049 TL, 4.899.231.317 TL ve 4.928.921.442 TL olarak gerçekleşmiştir. Duran varlıklar tutarında; 2022 yılında 2021 yıl sonuna göre %5,35 oranında artış, 2023 yılında 2022 yıl sonuna göre %26,85 oranında artış ve 2024 yılının 3. çeyreğinde 2023 yıl sonuna göre %0,60 oranında artış gerçekleşmiştir.

Şirket'in duran varlıklarında en yüksek paya sahip kalemi maddi duran varlıklardır. Maddi duran varlıklar kaleminde yer alan makinelerin ekspertiz çalışmaları sonucunda; Bilecik Tesis'inde yer alan makineler ve teçhizatların toplam piyasa değeri 31.12.2023 itibarıyla 696.540.000 TL olarak belirlenmiştir. İnönü Tesis'i'nde yer alan makinelerin ekspertizine göre, bu tesisin toplam piyasa değeri 31.12.2023 itibarıyla 746.990.000 TL olarak belirlenmiştir.

Duran varlıklarda 2021, 2022 ve 2023 yıllarında yaşanan artışın sebebi maddi duran varlıklar ve yatırım amaçlı gayrimenkullerin yeniden değerlendirme sonucu oluşan değer artışından ve 2023 yılında enflasyonun yükselmesi neticesinde değerlendirme katsayısının artmasından



kaynaklanmaktadır. 30.09.2024 itibarıyla %0.60 oranında artış gerçekleşmiş olup bu artış, 31.12.2023 yılına göre enflasyon rakamlarındaki artışın önceki döneme kıyasla daha az gerçekleşmesinden kaynaklanmaktadır.

Şirket'in kısa vadeli yabancı kaynakları, 31.12.2021 tarihinde 2.996.388.271 TL iken, 31.12.2022 tarihinde %15,36 oranında bir artışla 3.456.527.659 TL'ye yükselmiştir. 2023 yılında ise bir önceki yıla göre %40,72 oranında bir azalışla 2.048.964.104 TL olmuştur. 30.09.2024 döneminde ise %29,28 oranında bir artışla 2.648.801.160 TL olarak gerçekleşmiştir. Şirket'in kredi ödemeleri neticesinde kısa vadeli yükümlülüklerinin dalgalı bir seyir izlediği gözlemlenmektedir. Bu durum, Şirket'in belli bir süre ödemesiz ve uzun vadeli kredilere yönelerek yükümlülüklerini daha uzun vadelere yayma stratejisi ile uyumlu görünmektedir.

Şirket'in ticari borçları kısa vadeli olup, 31.12.2021 yılında 503.693.310 TL iken, 31.12.2022 yılında %23,71 oranında artış göstererek 623.138.324 TL'ye yükselmiş. 31.12.2023 tarihinde %19,86 oranında azalarak 499.353.449 TL ve 30.09.2024 döneminde ise %3,96 oranında artarak 519.161.778 TL olarak gerçekleşmiştir.

Şirket'in uzun vadeli yükümlülükleri, 2021 yılında 5.443.620.192 TL iken, 2022 yılında yaklaşık %24 oranında azalarak 4.129.611.731 TL, 2023 yılında 2022 yılına göre yaklaşık %9,45 oranında azalarak 3.739.126.328 TL olarak gerçekleşmiştir. 30.09.2024 dönemi itibarıyla, 2023 yıl sonuna göre yaklaşık %19,31 oranında azalarak 3.018.226.553 TL seviyesine gerilemiştir.

Uzun vadeli yükümlülükler içerisinde en fazla paya sahip kalem uzun vadeli borçlanmalardır. Uzun vadeli borçlanmalar kalemi ağırlıklı olarak banka kredilerinden oluşmakta olup; 2021 yılında 4.635.759.562 TL, 2022 yılında %28,58 oranında azalarak 3.310.662.562 TL, 2023 yılında %14,68 oranında azalarak 2.824.531.814 TL ve 30.09.2024 dönemi itibarıyla %25,19 oranında azalarak 2.112.223.070 TL olarak gerçekleşmiştir.

Şirket'in uzun vadeli yükümlülüklerinde yer alan karşılıklar, İş Kanunu hükümleri uyarınca ayrılan kıdem tazminatı karşılıklarından oluşmaktadır.



Şirket'in 31.12.2021'de negatif olan özkaynakları, 2023 yılında 2.465.579.549 TL'ye, 30.09.2024 döneminde ise %22,90 oranında artış ile 3.030.373.262 TL'ye yükselmiştir. Bu artış, sermaye olumlu farkları ve kar/zarar hesaplarının değerlendirilmesinden kaynaklanmaktadır. Şirket'in 2023 yılında elde ettiği kar ile geçmiş yıl zararları azalış göstermiştir. Şirket'in 2021 yılında net dönem zararı varken, satışların ve bununla birlikte faaliyet karının artması ile finansman giderlerinin azalması sonucu dönem karında artışlar gerçekleşmiştir.

Şirket'in uzun vadeli yükümlülüklerindeki dalgalanmalar, borçlanma, karşılık ayırma ve vergi stratejilerindeki değişiklikler ile ilişkili görünmektedir. Uzun vadeli borçlarda yaşanan düşüş, şirketin mali yapısını iyileştirme ve borç yükünü azaltma çabalarını yansıtırken, karşılıklarda ve ertelenmiş vergi yükümlülüklerinde yaşanan artışlar, şirketin gelecekteki maliyetlere karşı daha hazırlıklı olduğunu göstermektedir.

İhraççı'nın kısa ve uzun vadeli fon kaynaklarına bakıldığında, toplam borcun 31.12.2021 tarihinde %65'inin uzun vadeli, %35'inin ise kısa vadeli kredilerden kaynaklandığı görülmektedir. Bu oran 31.12.2022 tarihinde uzun vadeli %54, kısa vadeli %46, 31.12.2023 tarihinde ise uzun vadeli krediler %65 iken kısa vadeli kredi borçları %35 olmuştur. 30.09.2024 tarihli finansal tablolarda ise bu oranın %53'ünün uzun vadeli, %47'sinin ise kısa vadeli kredilerden oluştuğu görülmektedir. Aynı zamanda finansal borçlarda yıllar itibarıyla gözle görülür bir düşüş bulunmaktadır. Finansal borçların vade dağılımına bakıldığında, büyük bir bölümünün 1 yıldan fazla vadesi olduğu gözlemlenmektedir.

Şirket'in 31.12.2021 ve 31.12.2022 yıllarında finansman giderlerinin artmasından dolayı özkaynak toplamaları negatif olarak gerçekleşmiştir. 31.12.2021 itibarıyla özkaynak toplamı 1.257.265.460 TL, 31.12.2022 itibarıyla ise 34.419.335 TL olarak kaydedilmiştir. 2023 yılında şirketin kredi borçlarının azalmasıyla birlikte finansman giderlerinde de azalma yaşanmış ve özkaynak toplamı 2.465.579.549 TL'ye yükselmiştir. Bunun yanı sıra, 31.12.2023 tarihinde uygulanan enflasyon muhasebesinin etkisiyle oluşan artış neticesinde, 30.09.2024 dönemi

Tic. Sic. No 278557
Seran Grant Seramik San ve Tic. A.Ş.
Müseyin Baykara Sokak
No: 1/3 Üsküdar/İSTANBUL
8 Mükemmeler V.D. 761 003 / Aile: www.seran.grant.com.tr

24



Doğrulama Kodu: dc32dae7-fc7f-44b6-827f-1aaa5a96807e
<https://spk.gov.tr/dokuman-dogrulama>



itibarıyla özkaynak toplamı 3.030.373.262 TL olarak gerçekleşmiştir.

Şirket'in hasılat kaleminin 2021 yılından 2024 yılına kadar önemli değişiklikler gösterdiği görülmektedir. 2021 yılında hasılat 2.772.315.027 TL iken, 2022 yılında bu rakam ciddi bir artışla 3.921.874.880 TL olarak gerçekleşmiştir. Bu artış, iç ve dış piyasalarda yaşanan talep artışı ve Şirket'in satış stratejilerinin etkili olmasından kaynaklanmaktadır. 2022 yılı, inşaat sektöründe bir toparlanma sürecinin yaşandığı ve artan projelerin şirketin gelirlerine olumlu yansıdığı bir dönem olmuştur. 2023 yılında hasılat 2.673.209.488 TL olarak gerçekleşmiştir. Bu durum, inşaat sektöründeki yavaşlamanın yanı sıra küresel ekonomik belirsizliklerden kaynaklanmaktadır. Yükselen maliyetler ve enflasyon hem Türkiye'de hem de uluslararası düzeyde inşaat projelerinde bir azalmaya neden olmuş ve bu durum da şirketin gelirlerini olumsuz etkilemiştir. 30.09.2024 itibarıyla ise hasılat 1.177.539.035 TL olarak gerçekleşmiştir. Bu rakam, Şirket'in satışlarının belirgin şekilde düştüğünü ve inşaat sektöründeki durgunluğun gelirler üzerinde ciddi bir baskı oluşturduğunu göstermektedir. Yüksek faiz oranları, artan maliyetler ve inşaat projelerine olan talebin azalması, bu durumun önemli nedenleri arasındadır. Şirket'in bu dönemde daha az satış yapması ve piyasadaki genel durgunluk, gelirlerin azalmasında belirleyici etkenler olmuştur.

Şirket'in 2021 yılında hasılat 2.772.315.027 TL iken, 2022 yılında %41,5 oranında bir artışla 3.921.874.880 TL olarak gerçekleşmiştir. Bu artış, özellikle enflasyon, ham madde fiyatlarındaki yükseliş, enerji maliyetlerindeki artış ve genel ekonomik koşullardan kaynaklanmaktadır. Aynı zamanda, Şirket'in satış hacminde yaşanan büyüme de maliyetlerin artmasına katkıda bulunmuştur. 2023 yılında satışların maliyeti 1.578.960.969 TL olarak gerçekleşmiştir. Bu durum, Şirket'in üretim süreçlerinde yaptığı verimlilik artırıcı düzenlemelerden, daha düşük maliyetlerle üretim yapmasından veya ham madde fiyatlarında yaşanan bir gerilemeden kaynaklanmıştır. 30.09.2024 itibarıyla ise maliyetler 640.681.346 TL olarak gerçekleşmiştir. Bu tutar, Şirket'in satış hacmindeki azalış ile uyumlu olup, üretim kapasitesinin azaltılması veya daha uygun maliyetlerle tedarik sağlanması sonucunda ortaya



çıkarmıştır. Aynı zamanda ekonomik durgunluğun ve düşük satışların da maliyetlerin azalınmasında etkili olmuştur.

Bu veriler, Şirket'in maliyet yönetimi konusundaki esnekliğini ve piyasa koşullarına uyum sağlama kabiliyetini ortaya koymaktadır.

Şirket'in brüt karı 31.12.2021, 31.12.2022, 31.12.2023, 30.09.2023, 30.09.2024 dönemlerinde sırasıyla 1.010.287.070 TL, 1.512.383.827 TL, 1.094.248.519 TL, 694.763.932 TL ve 536.857.689 TL olarak gerçekleşmiştir. Brüt kar marjları ise %36,4, %38,6, %40,9, %36,4 ve %45,6 olarak gerçekleşmiştir.

Şirket'in pazarlama, satış ve dağıtım giderlerinde; 31.12.2021, 31.12.2022 ve 31.12.2023 yıllarında artış görülmüş olup, 30.09.2024 döneminde bir önceki yılın dönemine göre yaklaşık %10 oranında azalış gerçekleşmiştir. 2022 yılından sonra kur ve faiz artışları ile maliyetler yükselmiş, dolayısıyla gider kalemlerinde de artış söz konusu olmuştur. Gider kalemlerinde artış yaşanmasının diğer sebepleri ise yeni şube ve mağaza açılışları ile fuar ve organizasyon harcamalarından kaynaklanmaktadır. Aynı şekilde genel yönetim giderlerine bakıldığında 31.12.2021, 31.12.2022, 31.12.2023 ve 30.09.2024 dönemleri itibarı ile sınırlı artış gerçekleşmiştir. Bu artışın en önemli nedeni personel giderlerinin artmasından kaynaklanmaktadır. Şirket, bu giderlere ek olarak Ar-Ge çalışmalarına da önemli harcamalar yapmıştır.

Şirket'in izahatında yer alan finansal tablo dönemlerinin esas faaliyet kar marjı ortalaması %26 oranındadır. 2021 yılında eksi olan dönem net karı, 31.12.2022 yılı itibarı ile 1.119.689.635 TL'ye ulaşmıştır. 31.12.2023 yılına bakıldığında ise yaklaşık %17'lik bir artış ile 1.305.544.966 TL'ye çıkmıştır. 30.09.2024 itibarı ile dönem net karı 563.614.347 TL olarak gerçekleşmiştir.

Esas faaliyetlerden gelirler kalemleri önceki dönemler ile karşılaştırıldığında, 31.12.2022 yılı önceki döneme göre %2 oranında azalış, 2023 yılı önceki döneme göre %1 artış göstermiş olup stabil seyretmiştir. Esas faaliyetlerden giderler hesabı ise 31.12.2022 yılı önceki döneme göre %1 oranında azalış göstermiş olup, 2023 yılı ise önceki döneme göre %35 artış göstermiştir. Bu artışın nedeni faiz reeskont ve döviz kurlarındaki artışlardır.



		kaynaklanmaktadır. Aynı şekilde 30.09.2024 dönemindeki bir önceki yılın aynı dönemine göre %3 oranında artmasının artışların nedenileri de döviz kurları ve reeskont oranlarındaki artışlardan kaynaklanmaktadır. Şirket'in finansman giderlerinde; 31.12.2022 yılında bir önceki yıla göre yaklaşık %38, 31.12.2023 yılında bir önceki yıla göre %30 azalış ve 30.09.2024 döneminde ise bir önceki yılın aynı dönemine göre benzer seviyelerde artış gerçekleşmiştir. Şirket, döviz kredilerini ödedikçe finansman giderlerindeki kur farkları etkisi azalmış, dolayısıyla finansman giderlerinde de azalma gerçekleşmiştir. Şirket'in gelir tablosunda yer alan parasal kayıp / kazanç kaleminde gerçekleşen artış, maddi ve maddi olmayan duran varlıklar, yatırım amaçlı gayrimenkuller, stoklar, özkaynak gibi kalemlere enflasyon muhasebesi uygulanmasından kaynaklanmaktadır. Parasal Kazanç / Kayıp kalemi 2022 yılında önceki döneme göre %8 oranında artmış, 2023 yılında önceki döneme göre %0,5 oranında artış, 30.09.2024 döneminde ise önceki döneme göre %10 oranında azalış göstermiştir. Parasal Kazanç / Kayıp kalemi, enflasyon oranlarına bağlı olarak Şirket'in özellikle stokları, maddi duran varlıkları ve sermaye kalemleri gibi faktörlerden etkilenmektedir.
B.8	Seçilmiş önemli proforma finansal bilgiler	Yoktur.
B.9	Kar tahmini ve beklentileri	Yoktur.
B.10	İzahnamede yer alan finansal tablolara ilişkin denetim raporlarındaki olumlu görüş dışındaki hususların içeriği	Arsen Bağımsız Denetim Hizmetleri A.Ş.'nin, Şirket'in 31.12.2021, 31.12.2022, 31.12.2023 ve 30.09.2024 tarihinde sona eren dönemlere ilişkin finansal tablolarına ilişkin vermiş olduğu olumlu görüş aşağıda yer almaktadır: "Görüşümüze göre ilişikteki konsolide finansal tablolar, Grup'un 30 Eylül 2024, 31 Aralık 2023, 31 Aralık 2022 ve 31 Aralık 2021 tarihleri itibarıyla konsolide finansal durumunu ve aynı tarihlerde sona eren hesap dönemlerine ait konsolide finansal performansını ve konsolide nakit akışlarını, Türkiye Muhasebe Standartlarına (TMS'lere) uygun olarak tüm önemli yönleri itibarıyla gerçeğe uygun bir biçimde sunmaktadır."



B.11

İhraççının sermayesinin yükümlülüklerini karşılayamaması

İşletme mevcut

İhraççı'nın işletme sermayesi işbu İzahname'nin imza tarihini müteakip en az 12 ay içinde ortaya çıkacak ihtiyaçlar için yeterlidir.

30.09.2024 itibarıyla İhraççı'nın dönen varlık toplamı 3.768.479.533 TL ve kısa vadeli yükümlülükleri toplamı 2.648.801.160 TL olup, net işletme sermayesi 1.119.678.373 TL olarak gerçekleşmiştir.

Finansal Kalemler (TL)	31.12.2021	31.12.2022	31.12.2023	30.09.2024
Dönen Varlıklar	3.515.816.114	3.688.703.006	3.354.438.664	3.768.479.533
Kısa Vadeli Yükümlülükler	2.396.388.271	3.456.527.659	2.048.964.104	2.648.801.160
Net İşletme Sermayesi	519.427.843	232.175.347	1.305.474.560	1.119.678.373

İhraççı'nın işletme sermayesi mevcut yükümlülüklerini karşılamada yeterlidir.

C—SERMAYE PİYASASI ARACI

C.1	İhraç edilecek ve/veya borsada işlem görecektir sermaye piyasası aracının menkul kıymet tanımlama numarası (ISIN) dahil tür ve gruplarına ilişkin bilgi	Şirket'in sermayesini temsil eden A Grubu nama yazılı ve B Grubu hamiline yazılı olmak üzere iki gruba ayrılmıştır. Halka arz edilecek ve Borsa İstanbul'da işlem görecektir sermaye piyasası aracı Şirket'in B Grubu hamiline yazılı paylarıdır. Söz konusu payların ISIN numarası işbu İzahname tarihi itibarıyla belirlenmemiş olup, bu paylara ilişkin ISIN numarası Kurul onayının ardından Takasbank'tan temin edilecektir. Halka Arz Edilen Paylar'ın imtiyazı yoktur.
C.2	Sermaye piyasası aracının ihraç edileceği para birimi	Paylar Türk Lirası cinsinden satışa sunulacaktır.
C.3	İhraç edilmiş ve bedelleri tamamen ödenmiş pay sayısı ile varsa bedeli tam ödenmemiş pay sayısı Her bir payın nominal değeri	İzahname tarihi itibarıyla, Şirket'in çıkarılmış sermayesi 300.000.000 TL olup, bu sermaye her biri 1.00 TL nominal değerinde toplam 300.000.000 adet paydan oluşmaktadır. Bu sermayenin tamamı muvazaadan ari bir şekilde tamamen ödenmiştir. Şirket'in payları her biri 1.00 TL nominal değerinde olmak üzere 2 ayrı gruba ayrılmış olup, toplam 300.000.000 adet payın 100.000.000 adedi nama yazılı A Grubu ve 200.000.000 adedi hamiline yazılı B Grubu paylardan oluşmaktadır.



C.4	Sermaye piyasası aracının sağladığı haklar hakkında bilgi	Halka Arz Edilen Paylar, ilgili mevzuat uyarınca, pay sahiplerine aşağıdaki çeşitli hakları sağlamaktadır: • Kar Payı Hakkı • Oy Hakkı • Yeni Pay Alma Hakkı • Ortaklıktan Ayrılma Hakkı • Ortaklıktan Çıkarma ve Satma Hakkı • Tasfiye Halinde Tasfiye Bakiyesine Katılım Hakkı • Bedelsiz Pay Edinme Hakkı • Genel Kurula Davet ve Katılma Hakkı • Bilgi Alma ve İnceleme Hakkı • İptal Davası Açma Hakkı • Azınlık Hakları • Özel Denetim İsteme Hakkı
C.5	Sermaye piyasası aracının devir ve tedavülünü kısıtlayıcı hususlar hakkında bilgi	Halka Arz Edilen Paylar üzerinde, payların devir ve tedavülünü kısıtlayıcı veya pay sahibinin haklarını kullanmasına engel olacak kayıt bulunmamaktadır.
C.6	Halka arz edilen sermaye piyasası araçlarının borsada işlem görmesi için başvuru yapıp yapılmadığı veya yapıp yapılmayacağı hususu ile işlem görülecek pazara ilişkin bilgi	Halka arz sonrasında payların Borsa İstanbul'da işlem görmesi için 02.07.2024 tarihinde Borsa İstanbul'a başvuru yapılmıştır. Ancak, halka arz edilen payların satış tamamlandıktan sonra Borsa İstanbul'da işlem görebilmesi, Borsa İstanbul mevzuatının ilgili hükümleri çerçevesinde Borsa İstanbul Yönetim Kurulu'nun kararına bağlıdır. Borsa İstanbul'un görüşü işbu İzahnamenin "I-Borsa Görüşü" kısmında yer almaktadır.
C.7	Kar dağıtım politikası hakkında bilgi	Şirket'in halka açık ortaklık statüsünü kazanmasından sonra, kâr dağıtımını yapıp yapılmayacağı ve yapılacak ise hangi miktarda yapılacağı hususu Esas Sözleşme'nin "Karın Tespiti ve Dağıtım" başlıklı 20. maddesi doğrultusunda Genel Kurul tarafından karara bağlanacaktır. Şirket tarafından Kâr Dağıtım Politikasının belirlenmesine ilişkin 07.05.2024 tarih ve 2024/7 sayılı yönetim kurulu kararı alınmıştır. Yönetim kurulu kararı ile belirlenen politikalar 09.05.2024 tarihli olağanüstü genel kurul toplantısında pay sahiplerinin bilgi ve görüşlerine sunulmuş ve pay sahiplerinin onayına sunulanlar kabul edilmiştir. Şirket kâr dağıtım politikası uyarınca ilke olarak, ilgili düzenlemeler ve finansal imkânlar elverdiği sürece, piyasa beklentileri, Şirket'in uzun vadeli stratejisi, Şirketin iştirak ve bağlı ortaklıklarının sermaye



	iştirak ve bağı ortaklıklarının sermaye gereksinimleri, yatırım ve finansman politikaları, kârlılık ve nakit durumu dikkate alınarak kâr dağıtımına karar verilir. Kâr payı, nakit veya kârın sermayeye eklenmesi suretiyle bedelsiz olarak ortaklara dağıtılabileceği gibi, belli oranda nakit belli oranda bedelsiz pay olarak da dağıtılabilir.
--	---

D—RİSKLER

D.1 İhraççıya, faaliyetlerine ve içinde bulunduğu sektöre ilişkin önemli risk faktörleri hakkında bilgi

İhraççıya ve faaliyetlerine ilişkin riskler:

1. Şirket satışlarının bir bölümünü bayiler üzerinden yapmakta olup, bayilerde yaşanabilecek potansiyel olumsuzluklar Şirket'in satışlarını olumsuz etkileyebilir.
2. Şirket'in bayileri ve müşterileri ile ilişkilerini sürdürmemesi veya potansiyel müşteri ve bayileri ile ilişki başlatamaması, satışların azalmasına veya satışları artırma stratejisinin gerçekleştirilememesine neden olabilir.
3. Şirket'in olağan faaliyetlerinin ham madde ve malzeme tedarikinin devamlılığına bağlı olması Şirket'in faaliyetlerini olumsuz etkileyebilir.
4. Ham madde fiyatlarında yaşanabilecek artışlar Şirket'in ürünlerinin fiyatlarında artışa neden olacağından ötürü satışlarını olumsuz etkileyebilir.
5. Nakliye ve navlun fiyatlarındaki artış Şirket'in ihracat hacmini azaltabilir.
6. Şirket'in planladığı büyüme hedefleri makroekonomik, politik dünya ekonomisindeki dalgalanmalar ve benzeri sebeplerle gerçekleşmeyebilir. Büyüme kapsamında planlanan yatırımlar planlandığı şekilde gerçekleşmeyebilir, ek maliyetlere katlanabilir, yatırım sonrası hedeflenen üretim ve satış artışı gerçekleşmeyebilir.
7. Şirket'in satışlarının bir kısmını yurt dışı satışlar oluşturmaktadır. Şirket'in satış yaptığı ülkelerde yasal düzenlemelerin ve ticari politikaların değişmesi mümkün olup, söz konusu ülkelerde değişebilecek ticari politikalar, yasal düzenlemeler veya bunların yorumlanmasında meydana gelebilecek değişiklikler Şirket'in satışlarını ve faaliyetlerini olumsuz etkileyebilir.
8. Şirket, net satışlarının dörtte bir oranında bölümünü ilk 10 müşteriden elde etmekte olup,



müşterilerden bazılarını kaybettiği takdirde faaliyetleri olumsuz etkilenebilir.

9. Kredi ihtiyacının ortaya çıkması ve finansman maliyetlerinin artması hâlinde Şirket'in finansal durumu olumsuz etkilenebilir.

10. Şirket'in faaliyetleri işletme sermayesi gerektirmektedir. Şirket'in işletme sermayesini finanse edememesi, Şirket'in operasyonel ve mali yapısını olumsuz etkileyebilir.

11. Stokların etkin şekilde yönetilememesi Şirket'in karlılığını azaltabilir.

12. Ürün kalitesinde sorun yaşanması, lisans, sertifika, kalite belgeleri veya benzeri belgelerin yenilenmemesi ve ürünlerin piyasadan geri çekilmesi durumu Şirket'in faaliyetlerini olumsuz etkileyebilir.

13. Şirket'in sahip olduğu markaların Şirket'e sağlamış olduğu avantajlar kaybedilebilir.

14. Tesislerin enerji tedarikinde kesintiler yaşanabilir. Elektrik ve doğalgaz satın alma maliyetlerinin artması üretim ve satış düşürebileceğinden Şirket'in karlılığını olumsuz etkileyebilir.

15. Ham madde ithalatı ve / veya yurt içinden temini ile ürün ihracatında ve / veya yurt içi satışlarında üçüncü taraf lojistik şirketlerinden alınan hizmetlerdeki aksaklıklar ile nakliye ve navlun fiyatlarındaki artış Şirket'in maliyetlerini ve satış hacinini olumsuz etkileyebilir.

16. Şirket'in performansı üst düzey yöneticilerin Şirket'te devamlılığına ve performansına bağlıdır. Kilit personel kaybı veya yerine kilit personel bulamamak Şirket'in faaliyetlerini olumsuz etkileyebilir.

17. Şirket'in yararlandığı çeşitli teşvik, sübvansiyon ve desteklerin sona ermesi ve/veya azaltılması sonucu Şirket'in finansal durumu olumsuz etkilenebilir.

18. Şirket'in tabi olduğu mevzuatta meydana gelebilecek değişiklikler Şirket'in ilave harcama yapmasına veya faaliyetlerinin kısıtlanmasına neden olabilir, mevzuata uyumsuzluk Şirket'in yatırımlara maruz kalmasına neden olabilir.

seranit
Tic. Sic. No 278557
Seranit Grani Seramik San ve Tic. A.Ş.
Hüseyin Baykara Sokak
No: 1/3 Üsküdar/İSTANBUL
Mükellefler ve D. Vat. 033 7 444 0000 seranit.com.tr

31



Doğrulama Kodu: dc32dae7-fc7f-44b6-827f-1aaa5a96807e
<https://spk.gov.tr/dokuman-dogrulama>



19. Şirket'in bilgi işlem sistemlerinin arızalanması, yetersiz kalması, Şirket faaliyetlerini olumsuz etkileyebilir.

20. Bir kaza, hasar durumu veya başka bir şekilde ortaya çıkabilecek tüm riskleri kapsayacak şekilde sigorta yaptırılması mümkün değildir. Şirket'in karşı karşıya kalabileceği tüm risklerin sigortalanması mümkün olmayabilir, karşılaşılan hasarlar sigorta kapsamında olmayabilir veya Şirket tazminatını tahsil edemeyebilir.

21. İş süreçlerinin kayba sebebiyet verebilecek şekilde aksaması, personel hataları, teknolojik ya da altyapıyla ilgili aksamalar ve süreç değişikliklerinin başarılı bir şekilde uygulamaya konulamaması gibi operasyonel riskler Şirket'in faaliyetlerini olumsuz etkileyebilir.

22. Şirket'in işçilik maliyetlerinde beklenenden fazla artış olması Şirket'in faaliyetlerini ve karlılığını olumsuz yönde etkileyebilir.

23. Makine ve ekipmanların teknolojik gelişmeler sonucu verimsiz kalması, yenileme ve iyileştirme projelerinin başarısız olması, Şirket'in sektördeki etkinliğini azaltabilir. Şirket rakiplerinin gerisine düşebilir.

24. Şirket'in faaliyetlerinde kullandığı makine ve ekipmanların beklenmedik arızalara maruz kalması söz konusu olabilir, söz konusu arızaların onarılması çok maliyetli olabilir ya da hiç mümkün olmayabilir, yedek parça temininde aksaklıklar yaşanabilir ve üretimde kesintiler meydana gelebilir.

25. Şirket'in olağan faaliyetleri kapsamında Şirket'e karşı yasal işlemler başlatılarak davalar açılabilir, Şirket yargı kararları, idari ceza ve yaptırımlarla karşılaşabilir.

26. Şirket üretim tesislerine veya faaliyetlerine ilişkin gerekli izin ve ruhsatları muhafaza edemeyebilir, kaybedebilir. Bu durum Şirket'in faaliyetlerini olumsuz etkileyebilir.

27. Şirket'in faaliyetleri, (halka arz sonrasında) SPK, vergi daireleri ve Kişisel Verileri Koruma Kurumu gibi çeşitli düzenleyici ve denetleyici kamu otoritelerinin denetimlerine tabidir. Şirket yürürlükteki mevzuata uymadığı veya ilgili aykırılıkları gidermediği takdirde kamu otoriteleri

Tic. Sic. No 278557
Serent Grant Seramik San ve Tic. A.Ş.
Hüseyin Baykara Sokak
No: 123 Üsküdar/İSTANBUL
Bilgi İşlemci V.D. 761 003 F.A.Ü. www.serent.grant.tr

32



Doğrulama Kodu: dc32dae7-fc7f-44b6-827f-1aaa5a96807e
<https://spk.gov.tr/dokuman-dogrulama>



Şirket'e karşı soruşturmalar başlatabilir ve birtakım cezai yaptırımlar uygulayabilir.

28. Şirket'in ve rakiplerinin faaliyetlerindeki artış ve yükselen rekabet ortamı, Şirket'i veya sektörü Rekabet Kurumu takip konuları açısından riskli duruma düşürebilir.

29. Şirket, vergi mevzuatındaki veya uygulamadaki değişiklikler, vergi oranlarındaki artışlar veya vergi denetimlerinden olumsuz etkilenebilir.

30. Şirket çalışanlarının, tedarikçilerinin veya diğer üçüncü kişilerin olası etik olmayan davranışları veya hukuka aykırı davranışları veya çevresel ve sosyal uyum prosedürlerine aykırı davranışları dolayısıyla risklere maruz kalabilir; bu tür ihlaller kredi sözleşmeleri tahtında temerrüt hallerinin meydana gelmesine sebep olabilir.

31. Şirket'in faaliyetleri esnasında iş kazaları meydana gelebilir, bunun neticesinde Şirket tazminat ödemek zorunda kalabilir, ilgili kanun ve hükümler çerçevesinde yükümlülük altına girebilir.

32. Doğal çevreye verilen herhangi bir zararın Şirket'in faaliyetlerinden kaynaklandığının ileri sürülmesi dolayısıyla uygulanan yasal işlem, uyumluluk çalışmaları ve/veya faaliyetlerin durdurulması gibi senaryoların gelecekte gerçekleşmesi, maliyetlerin artmasına yol açabilecektir.

İhraççının içinde bulunduğu sektöre ilişkin riskler:

1. Şirket'in faaliyet göstermekte olduğu seramik ve inşaat sektöründe dönemsel olarak yaşanan, inşaat yasağına bağlı olarak şantiyeler tüm üretim sürecini beklemeye almaktadır. İç piyasadaki mevsimsel olan bu durgunluk ve talep daralmaları sektörde faaliyet göstermekte olan şirketlerin karlılığı üzerinde baskı yaratabilir.

2. Artan enerji maliyetleri seramik sektöründe faaliyet gösteren şirketlerin karlılığı üzerinde baskı yaratmaktadır.

3. Seramik sektöründe kullanılan, başta kil ham maddesi olmak üzere, ham madde ve diğer yardımcı maddelerin rezervlerinin azalması veya tükenmesi sektörün büyümesine engel olabilir.

4. Seramik sektöründe nakliye maliyetlerinin yüksek olması ve Türkiye'de nakliye



		yöntemlerinin kısıtlı olması, sektörde faaliyet gösteren şirketlerin karlılığını olumsuz etkileyebilir. 5. Şirket, faaliyet alanlarının her birinde önemli küresel, ulusal, bölgesel ve yerel rekabette karşı karşıyadır. 6. Seramik sektörüne yönelik mesleki eğitimlerin yetersiz olması ve talep görmemesi, işverenlerin kaliteli iş gücüne erişimini zorlaştırmaktadır. 7. Seramik sektörünün rekabet açısından yoğun olması Şirket'in faaliyetlerini olumsuz etkileyebilir. 8. Şirket'in satışları, inşaat yapan firmaların taleplerine bağlı olup bu taleplerde azalma meydana gelebilecektir. Diğer riskler: 1. COVID-19 salgını da dahil olmak üzere kamu sağlığı ile ilgili yaygın endişelerin doğurduğu aksaklıklar, Şirket'in faaliyetlerini, faaliyet sonuçlarını, geleceğe yönelik beklentilerini veya finansal durumunu olumsuz yönde etkileyebilir. 2. Rusya Federasyonu tarafından Ukrayna'ya yönelik başlatılan askeri operasyonlar ve Ukrayna'nın Rusya Federasyonu tarafından işgali amacıyla iki ülke arasındaki savaşın devamı Şirket'in faaliyet sonuçları üzerinde dolaylı olarak olumsuz bir etki doğurabilir. 3. Depremler, diğer doğal afetler, savaş ve salgın hastalıklar gibi mücbir sebepler Şirket'in yerleşkelerine ve genel olarak ülke ekonomisine zarar vererek Şirket'in faaliyet sonuçlarını olumsuz yönde etkileyebilir. 4. Makro Ekonomik ve Global Riskler 5. Özel bağımsız denetimden geçmiş finansal tablolarda yer verilen diğer riskler
D.2	Sermaye piyasası aracına ilişkin önemli risk faktörleri hakkında bilgi	1. Halka Arz Edilen Paylar Borsa'da işlem göreceğinden fiyat ve hacim dalgalanmaları yaşanabilir. 2. Şirket'in halka açıklık oranı sınırlıdır ve payların likiditesi ve pay fiyatı üzerinde bunun olumsuz etkisi olabilecektir. 3. Halka Arz Edilen Paylar sadece Borsa İstanbul'da işlem görecektir, bu nedenle Borsa



İstanbul'daki piyasa hareketlerinden olumsuz etkilenebilir.

4. Şirket'in payları ikincil piyasada işlem görmeye başladıktan sonra, ihraççı'nın ana pay sahibi Şirket sermayesinin önemli bir bölümüne sahip olmaya devam edeceğinden ana pay sahibinin menfaatleri ikincil piyasada yatırım yapan pay sahiplerinin menfaatleri ile çatışabilir. Ayrıca ileride Şirket paylarının önemli kısmının satışı veya böyle bir satışın gerçekleşeceği yönünde algı, Halka Arz Edilen Paylar'ın piyasa değeri üzerinde esaslı olumsuz etkisi oluşturabilir.

5. Halka Arz Edilen Paylar için aktif, likit ve düzenli işlem yapılan bir piyasa gelişmeyebilir.

6. Türk Lirası'nın değerindeki dalgalanmalar ve ekonomik konjonktürden kaynaklanan riskler Halka Arz Edilen Payların değerini önemli ölçüde etkileyebilir.

7. Şirket, pay sahiplerine kâr payı ödememeye karar verebilir ya da gelecekte kâr payı dağıtamayabilir.

8. Halka Arz Edilen Paylar tüm yatırımcılar için uygun bir yatırım olmayabilir.

9. Fiyat tespit raporunda belirtilen varsayımların gerçekleştirilmemesi, Şirket'in paylarının fiyatını olumsuz etkileyebilir.

E- HALKA ARZ

E.1 Halka arza ilişkin ihraççının/halka arz edenin elde edeceği net gelir ile katlanacağı tahmini toplam maliyet ve talepte bulunan yatırımcılardan talep edilecek tahmini maliyetler hakkında bilgi

Şirket'in sermaye artırımı yoluyla gerçekleşecek halka arzdan 1.543.200.000 TL brüt; 1.507.390.057 TL net halka arz geliri elde etmesi beklenmektedir.

Halka Arz Edenler'in halka arzdan 257.400.000 TL brüt; 252.177.186 TL net halka arz geliri elde etmesi beklenmektedir.

Halka arza ilişkin toplam maliyetin 41.032.757 TL, halka arz edilecek pay başına maliyetin ise 0,2735 TL olacağı tahmin edilmektedir. Halka arz maliyetlerinin kırılımı aşağıdaki tabloda yer almaktadır.

Maliyet	Kayılan Taraf	(TL)
SPK Kurul Ücreti (Sermayenin Nominal Değeri Üzerinden)	Şirket	857.200
SPK Kurul Ücreti (İhraç Değeri ve Nominal Değer Farkı Üzerinden)	Şirket	1.143.600

Tic. Sic. No: 278557
Seranit Grant Seramik San. ve Tic. A.Ş.
Hüseyin Haykara Sokak
No: 1/3 Üsküdar/İSTANBUL
B. Mük. No: 761 J03 7302 www.seranit.com.tr

35



Doğrulama Kodu: dc32dae7-fc7f-44b6-827f-1aaa5a96807e
<https://spk.gov.tr/dokuman-dogrulama>



SPK Kurul Ücreti (İhraç Değeri ve Nominal Değeri Farkı Üzerinden)	Ortak	235.950
Borsa İstanbul İşlem Görme Başvuru Ücreti	Şirket	106.274
	Ortak	17.726
MKK Üyelik Ücreti (BSMV Hariç)	Şirket	446.207
Araçlık Komisyonu	Şirket	28.420.386
	Ortak	4.740.414
Hukuki Danışmanlık (Vergiler Hariç)	Şirket	1.371.276
	Ortak	228.724
Bağımsız Denetim (KDV Hariç)	Şirket	2.900.000
Reklam, Pazarlama, Halkla İlişkiler	Şirket	294.000
Şirketin Katlanacağı Toplam Maliyet		35.809.943
Halka Arz Eden Pay Sahibinin Maliyeti		5.222.814
Toplam Maliyet		41.032.757
Pay Başına Maliyet		0,2735

Halka arza iştirak eden yatırımcılardan, talepte bulunması sebebiyle ayrıca bir ücret alınmayacaktır. Ancak alım taleplerine aracılık eden yetkili kuruluşların kendileri tarafından belirlenen işlem komisyon bedeli, BSMV maliyeti, MKK işlem maliyetleri ve hesap açılış ücretinin yanı sıra, para ya da pay transferine ilişkin ücret talep edilebilecek ve halka arza iştirak eden / talepte bulunan yatırımcılar bu tür maliyetlere katılmak zorunda kalabileceklerdir.

E.2 Halka arzın gerekçesi, halka arz gelirlerinin kullanım yerleri ve elde edilecek tahmini net gelir hakkında bilgi

Şirket paylarının halka arzı ile kaynak elde edilmesi, kurumsallaşma, Şirket değerinin ortaya çıkması, Şirket'e değer yaratacak yatırım fırsatlarının fonlanması, bilinirlik ve tanınırlığın pekiştirilmesi, şeffaflık ve hesap verilebilirlik ilkelerinin daha güçlü bir şekilde uygulanması, Şirket'in kurumsal kimliğinin güçlendirmesi hedeflenmektedir.

Şirket tarafından sermaye artırımı yoluyla gerçekleştirilecek halka arzdan sağlanacak net gelirin; aşağıda detayları verilen şekilde kullanılması planlanmaktadır.

Kullanım Alanı	Kullanım Yüzdesi
Finansal Borçların Ödenmesi	%55
İşletme Sermayesi	%30
Satış Pazarlama Ağının Güçlendirilmesi ve Dijitalleşme Süreci	%15
TOPLAM	%100

seranıt
Tic. Sic. No: 278557
Seranıt Grant Sermaye San. ve Tic. A.Ş.
Mısırın Binyüz Sekiz
No: 1/3 Üsküdar/İSTANBUL
B. Mükemmeller V.D. : 761 403 7344 www.seranit.com.tr

36



Doğrulama Kodu: dc32dae7-fc7f-44b6-827f-1aaa5a96807e
<https://spk.gov.tr/dokuman-dogrulama>



		Şirket'in operasyonel ihtiyaçları doğrultusunda, gerekli görüldüğü hallerde, sermaye artırımından elde edilen fonun kullanım alanları arasında, belirtilen kalemler dahilinde en fazla %10 oranında aktarım yapılabilecektir. Söz konusu geçişler veya aktarım, Şirket'in operasyonel ihtiyaçları doğrultusunda, Yönetim Kurulunun onayı ile gerçekleştirilecektir. Belirtilen bu geçiş oranı, fon kullanımında esneklik sağlayarak, yönetimin mevcut koşullara göre kaynakların daha etkin ve verimli kullanılmasına imkan tanıyacaktır.
E.3	Halka arza ilişkin bilgiler ve koşulları	Halka arzın başlaması öncesinde, Kurul'un yanı sıra, halka arz edilen ve ihraç edilen Şirket paylarının borsada işlem görebilmesi için Borsa İstanbul'un görüşünün alınması gerekmektedir. Halka arz, Şirket çıkarılmış sermayesinin 300.000.000 TL'den 428.600.000 TL'ye çıkarılması nedeniyle artırılabilecek 128.600.000 TL nominal değerli 128.600.000 adet B Grubu pay ve mevcut ortaklardan Avni Çelik'e ait 21.450.000 TL nominal değerli 21.450.000 adet B Grubu pay olmak üzere toplam 150.050.000 TL nominal değerli 150.050.000 adet B Grubu hamiline yazılı payın halka arzı suretiyle gerçekleştirilecektir. Sermaye artışı yoluyla halka arz edilen payların nominal değeri 128.600.000 TL olup, Şirket'in halka arz öncesi çıkarılmış sermayesine oranı %42,9 ve halka arz sonrası çıkarılmış sermayesine oranı %30,0'dır. Ortak satışı yoluyla halka arz edilen payların nominal değeri 21.450.000 TL olup, Şirket'in halka arz öncesi çıkarılmış sermayesine oranı %7,2 ve halka arz sonrası çıkarılmış sermayesine oranı %5,0'dır. Şirket paylarının halka arzı Halk Yatırım liderliğinde oluşturulan konsorsiyum tarafından "Sabit Fiyat ile Talep Toplama" ve "En İyi Gayret Aracılığı" yöntemi gerçekleştirilecektir. Halka Arz Edilen Paylar için talep toplananın kesin başlangıç ve bitiş tarihleri ihraççının (https://www.scranit.com.tr/) ve Halk Yatırım'ın (www.halkyatirim.com.tr) internet siteleri ile KAP'ta (www.kap.org.tr) ilan edilecek tasarruf sahiplerine satış duyurusunda belirtilecektir. Halka Arz Edilen Paylar kaydileştirme işlemi çerçevesinde MKK tarafından hak sahipleri bazında kayden izlenecek olup, payların fiziki teslimi



E.4

Çatışan menfaatler de dahil olmak üzere halka arza ilişkin ilgili kişilerin önemli menfaatleri

yapılmayacaktır. Kaydi paylar kesinleştiğinin Konsorsiyum Üyelerine bildirimini takip eden 2 (iki) iş günü içerisinde ve pay bedellerinin ödenmesi şartıyla Konsorsiyum Üyeleri'nin MKK nezdindeki hesaplarına kaydi olarak teslim edecektir.

Halka arz sonuçları, Kurul'un sermaye piyasası araçlarının satışına ilişkin düzenlemelerinde yer alan esaslar çerçevesinde dağıtım listelerinin kesinleştiği günü takip eden 2 (iki) iş günü içerisinde Kurul'un özel durumların kamuya açıklanmasına ilişkin düzenlemeleri uyarınca kamuya duyurulacaktır.

Şirket, sermaye artırımı yoluyla Halka Arz Edilen Paylar üzerinden halka arz geliri elde edecektir. Şirket paylarının halka arzında sahip olduğu payları satan Halka Arz Eden Pay Sahibi pay satış geliri elde edecektir. Halka arz sırasında, halka arza aracılık eden aracı kurumların halka arza aracılık komisyonu, hukuki danışmanlık bürosunun danışmanlık ücreti, bağımsız denetim şirketinin denetim ücreti ve makine / menkul ve gayrimenkul değerlendirme şirketinin değerlendirme ücreti elde etmesi söz konusu olacaktır.

Şirket ile Konsorsiyum Lideri olarak görev alan Halk Yatırım arasında çıkar çatışması veya herhangi bir menfaat çatışması bulunmamaktadır. Halk Yatırım ve Şirket arasında herhangi bir sermaye ilişkisi yoktur. Halk Yatırım'ın halka arz işlemi nedeniyle elde edeceği aracılık komisyonu haricinde doğrudan veya dolaylı olarak halka arzın başarısına bağlanmış bir ekonomik çıkarı bulunmamaktadır. Halk Yatırım'ın Şirket'in %5 ve daha fazlasına sahip pay sahipleriyle arasında halka arz amacıyla imzalanan sözleşmeler dışında herhangi bir anlaşma yoktur.

Şirket ile bağımsız hukukçu raporunu hazırlayan Özmen Yalçın Avukatlık Ortaklığı arasında herhangi bir çıkar veya menfaat çatışması bulunmamaktadır. Özmen Yalçın Avukatlık Ortaklığı ve Şirket arasında herhangi bir sermaye ilişkisi yoktur. Özmen Yalçın Avukatlık Ortaklığı'nın doğrudan ya da dolaylı olarak halka arzın başarısına bağlanmış bir ekonomik çıkarı bulunmamaktadır. Özmen Yalçın Avukatlık Ortaklığı'nın Şirket'in doğrudan %5 ve daha fazlasına sahip pay sahipleriyle arasında, halka arzı ilişkin sunulan hukuki danışmanlık hizmetleri

seranıt
Tic. Sic. No: 270557
Seranıt Grant Sermayesi San. ve Tic.
Hüseyin Baykara Sokak
No: 1/3 Üsküdar/İSTANBUL
Bilgi İşlemci V.D. : 761 003 7302 e-posta: seranit@seranit.com.tr

38

Doğrulama Kodu: dc32dae7-fc7f-44b6-827f-1aaa5a96807e
<https://spk.gov.tr/dokuman-dogrulama>



		dışında herhangi bir hukuki danışmanlık ilişkisi bulunmamaktadır. Özmen Yalçın Avukatlık Ortaklığı halka arza ilişkin sunulan hukuki danışmanlık hizmetleri için danışmanlık ücreti elde etmektedir. Şirket ile finansal tabloların bağımsız denetimi yapan Arsen Bağımsız Denetim Hizmetleri A.Ş. arasında herhangi bir çıkar veya menfaat çatışması bulunmamaktadır. Arsen Bağımsız Denetim Hizmetleri A.Ş. ve Şirket arasında herhangi bir sermaye ilişkisi yoktur. Arsen Bağımsız Denetim Hizmetleri A.Ş.'nin doğrudan ya da dolaylı olarak halka arzın başarısına bağlanmış bir ekonomik çıkarı bulunmamaktadır. Arsen Bağımsız Denetim Hizmetleri A.Ş.'nin Şirket'in doğrudan %5 ve daha fazlasına sahip pay sahipleriyle arasında, halka arza ilişkin sunulan bağımsız denetim hizmetleri dışında herhangi bir bağımsız denetim ilişkisi bulunmamaktadır. Arsen Bağımsız Denetim Hizmetleri A.Ş. halka arza ilişkin sunulan bağımsız denetim hizmetleri için danışmanlık ücreti elde etmektedir. Şirket ile gayrimenkul ve makine / menkul değerleme raporunu hazırlayanlar Reel Gayrimenkul Değerleme A.Ş. arasında çıkar çatışması veya herhangi bir menfaat çatışması bulunmamaktadır. Reel Gayrimenkul Değerleme A.Ş. ve Şirket arasında herhangi bir sermaye ilişkisi yoktur. Reel Gayrimenkul Değerleme A.Ş.'nin doğrudan ya da dolaylı olarak halka arzın başarısına bağlanmış bir ekonomik çıkarı bulunmamaktadır. Reel Gayrimenkul Değerleme A.Ş.'nin, Şirket'in %5 ve daha fazlasına sahip pay sahipleriyle arasında halka arza ilişkin sunulan gayrimenkul ve makine/menkul değerleme hizmetleri dışında herhangi bir anlaşma yoktur. Reel Gayrimenkul Değerleme A.Ş., Şirket'e halka arza ilişkin sunulan gayrimenkul ve makine / menkul değerleme hizmetleri kapsamında ücret elde etmektedir.
E.5	Sermaye piyasası aracını halka arz eden kişinin/ihraççının ismi/unvanı Kim tarafından ve ne kadar süre ile taahhüt verildiği hususlarını içerecek şekilde dolaşımdaki pay miktarının	Halka arz, ihraççı'nın çıkarılmış sermayesinin 300.000.000 TL'den 428.600.000 TL'ye çıkarılması nedeniyle artırılabilecek 128.600.000 TL nominal değerli 128.600.000 adet B Grubu pay ve mevcut ortaklardan Avni Çelik'e ait 21.450.000 TL nominal değerli 21.450.000 adet B Grubu pay olmak üzere toplam 150.050.000 TL nominal değerli 150.050.000 adet B Grubu hamiline halka arzı suretiyle gerçekleştirilecektir.

seranıt
Tic. Sic. No: 278557
Seranıt Grant Sermaye Ser. ve Tic. A.Ş.
Müseyin Baykara Sokak
No: 1/3 Üsküdar/İSTANBUL
B Mükellefler V.D. - Tels. 0312 7 41 41 41

39

Dogrulama Kodu: dc32dae7-fc7f-44b6-827f-1aaa5a96807e
<https://spk.gov.tr/dokuman-dogrulama>



artırılmamasına ilişkin
verilen taahhütler hakkında
bilgi

Şirket, 15.10.2024 tarihli ve 2024/20 sayılı yönetim kurulu kararına istinaden verdiği 15.10.2024 tarihli taahhüdü ile Şirket tarafından halka arz edilen payların Borsa İstanbul'da işlem görmeye başladığı tarihten itibaren 1 yıl boyunca, Şirket paylarının dolaşımdaki pay miktarının artmasına yol açacak şekilde (bedelli ve bedelsiz sermaye artırımları da dahil olmak üzere) satışa veya halka arza konu edilmeyeceği, bu doğrultuda bir karar alınmayacağı ve/veya Borsa İstanbul'a veya SPK'ya veya yurt dışındaki herhangi bir menkul kıymetlere ilişkin düzenleyici kurum, borsa veya kotasyon otoritesine başvuruda bulunulmayacağı ve bu süre boyunca ileride yeni bir satış veya halka arz yapılacağına dair bir açıklama yapılmayacağı (Şüpheye mahal vermemek adına, payların Borsa İstanbul'da işlem görmeye başladığı tarihten itibaren 21 gün süreyle gerçekleştirilecek olan fiyat istikrarı işlemleri neticesinde Şirket'in halka arz edilen paylardan edinebileceği paylar hariçtir.) doğrultusunda taahhütte bulunmuştur.

Şirket'in mevcut pay sahipleri Avni Çelik ve Ahmet Çelik'in ayrı ayrı verdikleri 15.10.2024 tarihli taahhütleri, Arı Finansal Kiralama'nın 15.10.2024 tarihli ve 2024/14 sayılı yönetim kurulu kararına istinaden vermiş olduğu 15.10.2024 tarihli taahhüdü ve Sinpaş Yapı Endüstrisi'nin 15.10.2024 tarihli ve 2024/7 sayılı yönetim kurulu kararına istinaden vermiş olduğu 15.10.2024 tarihli taahhütleri ile, Şirket paylarının Borsa İstanbul'da işlem görmeye başladığı tarihten itibaren 1 yıl boyunca, sahip oldukları halka arza konu olmayan Şirket paylarının, dolaşımdaki pay miktarının artmasına yol açacak şekilde Borsa İstanbul'da veya Borsa İstanbul dışında satışa veya halka arza konu edilmeyeceği, bu doğrultuda bir karar alınmayacağı ve/veya Borsa İstanbul'a veya SPK'ya veya yurt dışındaki herhangi bir menkul kıymetlere ilişkin düzenleyici kurum, borsa veya kotasyon otoritesine başvuruda bulunulmayacağı ve bu süre boyunca ileride yeni bir satış veya halka arz yapılacağına dair bir açıklama yapılmayacağı doğrultusunda taahhütte bulunmuştur.

Şirket'in mevcut pay sahipleri Avni Çelik ve Ahmet Çelik'in ayrı ayrı verdikleri 15.10.2024 tarihli taahhütleri, Arı Finansal Kiralama'nın 15.10.2024 tarihli ve 2024/14 sayılı yönetim kurulu kararına istinaden vermiş olduğu 15.10.2024 tarihli taahhüdü ve Sinpaş Yapı Endüstrisi'nin 15.10.2024

Tic. Sic. No 278557
Seranit Granit Seramik San ve Tic. A.Ş.
Hüseyin Baykara Sokak
No: 1/3 Üsküdar/İSTANBUL
B. Mükellefler v.D. Tic. Sic. No 278557 www.seranit.com.tr

Doğrulama Kodu: dc32dae7-fc7f-44b6-827f-1aaa5a96807e
<https://spk.gov.tr/dokuman-dogrulama>



		tarhli ve 2024/7 sayılı yönetim kurulu kararına istinaden vermiş olduğu 15.10.2024 tarihli taahhütleri ile, SPK'nın VII-128.1 sayılı Pay Tebliği'nin 8'inci maddesi çerçevesinde, şirket paylarının Borsa İstanbul'da işlem görmeye başladığı tarihten itibaren 1 yıl boyunca maliki oldukları şirket paylarının halka arz fiyatının altındaki bir fiyattan Borsa İstanbul'da satılmayacağı, bu payların halka arz fiyatının altında Borsa İstanbul'da satılması sonucunu doğuracak şekilde herhangi bir işleme tabi tutulmayacağı, belirtilen süre içinde söz konusu payların kısmen veya tamamen Borsa İstanbul dışında satılması veya devredilmesi durumunda Kurul'un özel durumların kamuya açıklanmasına ilişkin düzenlemeleri çerçevesinde özel durum açıklaması yapılacağı ve Borsa İstanbul dışında satılan payları alanların da bu sınırlamaya tabi olacağıın alıcılara bildirileceği doğrultusunda taahhütte bulunmuştur. şirket'in mevcut pay sahipleri Avni elik ve Ahmet elik'in ayrı ayrı verdikleri 15.10.2024 tarihli taahhütleri, Arı Finansal Kiralama'nın 15.10.2024 tarihli ve 2024/14 sayılı yönetim kurulu kararına istinaden vermiş olduğu 15.10.2024 tarihli taahhüdü ve Sinpaş Yapı Endüstrisi'nin 15.10.2024 tarihli ve 2024/7 sayılı yönetim kurulu kararına istinaden vermiş olduğu 15.10.2024 tarihli taahhütleri ile, SPK'nın 19.09.2024 tarihli ve 1508 sayılı İlke Kararı uyarınca ve söz konusu bu İlke Kararı yürürlükte kaldığı sürece, İzahname'nin onay tarihinden itibaren 180 gün boyunca ve borsada satışı da kapsayacak şekilde, paylarını (halka arz edilen kısım hariç) borsa dışında satmayacakları, başka yatırımcı hesaplarına virmanlamayacakları veya borsada özel emir ile ve/veya toptan satış işlemine konu etmeyecekleri doğrultusunda taahhütte bulunmuştur.
E.6	Halka arzdan kaynaklanan sulanma etkisinin miktarı ve yüzdesi Yeni pay alma hakkı kullanımının söz konusu olması durumunda, mevcut hissedarların halka arzdan pay alınmaları durumunda sulanma etkisinin miktarı ve yüzdesi	şirket'in paylarının halka arzı mevcut pay sahiplerinin yeni pay alma haklarının sınırlandırılması suretiyle sermaye artırımını ve ortak satışı şeklinde olacaktır. Sermaye artırımını ve ortak satışı yöntemiyle yapılacak halka arz neticesinde, sermaye artışına katılmayan mevcut ortaklar için mevcut hisse pay oranlarında sulanma etkisi olacaktır. Halka arzdan pay alacak yeni ortaklar için -%11,7 oranında sulanma etkisi söz konusu olur; 1 TL



		nominal değerli pay için sulanma etkisi tutarı -1,41 TL olarak hesaplanmaktadır.
		Şirket'in sermaye artırım suretiyle paylarının ihraç ve halka arzında mevcut ortakların yeni pay alma hakları kısıtlanmış olması sebebiyle pay başına sulanma etkisinin %4,81 oranında pozitif sulanma etkisi. 1 TL nominal bedelli pay için sulanma etkisi tutarının 0,49 TL seviyesinde olacağı hesaplanmaktadır.
E.7	Talepte bulunan yatırımcılardan talep edilecek tahmini maliyetler hakkında bilgi	Talepte bulunan yatırımcılardan, talepte bulunmak için özel bir ücret alınmayacaktır. Ancak yatırımcının bu amaçla hesap açmak, hakkettiği payları başka yetkili kuruluşun hesabına virmanlamak veya para iadesine ilişkin EFT yapmak istemeleri durumunda, Konsorsiyum Üyesi olan yetkili kuruluşlar arasında farklılık gösteren çeşitli maliyetlere katlanmak zorunda kalabileceklerdir.



3. BAĞIMSIZ DENETÇİLER

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

Şirket'in 31.12.2021, 31.12.2022, 31.12.2023 ve 30.09.2024 tarihlerinde sona eren hesap dönemlerine ait konsolide finansal tablolarına ilişkin özel bağımsız denetim raporunu hazırlayan bağımsız denetim kuruluşunun bilgileri aşağıdadır.

Unvanı	: Arsen Bağımsız Denetim Hizmetleri A.Ş.
Sorumlu Denetçi	: Ali Ordulu
Üyesi Olduğu Meslek Kuruluşları	: İstanbul Serbest Muhasebeci Mali Müşavirler Odası
Adresi	: Merkez Mah. Ayazma Cad. Papirus Plaza, No:37, Kat:6 Ofis No:2 Kağıthane, İstanbul, Türkiye

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

Yoktur.

4. FİNANSAL BİLGİLER

Şirket'in 31.12.2021, 31.12.2022, 31.12.2023 ve 30.09.2024 tarihlerinde sona eren finansal dönemlere ilişkin finansal durum tablolarına ve yine aynı dönemlere ait kar/zarar tablolarına, karşılaştırmalı olarak hazırlanan özel bağımsız denetçi raporu uyarınca aşağıda yer verilmiştir.

ÖZEL BAĞIMSIZ DENETİMDEN GEÇMİŞ KONSOLİDE FİNANSAL DURUM TABLOSU				
VARLIKLAR (TL)	31.12.2021	31.12.2022	31.12.2023	30.09.2024
Dönen Varlıklar	3.515.816.114	3.688.703.006	3.354.438.664	3.768.479.533
Nakit ve Nakit Benzerleri	157.911.701	51.888.965	61.288.430	25.047.936
Ficari Alacaklar	1.248.409.697	1.260.037.267	847.258.369	657.195.526
İlişkili Olmayan Taraflardan Ticari Alacaklar	1.241.815.660	1.244.886.604	825.076.343	582.449.679
İlişkili Taraflardan Ticari Alacaklar	6.394.037	15.150.663	22.182.026	74.745.847
Diğer Alacaklar	68.871.255	128.710.107	38.970.401	69.861.817
İlişkili Olmayan Taraflardan Diğer Alacaklar	3.769.959	5.534.642	7.096.483	50.137.170
İlişkili Taraflardan Diğer Alacaklar	65.101.296	123.175.465	31.873.918	19.724.647
Stoklar	1.958.051.787	2.123.739.317	2.224.285.118	2.788.253.202
Pesin Ödenmiş Giderler	54.723.263	99.284.499	150.286.529	194.043.005
İlişkili Olmayan Taraflara Pesin Ödenmiş Giderler	54.723.263	99.284.499	150.199.948	191.806.787
İlişkili Taraflara Pesin Ödenmiş Giderler	-	-	86.581	2.236.218
Cari Dönem Vergisi ile İlgili Varlıklar	-	-	-	605.547
Diğer Dönen Varlıklar	27.848.411	25.042.851	32.349.817	33.472.500
Toplam	3.515.816.114	3.688.703.006	3.354.438.664	3.768.479.533
Satış Amacıyla Elde Tutulan Duran Varlıklar	-	-	-	-
Duran Varlıklar	3.666.926.889	3.863.017.049	4.899.231.317	4.928.421.155

Tic. Sic. No 278557

Serantı Grand Serentü San ve Tic. A.Ş.

Halkın Baykara Evi

No: 1/3 Üsküdar/İSTANBUL

B Mühürü v D 761 30373

Doğrulama Kodu: dc32dae7-fc7f-44b6-827f-1aaa5a96807e
<https://spk.gov.tr/dokuman-dogrulama>



ÖZEL BAĞIMSIZ DENETİMDEN GEÇMİŞ KONSOLİDE FİNANSAL DURUM TABLOSU				
VARLIKLAR (TL)	31.12.2021	31.12.2022	31.12.2023	30.09.2024
Diğer Alacaklar	1.694.585	1.481.423	1.087.519	1.099.686
<i>İlişkili Olmayan Taraflardan Diğer Alacaklar</i>	<i>1.694.585</i>	<i>1.481.423</i>	<i>1.087.519</i>	<i>1.099.686</i>
Özkaynak Yöntemiyle Değerlenen Yatırımlar	210.785.684	319.232.338	-	-
Yatırım Amaçlı Gayrimenkuller	30.110.695	68.167.558	84.066.303	87.182.000
Maddi Duran Varlıklar	3.402.647.230	3.452.699.890	4.795.504.878	4.822.641.679
Maddi Olmayan Duran Varlıklar	20.934.220	21.206.193	17.895.823	17.559.029
<i>Diğer Maddi Olmayan Duran Varlıklar</i>	<i>20.934.220</i>	<i>21.206.193</i>	<i>17.895.823</i>	<i>17.559.029</i>
Peşin Ödenmiş Giderler	754.475	229.647	676.794	439.048
<i>İlişkili Olmayan Taraflara Peşin Ödenmiş Giderler</i>	<i>754.475</i>	<i>229.647</i>	<i>676.794</i>	<i>439.048</i>
TOPLAM VARLIKLAR	7.182.743.003	7.551.720.055	8.253.669.981	8.697.400.975

ÖZEL BAĞIMSIZ DENETİMDEN GEÇMİŞ KONSOLİDE FİNANSAL DURUM TABLOSU				
KAYNAKLAR (TL)	31.12.2021	31.12.2022	31.12.2023	30.09.2024
Kısa Vadeli Yükümlülükler	2.996.388.271	3.456.527.659	2.048.964.104	2.648.801.160
Kısa Vadeli Borçlanmalar	166.473.528	403.982.910	150.670.624	755.268.059
Uzun Vadeli Borçlanmaların Kısa Vadeli Kısımları	1.570.067.682	1.640.178.462	1.041.639.004	970.725.433
Ticari Borçlar	503.693.310	623.138.324	499.353.449	519.161.778
<i>İlişkili Olmayan Taraflara Ticari Borçlar</i>	<i>501.604.950</i>	<i>617.904.832</i>	<i>473.497.270</i>	<i>497.754.399</i>
<i>İlişkili Taraflara Ticari Borçlar</i>	<i>2.088.360</i>	<i>5.233.492</i>	<i>25.856.179</i>	<i>21.407.379</i>
Çalışanlara Sağlanan Faydalar Kapsamında Borçlar	25.765.729	32.120.712	36.962.250	39.556.266
Diğer Borçlar	353.572.236	585.490.696	210.976.618	175.047.738
<i>İlişkili Olmayan Taraflara Diğer Borçlar</i>	<i>67.125.873</i>	<i>37.398.776</i>	<i>75.174.783</i>	<i>13.474.842</i>
<i>İlişkili Taraflara Diğer Borçlar</i>	<i>286.446.363</i>	<i>548.091.920</i>	<i>135.801.835</i>	<i>161.572.896</i>
Ertelemiş Gelirler	366.583.762	156.295.366	89.846.117	173.584.665
<i>İlişkili Olmayan Taraflardan Ertelemiş Gelirler</i>	<i>366.583.762</i>	<i>156.295.366</i>	<i>83.836.823</i>	<i>150.930.886</i>
<i>İlişkili Taraflardan Ertelemiş Gelirler</i>	-	-	<i>6.009.294</i>	<i>22.653.779</i>
Dönem Karı Vergi Yükümlülüğü	-	1.179.050	-	-
Kısa Vadeli Karşılıklar	10.232.024	14.142.139	19.516.042	15.457.221
Diğer Kısa Vadeli Karşılıklar	12.878	59.086	1.420.076	-
Çalışanlara Sağlanan Faydalara İlişkin Kısa Vadeli Karşılıklar	10.219.146	14.083.053	18.095.966	15.457.221
Toplam	2.996.388.271	3.456.527.659	2.048.964.104	2.648.801.160
Satış Amacıyla Elde Tutulan Duran Varlıklara İlişkin Yük.	-	-	-	-
Uzun Vadeli Yükümlülükler	5.443.620.192	4.129.611.731	3.739.126.328	3.018.226.553
Uzun Vadeli Borçlanmalar	4.635.759.562	3.310.662.562	2.824.531.814	2.112.223.070
Diğer Borçlar	35.992.032	3.445.977	84.799.073	-
<i>İlişkili Olmayan Taraflara Diğer Borçlar</i>	<i>35.992.032</i>	<i>3.445.977</i>	<i>84.799.073</i>	-
Uzun Vadeli Karşılıklar	81.427.777	85.413.944	118.212.180	25.927.717

Tic. Sic. No 278557
Serentil Grant Seramik San. ve Tic. A.Ş.
Hüseyin Bayraktar Sokak
No: 1/3 Üsküdar/İSTANBUL
B. Mükellefler v.D. T11 013 1 302

Dogrulama Kodu: dc32dae7-fc7f-44b6-827f-1aaa5a96807e
<https://spk.gov.tr/dokuman-dogrulama>



ÖZEL BAĞIMSIZ DENETİMDEN GEÇMİŞ KONSOLİDE FİNANSAL DURUM TABLOSU				
KAYNAKLAR (TL)	31.12.2021	31.12.2022	31.12.2023	30.09.2024
Diğer Uzun Vadeli Karşılıklar	4.537.612	2.091.122	4.249.707	3.127.997
Çalışanlara Sağlanan Faydalara İlişkin Uzun Vadeli Karşılıklar	76.890.165	83.322.822	113.962.473	122.849.770
Biriktirilmiş Vergi Yükümlülüğü	690.440.821	730.089.248	711.583.261	780.025.716
Toplam	5.443.620.192	4.129.611.731	3.739.126.328	3.018.226.553
ÖZKAYNAKLAR	(1.257.265.460)	(34.419.335)	2.465.579.549	3.030.373.262
Ana Ortaklığa Ait Özkaynaklar	(1.257.265.460)	(34.419.335)	2.465.579.549	3.030.373.262
Ödenmiş Sermaye	80.000.000	80.000.000	300.000.000	300.000.000
Sermaye Düzeltmesi Farkları	440.771.221	440.771.221	674.636.966	674.636.966
Kar veya Zararda Yeniden Sınıflandırılmayacak Birikmiş Diğer Kapsamlı Gelirler veya Giderler	1.196.114.160	1.221.319.300	2.194.734.433	2.195.913.799
Kar veya Zararda Yeniden Sınıflandırılacak Birikmiş Diğer Kapsamlı Gelirler veya Giderler	154.875.610	232.826.960	-	-
Kardan Ayrılan Kısıtlanmış Yedekler	31.804.798	31.804.798	31.804.798	31.804.798
Geçmiş Yıllar Kar / Zararları	(2.343.195.063)	(3.160.831.249)	(2.041.141.614)	(735.596.648)
Net Dönem Karı / Zararı	(817.636.186)	1.119.689.635	1.305.544.966	563.614.347
Kontrol Gücü Olmayan Paylar	-	-	-	-
TOPLAM KAYNAKLAR	7.182.743.003	7.551.720.055	8.253.669.981	8.697.400.975

ÖZEL BAĞIMSIZ DENETİMDEN GEÇMİŞ KONSOLİDE GELİR TABLOSU					
KAR VEYA ZARAR KISMI	31.12.2021	31.12.2022	30.09.2023	31.12.2023	30.09.2024
Hasılat	2.772.315.027	3.921.874.880	1.907.608.517	2.673.209.488	1.177.539.035
Satışların Maliyeti (-)	(1.762.027.957)	(2.409.491.053)	(1.212.844.585)	(1.578.960.969)	(640.681.346)
Ticari Faaliyetlerden Brüt Kar / (Zarar)	1.010.287.070	1.512.383.827	694.763.932	1.094.248.519	536.857.689
BRÜT KAR / (ZARAR)	1.010.287.070	1.512.383.827	694.763.932	1.094.248.519	536.857.689
Pazarlama, Satış ve Dağıtım Giderleri (-)	(296.714.483)	(337.525.899)	(237.826.084)	(373.921.409)	(215.090.014)
Genel Yönetim Giderleri (-)	(157.248.414)	(155.706.940)	(120.435.706)	(188.473.823)	(133.259.141)
Araştırma ve Geliştirme Giderleri (-)	(28.825.149)	(36.189.134)	(31.515.404)	(43.331.057)	(18.197.908)
Esas Faaliyetlerden Diğer Gelirler	610.989.640	599.315.067	500.955.210	603.480.101	417.803.001
Esas Faaliyetlerden Diğer Giderler (-)	(335.380.844)	(333.497.162)	(348.193.318)	(448.792.764)	(357.180.757)
ESAS FAALİYET KAR / (ZARARI)	803.107.820	1.248.779.759	457.748.630	643.209.567	230.932.870
Özkaynak Yöntemiyle Değerlenen Yatırımların Kar / Zararlarındaki Paylar	(10.748.012)	8.538.063	6.558.068	7.258.245	-
Yatırım Faaliyetlerinden Gelirler	10.701.893	31.547.657	2.002	11.485.103	4.234.589
Yatırım Faaliyetlerinden Giderler (-)	-	-	-	(196.680.695)	(1.679.109)
FİNANSMAN GELİR GİDERİ ÖNCESİ FAALİYET KAR/ZARARI	803.061.701	1.288.865.479	464.308.700	465.272.220	233.488.351

Tic. Sic. No 278557

Serim Grant Seramik San. ve Tic. A.Ş.

Hüseyin Beykara Sokak

No 1/3 Üsküdar/İSTANBUL

Mükellefler V.D. 761 033 / 502 www.sermis.com.tr

Dogrulama Kodu: dc32dae7-fc7f-44b6-827f-1aaa5a96807e
https://spk.gov.tr/dokuman-dogrulama



ÖZEL BAĞIMSIZ DENETİMDEN GEÇMİŞ KONSOLİDE GELİR TABLOSU					
KAR VEYA ZARAR KISMI	31.12.2021	31.12.2022	30.09.2023	31.12.2023	30.09.2024
Finansal Giderler (-)	(3.625.760.793)	(2.233.415.460)	(1.033.121.089)	(1.573.822.855)	1.055.719.059
Parasal Kazanç / Kayıp (-)	2.164.936.043	2.346.429.478	1.643.370.527	2.358.119.020	1.650.961.914
SÜRDÜRÜLEN FAALİYETLER VERGİ ÖNCESİ KARI / (ZARARI)	(657.763.049)	1.401.879.497	1.074.558.138	1.249.568.385	828.731.205
Sürdürülen Faaliyetler Vergi Gelir / (Gideri)	(159.873.137)	(282.189.862)	(451.339.194)	55.976.581	(265.116.858)
- Dönem Vergi Gelir / (Gideri)	-	(3.223.151)	-	-	(4.332.276)
- Ertelenmiş Vergi Gelir / (Gideri)	(159.873.137)	(278.966.711)	(451.339.194)	55.976.581	(260.784.582)
SÜRDÜRÜLEN FAALİYETLER DÖNEM KARI / (ZARARI)	(817.636.186)	1.119.689.635	623.218.944	1.305.544.966	563.614.347
DÖNEM KARI / (ZARARI)	(817.636.186)	1.119.689.635	623.218.944	1.305.544.966	563.614.347
Ana Ortaklık Payları	(817.636.186)	1.119.689.635	623.218.944	1.305.544.966	563.614.347

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. RİSK FAKTÖRLERİ

Halka Arz Edilen Paylar'a yönelik yatırım yapmak çeşitli riskler barındırmaktadır. Yatırım kararı alınmadan önce aşağıda belirtilen risk faktörlerinin işbu İzahname'nin bütünü kapsamında dikkatlice değerlendirilmesi gerekmektedir. Aşağıda belirtilen riskler, Şirket yönetiminin işbu İzahname'nin tarihi itibarıyla Şirket'i ve bu nedenle de Halka Arz Edilen Paylar'a yapılacak herhangi bir yatırımı esaslı biçimde etkileyebileceğini öngördüğü risklerdir. Söz konusu risklerden herhangi birinin gerçekleşmesi halinde, Halka Arz Edilen Paylar'ın değeri düşebilir ve yatırımın tamamının veya bir kısmının kaybedilmesi söz konusu olabilir.

Aşağıda belirtilen riskler karşılaşılabilecek tüm riskleri kapsamamaktadır. Hâlihazırda bilinmeyen ya da Şirket yönetiminin esaslı olarak addetmediği, ancak gerçekleşmeleri halinde Şirket'in faaliyetlerine, faaliyet sonuçlarına, likiditesine, mali durumuna ve geleceğe yönelik beklentilerine zarar verebilecek başka risk faktörleri mevcut olabilir. Risk faktörlerinin aşağıdaki sunum sıralaması Şirket yönetiminin söz konusu risklerin gerçekleşme olasılığı veya önemi bakımından yaptığı bir değerlendirmeye göre belirlenmiş bir sıralama olarak düşünülmemelidir.

Yatırımcılar, bu İzahname'de paylaşılan bilgiler çerçevesinde kendi değerlendirmelerini yaparak, Halka Arz Edilen Paylar'a yatırım yapmanın kendileri için uygun olup olmadığına karar vermelidirler.

5.1. İhraççıya ve faaliyetlerine ilişkin riskler:

1. Şirket satışlarının bir bölümünü bayiler üzerinden yapmakta olup, bayilerde yaşanabilecek potansiyel olumsuzluklar Şirket'in satışlarını olumsuz etkileyebilir.

Şirket karo, granit, porselen, seramik gibi yapı malzemelerinin üretimi, pazarlaması ve ticareti faaliyetlerini göstermektedir. Bu doğrultuda Şirket, hem kendi şubelerindeki satış noktalarından hem de imzalamış olduğu farklı bayilik sözleşmeleri aracılığıyla kendi bayilerinin fabrikalarında üretmiş olduğu yapı malzemelerinin satışını ve pazarlamasını, yurt dışında yer alan şubeleriyle de ihracatını yapmaktadır.



Şirket'in ürünlerin satışını yaptığı 85 adet bayisi bulunmaktadır. Şirket'in satış modelinin %48'i bayiler aracılığı ile gerçekleştirilmekte olup, bayilerin Şirket'in faaliyetleri açısından önemli bir rolü bulunmaktadır. Toplam satış içindeki payı yüksek olan bayilerde yaşanabilecek, bayilerin bayiliklerini bırakmaları, ticari faaliyetlerini sona erdirmeleri ya da mali yapılarında yaşanabilecek olumsuzluklar, bayilerin, Şirket'in rakip üreticilerinin bayiliğini almaları Şirket'in satışlarında düşüşe yol açabilir. mali durumunu olumsuz etkileyebilir.

2. *Şirket'in bayileri ve müşterileri ile ilişkilerini sürdürmemesi veya potansiyel müşteri ve bayileri ile ilişki başlatamaması, satışların azalmasına veya satışları artırma stratejisinin gerçekleştirilememesine neden olabilir.*

Şirket, yurt dışı ve yurt içinde derinleşme ve büyüme stratejisine odaklanarak, 6 farklı satış kanalıyla hizmet vermektedir. Bu satış kanalları; ihracat satış, bayi satış, perakende mağaza satışı, proje satışı, kurumsal satış ve kentsel dönüşüm satışı olarak 6 ana grupta toplanmıştır.

Şirket'in satış modelinin yurt içi satışlarının %48'ini oluşturan bayilikler aracılığıyla, 85 bayi üzerinden satış yapılmaktadır. Şirket'in bayi satış departmanında çalışan kendi personelleri aracılığıyla bayilik sözleşmesi yapılan bayilere satış gerçekleştirilmektedir. Bunun yanı sıra, yine kendi personelleri aracılığıyla bayi satış dışında, direkt satış yapılan proje satış departmanı, kurumsal satış, kentsel dönüşüm satış ve 8 şube ile perakende satış kanalları bulunmaktadır. Proje satış departmanı, büyük ölçekli projelere (toplu konut, karma projeler, avm, hastane, havalimanları vb.) satış yapmaktadır. Kentsel satış departmanında, özellikle büyük şehirlerde eski konutların renovasyon süreçlerini takip etmek amacıyla daha butik inşaat şirketlerine satışlar gerçekleştirilmektedir. Kurumsal satış departmanı aracılığıyla zincir mağazalar, market, otomotiv, giyim, gıda vb. konsept mağazalara yer ve duvar seramiği olarak karo satışı gerçekleştirilmektedir. Perakende satış kanalı aracılığıyla ise nihai tüketicilere Şirket'in mağazalarında satış yapılmaktadır. Ayrıca, Şirket ihracat satış departmanı ile yurt dışı satışlarını gerçekleştirmektedir. İhracat satışında da yine Şirket'in kendi personelleri, 40 ülkede 55 adet satış noktası'nda (anlaşmalı müşterisi) satış gerçekleştirilmektedir. Yurt içinde 6 ilde toplamda 8 şubesi, yurt dışında ise toplamda 3 ülkede 3 noktada ihracat irtibat ve satış ofisi bulunmaktadır.

Şirket'in faaliyetlerinin sürdürülebilirliği, müşterilerin ve bayilerin ihtiyaçlarına cevap verebilecek nitelikte ürün ve hizmet sunulabilmesine bağlı olup, bunun gerçekleştirilememesi halinde faaliyetlerin olumsuz etkilenmesi ve pazar kaybı oluşabilir. Şirket, satışlarının önemli bir bölümünü bayilerinden sağlamaktadır. Bayilerle yaşanabilecek sıkıntılar ve potansiyel sorunlar, Şirket'in faaliyetlerini olumsuz yönde etkileyebilir. Ülke çapında yayılmış bir bayi ağına sahip olan Şirket, bayileri ile olan ilişkilerini sözleşmeler ile yönetmektedir. Bayilerin bayilik sözleşmelerini feshetmeleri ve Şirket'in ürünlerinin satışını devam ettirememesi durumunda, Şirket'in yeni bayi bulma çalışmaları istenen başarıyı sağlamayabilir ve bu durum pazar payı kaybına sebep olabilir.

Yurt içindeki bayilerin yanı sıra, Şirket'in yurt dışında satış yapılan bölgelerde yaşanabilecek müşteri kayıpları, kaybedilen müşterinin yerine yeni müşteri bulma zorluğu, politik gelişmeler Şirket'in faaliyetlerini olumsuz etkileyebilir. Şirket'in faaliyet gösterdiği ülkelerde meydana gelebilecek ticari politika değişiklikleri ve yasal düzenlemeler, Şirket'in yurt dışı satışları ve faaliyetlerini olumsuz etkileyebilecektir.

3. *Şirket'in olağan faaliyetlerinin ham madde ve malzeme tedarikinin devamlılığına bağlı olması Şirket'in faaliyetlerini olumsuz bir şekilde etkileyebilir.*

Seramik üretiminde ana ham maddeyi kil, kaolin, feldspat ve kuvars oluşturmaktadır. Şirket, seramik sektöründe faaliyet göstermekte olup Şirket'in faaliyetlerinin devamlılığı tedarik edilen ham maddelere bağlıdır. Her ne kadar Şirket, ham madde stoklarını üretimde sürekliliğin

Tic. Sic. No 27557
Seramik Granit Seramik San ve Tic. A.Ş.
Hüseyin Beykara Sokak
No: 1/3 Üsküdar/İSTANBUL
Mükellefler V.D. 761 443 730 / www.sarim.com.tr

47

Doğrulama Kodu: dc32dae7-fc7f-44b6-827f-1aaa5a96807e
<https://spk.gov.tr/dokuman-dogrulama>



sağlanması adına uygun seviyelerde tutmaya özen göstermekte olsa dahi Şirket'in çalıştığı tedarikçiler daha karlı pazarlara veya müşterilere yönelmesi ve Şirket'e ürün tedarik etmeyi bırakmaları söz konusu olabilecektir.

Ayrıca Şirket ham madde tedarik süreçlerinde nakliye operasyon hizmeti almaktadır. Bu süreçte olası nakliye aşamasındaki araç arızası, kaza ve benzeri olumsuzluklar ve bunların yanı sıra nakliye hizmeti alınan üçüncü tarafların sorumluluklarını yerine getirmemesi Şirket'in ham madde ve ürün tedarik süreçlerini aksatabilir. Bununla beraber, ilave ham madde temin edilecek yeni bölgeler ve yeni tedarikçiler bulunması gerekliliği ve bulunması yaşanabilecek zorluklar veya bulunacak bölgelerin Şirket'in üretim tesislerine uzak olması, Şirket'in faaliyetlerini olumsuz şekilde etkileyebilir.

4. Ham madde fiyatlarında yaşanabilecek artışlar Şirket'in ürünlerinin fiyatlarında artışa neden olacağından ötürü satışlarını olumsuz etkileyebilir.

Şirket'in üretimini ve satışını yaptığı ürünlerin ana ham maddeleri kil, kaolin, feldspat ve kuvarstan oluşmaktadır. Söz konusu madenlerde yaşanabilecek fiyat artışları, ham madde kaynaklarının azalması veya temin edilememesi durumları Şirket'in faaliyetlerini ve üretim performansını olumsuz yönde etkileyebilir. Ayrıca, ham madde fiyatlarında yaşanan artışlar doğrudan üretim maliyetlerini artırabilir ve bu da Şirket'in kar marjını düşürebilir, rekabet gücünü azaltabilir.

5. Nakliye ve navlun fiyatlarındaki artış Şirket'in ihracat hacmini azaltabilir.

Şirket'in satışlarının bir kısmını yurt dışındaki müşterilerine yapılmaktadır. İhracat satışında Şirket'in 40 ülkede 55 adet anlaşmalı müşterisi bulunmaktadır.

Yurt içinde 6 ilde toplamda 8 şubesi, yurt dışında ise toplamda 3 ülkede 3 noktada ihracat irtibat ve satış ofisi bulunmaktadır.

Şirket, çeşitli sebeplerle ürünlerin ihracatında yüksek nakliye ve navlun fiyatları ile karşı karşıya kalabilir. Küresel anlamda artan navlun fiyatları Şirket'in üretim maliyetlerini artırabilir. Artan nakliye ve navlun fiyatları sonucu Şirket'in karlılığı olumsuz etkilenebilir. Bu durumda, Şirket'in kar marjlarını korumak ve rekabetçi kalabilmek adına alternatif lojistik çözümleri ve maliyet azaltma stratejileri üzerinde çalışması gerekebilir.

6. Şirket'in planladığı büyüme hedefleri makroekonomik, politik dünya ekonomisindeki dalgalanmalar ve benzeri sebeplerle gerçekleşmeyebilir. Büyüme kapsamında planlanan yatırımlar planlandığı şekilde gerçekleşmeyebilir, ek maliyetlere katlanabilir, yatırım sonrası hedeflenen üretim ve satış artışı gerçekleşmeyebilir.

Şirket stratejik planları doğrultusunda gerçekleştirmekte olduğu ve gerçekleştirmeyi planladığı, başta 2021 yılının ikinci yarısı içerisinde İnönü ve Bilecik'te bulunan üretim tesislerine yönelik yapmış olduğu GES yatırımı olmak üzere, tesis yatırımlarıyla üretim kapasitesini ve satış hacmini artırmayı hedeflemektedir. Yatırımın yapıldığı süreçte öngörülmemiş maliyetler ortaya çıkabilir, alınması beklenen izinler ve ruhsatlar alınamayabilir, yatırım tamamlansa da istenilen kalite ve miktarda üretim gerçekleşmeyebilir, üretim maliyetleri beklenen maliyetlerin üzerinde olabilir, hedeflenen satış hacmi gerçekleşmeyebilir. Şirket'in yatırım fizibilitesinde öngördüğü varsayımlar gerçekleşmeyebilir. Bu durumda Şirket'in faaliyetler, mali durumu ve faaliyet sonuçları olumsuz etkilenebilir.

7. Şirket'in satışlarının bir kısmını yurt dışı satışlar oluşturmaktadır. Şirket'in satış yaptığı ülkelerde yasal düzenlemelerin ve ticari politikaların değişmesi mümkün olup, söz konusu ülkelerde değişebilecek ticari politikalar, yasal düzenlemeler veya bunların yorumlanmasında meydana gelebilecek değişiklikler Şirket'in satışlarını ve faaliyetlerini olumsuz etkileyebilir.

Tic. Sic. No: 278557
Seramat Grup Şeramat San. ve Tic. A.Ş.
Hüseyin Baykara Sokak
No: 1/3 Üsküdar/İSTANBUL
Tic. Sic. No: 278557 / Tic. Sic. No: 278557

Doğrulama Kodu: dc32dae7-fc7f-44b6-827f-1aaa5a96807e
<https://spk.gov.tr/dokuman-dogrulama>



Şirket 2023/09 yılında ihracatının önemli bir kısmını Avrupa ülkelerine gerçekleştirmiştir. Bu ülkelerin toplam ihracattan aldıkları pay ise %54 olmuştur. 2024 yılının ilk 9 ayında toplam ihracat satışlarının %50'si Avrupa ülkelerine yapılmıştır. 2024 yılının ilk 9 ay verileri, 2023/09 verileri ile karşılaştırıldığında Şirket'in, Avrupa ülkelerine yaptığı ihracatının toplam ihracatından aldığı paydan düştüğü görülmektedir. Bu durumun sebepleri, Avrupa genelinde oluşan resesyon sebebi ile inşaat projelerinin azalmasından dolayı oluşan miktarsal talep azlığı ve firmaların azalan talep karşısında artan stoklarını daha düşük birim fiyatlar ile ellerinden çıkarma isteğidir. Bunun sonucu olarak Avrupa ülkelerine yapılan ihracatın hem miktar hem toplam ciro bazında azaldığı görülmektedir.

Şirket'in yurt dışı satışlarını, merkez ofisinde yer alan ihracat ekibi ve yurt dışında bulunan satış temsilcileri yapmaktadır. Bu çerçevede, ithalat ve / veya ihracata yönelik ek ya da artan gümrük vergileri, tarifeler, vergiler, kotalar ve diğer mükellefiyetler Şirket'in ihracattaki büyüme stratejisini olumsuz yönde etkileyebilir. İhracat yapılan ana pazarların çoğunda büyük ve köklü küresel, ulusal, bölgesel ve yerel rakipler bulunmaktadır. Bu pazarlardaki yerleşik rakipler, pazar paylarını Şirket aleyhine artırabilirler.

Ürünlerin ihraç edildiği ve satıldığı ülkelerde ulusal, bölgesel ve yerel şirketleri koruyacak mevzuat değişiklikleri yapılabilir, idari önlemler alınabilir. İthalat ve ihracata yönelik ek ya da artan gümrük vergileri, tarifeler, vergiler, kotalar ve diğer mükellefiyetler Şirket'in ihracattaki büyüme stratejisini olumsuz yönde etkileyebilir.

AB ticaret komisyonu tarafından 13 Aralık 2021 tarihinde, Hindistan ve Türkiye menşeli "seramik karo" ithalatına karşı başlatılan anti-damping soruşturması 10.02.2023 tarihinde sonuçlanmıştır. Türk mallarına uygulanan ve farklı markalara farklı oranlarda getirilen anti-damping vergisinin Şirket özelinde %9,2 olmasından dolayı özellikle Avrupa pazarındaki satışlara negatif etkisi olmuştur. Şirket'in, Avrupa'da bulunan üreticilerden olan İtalya, İspanya ile daha düşük anti-damping vergisi ödeyen Türk üreticiler karşısında fiyat ve pazarlık gücü azalmıştır. Avrupa Seramik Karo Üreticiler Federasyonu'nun, AB Komisyonu'na yapmış olduğu şikayette, Hindistan ve Türkiye'den yapılan ithalatın dampingli olduğu ve bunun Avrupa Birliği "Seramik Karo" üreticilerinin zararına yol açtığı iddia edilmiş ve bu nedenle anti-damping önlemleri uygulanması talep edilmiştir. Komisyon tarafından yürütülen anti-damping soruşturması çerçevesinde soruşturulan ülkelerden yapılan ithalatın dampingli olduğuna ve AB yerli üretiminde zarara yol açtığına karar verilmiş olup, Komisyon tarafından bu hususlarda, Türk üretici firmalarına anti-damping vergisi uygulanması kararı alınmıştır. Komisyon, Şirket'e AB serbest pazarına yapacağı seramik ihracatlarında %9,2 oranında anti-damping vergisi uygulanmasına karar verilmiştir. Türkiye'deki şirketlere %4,8- %20,9 arası (ortalama %9,2), Hindistan'daki şirketlere ise %6,7-%8,7 arası anti-damping gümrük vergisi uygulanmasına karar vermiştir. Kural olarak Komisyon'un anti-damping yaptırımları 5 yıl süre ile uygulanmaktadır, ancak tarafların itiraz hakları ve bu süre zarfında yeniden inceleme talebinde bulunma hakları saklıdır.

Şirket, ihracatının önemli bir kısmını AB ülkelerine gerçekleştirmektedir. Her ne kadar Şirket ve grup şirketleri diğer ihracat yapan şirketlere kıyasla daha düşük oranda, %9,2 oranında, bir vergiye maruz kalsa da, AB'nin önemli seramik üreticileri İspanya, İtalya ve Portekiz gibi ülkeler ile olan rekabeti olumsuz etkilenebilir.

Faaliyet gösterilen veya üreticilerin, tedarikçilerin ya da müşterilerin bulunduğu ülkelerle olan ticareti olumsuz etkileyebilecek politik, ticari, iklimsel, makroekonomik, çevresel ve çeşitli demografik değişiklikler ihracatın büyümesine yönelik planların hayata geçirilmesine engel olabilir veya beklentilerden düşük sonuçlara ulaşılmasına sebep olabilir.



Yukarıda bahsedilen ya da öngörülemeyen ticari politika ve yasal düzenlemelerde yaşanabilecek değişiklikler Şirket'in faaliyetini, finansal durumunu ve operasyonel sonuçlarını olumsuz etkileyebilir.

8. Şirket, net satışlarının dörtte bir oranlık bölümünü ilk 10 müşteriden elde etmekte olup bu müşterilerden bazılarını kaybettiği takdirde, faaliyetleri olumsuz etkilenebilir

Şirket, ilk on müşterisinden, 2021 yılında net satışlarının %31'ini, 2022 yılında net satışlarının %33'ünü 2023 yılında net satışlarının %30'ünü ve 2024 yılının ilk 9 ayında ise net satışlarının %25'ini elde etmiştir. Şirket müşterileri ile ilişkilerini sürdürülebilir bir yönetim anlayışı ile yönetmek için çaba gösterse dahi bu müşterilerden bazılarını ya da tümünü kaybedebilir. Şirket yeni müşteri bulma sürecinde geçmişte olduğu kadar başarılı olamayabilir, başarılı olsa bile yeni müşterilerden beklediği satış tutarına ulaşamayabilir. Şirket'in müşterilerini kaybetmesi sonucu pazardaki payını kaybetmesine neden olabilir. Kaybedilen müşteriler sonucunda Şirket'in faaliyetleri ve mali durumu olumsuz yönde etkilenebilir.

9. Kredi ihtiyacının ortaya çıkması ve finansman maliyetlerinin artması hâlinde Şirket'in finansal durumu olumsuz etkilenebilir.

Şirket'in büyümesine paralel olarak kredi ihtiyacı da artabilir. Şirket'in faaliyetleri, yatırım harcamaları gerektirebilmekte olup, devam eden yatırım faaliyetleri nedeniyle Şirket'in işletme sermayesi ihtiyacında ve finansal borçluluğunda artış görülebilir. Finansman maliyetlerinin yükselmesinin Şirket'in kullanacağı dış kaynaklarda ek maliyet yaratması sonucunda Şirket'in kârlılığı olumsuz etkilenebilir. Finansman kaynaklarında yaşanacak daralma sonucunda Şirket nakit akışını yönetmekte ve faaliyetlerini yürütmekte sorun yaşayabilir. Bu durumların herhangi birisi, Şirket'in faaliyetini ve mali durumunu olumsuz etkileyebilir.

10. Şirket'in faaliyetleri işletme sermayesi gerektirmektedir. Şirket'in işletme sermayesini finanse edememesi, Şirket'in operasyonel ve mali yapısını olumsuz etkileyebilir.

Şirket'in işletme sermayesi ihtiyacını karşılayabilmesi Şirket'in performansına, piyasa koşullarına ve pek çoğu Şirket'in kontrolünde olmayan ve öngörülemeyen unsurlara bağlı olarak değişiklik gösterebilmektedir. Şirket'in işletme sermayesi ihtiyaçlarını özsermaye ve / veya uygun maliyetli dış finansman yoluyla sağlayamaması, yüksek maliyetli finansmana katlanmak durumunda kalması veya aldığı kredileri ödeme yükümlülüklerini yerine getirememesi hallerinde Şirket'in faaliyetleri ve mali yapısı olumsuz etkilenebilir.

11. Stokların etkin şekilde yönetilememesi Şirket'in karlılığını azaltabilir.

Şirket, üretimde kullandığı ana ham maddelerin stoklarını etkin bir şekilde yönetemediğinde, üretim faaliyetleri olumsuz etkilenebilir. Şirket, gelecek 6 aylık üretimi karşılayacak kadar toprak grubu ham madde stoku, gelecek 2 aylık üretimi karşılayacak kadar ise sır, boya, angop grubu ham madde stoku bulundurmaktadır. Kil, feldspat, kuvars ve pegmatit, üretimde en yoğun kullanılan ham maddelerdir. Kış aylarında madencilik faaliyetlerinin yavaşlaması nedeniyle ham madde temininde zorluk yaşanabileceğinden, daha yüksek miktarda ham madde stoku tutulmaktadır. Şirket, stoklu çalışmaya özen gösterse de, üretim için gerekli ham maddelerin temininde yaşanabilecek aksaklıklar ve maliyet artışları, faaliyetlerini ve finansal performansını olumsuz yönde etkileyebilir.

Şirket'in üretim tesislerinin çevresindeki açık alanlarda bitmiş ürünler ve ham maddeler stoklanmaktadır. Kimyasal maddeler, boyalar, parlatma taşları, yedek parçalar ve ambalaj gibi diğer stok kalemleri ise kapalı depolarda muhafaza edilmektedir. Şirket'in stoklarının etkin yönetilememesi durumunda depolama ve lojistik maliyetleri artabilir ve bu durum şirketin karlılığını ve nakit akışını olumsuz etkileyebilir.

Tic. Sic. No 278557
Seramit Grand Seramik San. ve Tic. A.Ş.
Hizmetli Baykara Sokak
No: 1/3 Üsküdar/İSTANBUL
Tic. Sic. No 278557 V.D. 761 003 7302 www.seramit.com.tr

50



Doğrulama Kodu: dc32dae7-fc7f-44b6-827f-1aaa5a96807e
<https://spk.gov.tr/dokuman-dogrulama>



12. Ürün kalitesinde sorun yaşanması, lisans, sertifika, kalite belgeleri veya benzeri belgelerin yenilenmemesi ve ürünlerin piyasadan geri çekilmesi durumu Şirket'in faaliyetlerini olumsuz etkileyebilir.

Mevcut riskleri ortadan kaldırmak için Şirket, kuruluşundan itibaren bazı önlemler almıştır. Kaliteden kaynaklı olumsuz bir durum yaşamamak adına TS EN 14411 ürün sınıflandırmasında tarif edilen ve gruplandırılan ürün sınıfları için belirtilen limitlerden daha iyi alt ve üst limit değerler belirlenmiştir. Üretim aşamasında sürekli olarak süreç kalite kontrol ekipleri tarafından hazırlanan planlara uygun olarak yapılan testlerle bu limit değerler takip edilmektedir. Ayrıca ürünlerin akredite laboratuvarlarda sürekli testleri yaptırılarak değerler kayıt altına alınmaktadır. Ulusal ve uluslararası standart değişiklikleri hem gerekli sistemlerden hem de Seramik Federasyonu ve Eskişehir Bilecik Kütahya Seramik İş Kümesi Derneği üyelikleri ile düzenli olarak takip edilmektedir. Ürün ve kalite belgeleri düzenli olarak takip edilmektedir. Her yılın başında yapılan Yönetimi Gözden Geçirme toplantıları gerçekleştirilmektedir. Bu toplantılar, Merkez ve fabrikalar olmak üzere 3 ayrı lokasyonda 3 gün süreyle yılda 1 kez Ocak ayında yapılmaktadır. Yönetim Kurulu başkanı, genel müdür yardımcıları, satış müdürleri, fabrika müdürleri, bölüm müdürleri ve şeflerinin katıldığı bir toplantıdır. ISO 9001-14001-45001 ve 50001 standartlarının gereklilikleri, Şirket'in politikaları, kalite standartları, hedefleri, yeni belge ihtiyaçları, belgelerin yenilenmesi gereklilikleri, yapılan iyileştirme faaliyetleri, düzeltici faaliyetler, ihtiyaç ve beklentiler, yatırım planları, gerçekleştirilen denetimler ve sonuçları, risk analizleri, müşteri şikayetleri ve raporları, çalışan ve müşteri memnuniyet anketleri vb. tüm konular konuşulmakta ve bunların raporları sorumluları ve gerekli terminler verilerek oluşturulmaktadır.

Şirket'in ürettiği çeşitli ürünler için çeşitli lisans, sertifika, kalite belgeleri ve benzeri belgeler alınmış bulunmaktadır. Şirket'in sahip olduğu süreli ve belli periyotlarda yenilenmesi gereken lisans, sertifika, kalite belgeleri veya benzeri belgelerin süresi içerisinde yenilenmemesi veya yenilenmesi için herhangi bir başvuruda bulunulmaması durumlarında Şirket'in faaliyetlerinde aksamalar meydana gelebilir. Şirket siparişlerini belirlenen teslim süresinde hazırlayamayabilir ve bunun sonucunda Şirket'in finansal durumu olumsuz yönde etkilenebilir. Ayrıca, Şirket'in ürün kalitesinde sorun yaşanması durumunda kalite belgelerinin yenilenmemesi, kalite standartlarına uygun ürün üretilmemesi, buna bağlı olarak ürünlerin toplatılması (geri çekilmesi) zorunluluğunun gündeme gelmesi müşteri kaybına sebep olabilir, Şirket'in faaliyetleri ve karlılığı olumsuz etkilenebilir.

13. Şirket'in sahip olduğu markaların Şirket'e sağladığı avantajlar kaybedilebilir.

Şirket'in tescil edilmiş 95 adet marka tescili bulunmaktadır. Şirket'in satışlarını arttırması ve pazar payını arttırması, markalı ürünlerinin kullanım, bilinirlik ve satışlarının artmasıyla ile doğrudan ilişkilidir. Fikri ve sınai hakların korunması için alınacak tüm önlemlere rağmen, fikri ve sınai mülkiyet haklarının izinsiz kullanımını takip etmek güç, maliyetli ve vakit alıcıdır. Özellikle ilgili mevzuatın fikri ve sınai mülkiyet haklarını yeteri kadar koruma altına almadığı bazı ülkelerde, fikri ve sınai mülkiyet haklarını yeterli şekilde korunamayabilir ya da izinsiz kullanım kapsamı tespit edilemeyebilir. Bu durumda Şirket, fikri ve sınai mülkiyet haklarını kullanma ya da fikri ve sınai mülkiyet haklarının başkaları tarafından kullanılmasına ilişkin yasal işlemler çerçevesinde önemli maliyetlere katlanmak durumunda kalabilir. Söz konusu masraflar, ilişkili işlemler Şirket lehine sonuçlansa bile finansal durum üzerinden olumsuz etki doğurabilir.

Tic. Sic. No 778557
Seramil Granit Seramik San. ve Tic. A.Ş.
Hüseyin Baykara Sokak
No: 1/3 Üsküdar/İSTANBUL
Tic. Sic. No 761 003 7302 www.seramil.com.tr



14. Tesislerin enerji tedarikinde kesintiler yaşanabilir. Elektrik ve doğalgaz satın alma maliyetlerinin artması üretim ve satışı düşürebileceğinden Şirket'in karlılığını olumsuz etkileyebilir.

Şirket'in üretim süreçleri içindeki pişirme ve kurutma işlemlerinden dolayı, üretim maliyetleri içinde enerjinin payı oldukça yüksektir. Şirket faaliyetlerini sürdürmek için elektrik ve doğalgaz enerjisi tedarik etmek zorundadır. Elektrik ve doğalgaz enerjisi ağında meydana gelebilecek önemli arızalar veya aksamalar sonucunda elektriğin ve doğalgazın tedarik edilememesi Şirket'in üretim faaliyetlerini olumsuz etkileyebilir, aksaklıklara yol açabilir ve hatta üretimin durmasına sebep olabilir. Seramik üretimi maliyet giderleri arasında en önemli etkiye sahip kalem enerji maliyetleridir. Son dönemde artan elektrik ve doğalgaz fiyatlarının artışının devam etmesi, Şirket'in maliyetlerini artırabilir, maliyet artışı satış fiyatlarına yansıtılamayabilir, karlılığı düşebilir, enerji maliyetleri sübvansede edilen rakipler yüzünden satışları azalabilir. Şirket'in faaliyetleri ve finansal sonuçları olumsuz etkilenebilir.

15. Ham madde ithalatı ve/veya yurt içinden temini ile ürün ihracatında ve/veya yurt içi satışlarında üçüncü taraf lojistik şirketlerinden alınan hizmetlerdeki aksaklıklar ile nakliye ve navlun fiyatlarındaki artış Şirket'in maliyetlerini ve satış hacmini olumsuz etkileyebilir.

Şirket'in kullandığı ana ham maddeler kil, frit, kaolen, feldspat, masse vb. madenlerden oluşturmaktadır. Yurt dışından ithal ve yurt içinden temin edilmesinde ve ürünlerin yurt içinde satılması ya da yurt dışına ihraç edilmesinde, üçüncü taraf olan lojistik şirketlerinden hizmet alınmaktadır. Bu kapsamda ham madde ithalatı ve / veya yurt içinden temini ve ürünlerin yurt dışına ihracatında ve / veya yurt içinde satışlarında önemli ölçüde gemi taşımacılığı ve diğer karayolu nakliye yöntemleri kullanılmaktadır.

Taşıma ve teslimat hizmetleri; kötü hava koşulları, doğal afetler, teknolojik sorunlar, iş kesintileri, işin yavaşlaması, grev ve lokavtın yanı sıra lojistik zincirindeki kanalların kapanması, uluslararası nakliye mevzuatından kaynaklanan engeller, petrol fiyatlarındaki artış, nakliye ve navlun fiyatlarındaki artış gibi çeşitli risklere maruz kalabilir.

Bu şekilde, lojistik firmalarından destek alan Şirket, bu hizmetleri almakta zorlanabilir ya da bu hizmetlerin maliyetinde artışlar görülebilir, ham madde elde etmek veya bitmiş ürünü sevk etmek için verimli alternatifler bulamayabilir.

Şirket'in hizmet aldığı uluslararası çalışan lojistik firma ve acentelerin Şirket'e lojistik konuları ile ilgili, zamanında ve doğru bilgi iletmemeleri, müşterilerin siparişlerini zamanında teslim etmemeleri, önemli hizmet verilerini sunmamaları söz konusu olabilir ve bu durum bazı gider kalemlerinin doğru ve zamanında finansal raporlara yansıtılamamasına da sebep olabilir. Bu gibi durumlar Şirket'in müşterilerinin Şirket ile olan ilişkilerini ve/veya çalışma tercihlerini etkileyerek müşteri kayıplarına yol açabilir ve Şirket'in faaliyetlerini olumsuz yönde etkileyebilir.

16. Şirket'in performansı üst düzey yöneticilerin Şirket'te devamlılığına ve performansına bağlıdır. Kilit personel kaybı veya yerine kilit personel bulamamak Şirket'in faaliyetlerini olumsuz etkileyebilir.

Şirket'in başarısı üst düzey yönetim ekibi ve kilit çalışanlarının Şirket'te çalışmalarını sürdürmelerine ve performansına bağlıdır. Şirket'in başarısının büyük ölçüde bağlı olduğu üst düzey yönetim ekibi ve kilit çalışanlarda halka arz sonrası değişiklik meydana gelmesi, Şirket'in nitelikli çalışanlarını elinde tutmada veya aynı düzeyde nitelikli personel ile ikamede başarılı olamaması Şirket'in faaliyetlerini, finansal durumunu ve operasyonel sonuçlarını olumsuz etkileyerek karlılığın azalmasına veya zarar oluşmasına sebep olabilir.

Tic. Sic. No 278557
Seramik Granit Seramik San ve Tic. A.Ş.
Hüseyin Baykara Sokak
No: 1/3 Üsküdar/İSTANBUL
Etiler Mükemmeller V.D. 161 403 7302 www.seramik.com.tr

Doğrulama Kodu: a9ddb4b2-c9cc-423b-902d-ed1e618a8417
<https://spk.gov.tr/dokuman-dogrulama>



Kilit personelin özellikle rakip firmalarca istihdam edilmesi veya kilit personel ve nitelikli çalışanların işe alınamaması. Şirket üretim tesislerinin İnönü ve Bilecik'te olması sebebiyle, nitelikli iş gücüne erişimin büyükşehir merkezli rakiplerine göre daha zor olması, çalışanlarının motive edilememesi ve muhafaza edilememesi (özellikle Şirket'in faaliyetlerinin genişletilmesi için gereken durumlarda), Şirket'in bilgi birikimi ve liderlik kabiliyetlerinin kaybına neden olabilir. Bu nedenler, Şirket'in mevcut faaliyetlerini genişletme kabiliyetini olumsuz etkileyebilir. Bu durumlardan her biri, Şirket'in faaliyetini, mali durumunu ve faaliyet sonuçlarını olumsuz etkileyebilir.

17. Şirket'in yararlandığı çeşitli teşvik, sübvansiyon ve desteklerin sona ermesi ve/veya azaltılması sonucu Şirket'in finansal durumu olumsuz etkilenebilir.

Şirket, faaliyetleri ile ilgili olarak çeşitli mevzuata tabi teşvik ve sübvansiyonlardan yararlanmaktadır. Söz konusu destekler sadece Şirket'e sektörel olarak tanınmış teşvikler olmayıp ülke genelinde yaygın olarak yararlanılan teşviklerdir ve kamu tarafından yıllık olarak belirlenmektedir. İdarenin takdirinde olarak, bu teşvik ve destekleme ödemelerinden vazgeçilmesi, destek tutarlarının azaltılması veya geç ödenmesi Şirket'in finansal durumunda olumsuz etkilere ve Şirket açısından gelirlerde kısmen azalışa neden olabilir.

İleriki bölümlerde de yer aldığı üzere Şirket çeşitli teşviklerden yararlanmaktadır. Bu teşviklerin şartlarının değişmesi, faydalanamama veya daha düşük seviyede faydalanma gibi durumlar söz konusu olabilir. Bu gibi durumların ortaya çıkması Şirket faaliyetlerini, faaliyet sonuçlarını etkileyebilir.

18. Şirket'in tabi olduğu mevzuatta meydana gelebilecek değişiklikler Şirket'in ilave harcama yapmasına veya faaliyetlerinin kısıtlanmasına neden olabilir, mevzuata uyumsuzluk Şirket'in yaptırımlara maruz kalmasına neden olabilir.

Şirket, gayrimenkul, istihdam, nakliye ve lojistik, izin ve ruhsatlar, çevre hukuku, tüketici hukuku, gümrük vergileri gibi alanları ilgilendiren düzenlemelere tabidir. Söz konusu kanun ve düzenlemelerde veya bunların yorumlanmasında meydana gelebilecek değişiklikler ya da söz konusu kanuni ve diğer düzenlemelerin ihlal edilmesi sonucu Şirket'in maruz kalabileceği yaptırımlar, Şirket'in faaliyetleri, finansal durumu ve faaliyet sonuçları üzerinde olumsuz etkiye neden olabilir.

19. Şirket'in bilgi işlem sistemlerinin arızalanması, yetersiz kalması, Şirket faaliyetlerini olumsuz etkileyebilir.

Şirket'in bilgi işlem sistemlerinde meydana gelebilecek arızalar veya yetersizlikler, Şirket'in faaliyetlerini olumsuz etkileyebilir. Üretim, ham madde alımı, stok kontrolü, muhasebe ve mali raporlama, veri güvenliği gibi kritik alanlarda kullanılan bilgi işlem sistemlerinde oluşabilecek herhangi bir aksaklık, operasyonlarda kesintilere neden olabilir. Bu tür kesintiler, Şirket'in operasyonlarını, gelirini, kârlılığını ve genel finansal durumunu olumsuz yönde etkileyebilir.

Şirket'in bilgi teknolojisi sistemleri; elektrik kesintileri, telekomünikasyon problemleri, veri kayıpları, sistem arızaları, doğal afetler, üçüncü şahıs müdahaleleri veya diğer teknik hatalardan kaynaklanabilecek zararlar nedeniyle hasar görebilir. Kötü amaçlı yazılımlar, bilgi işlem donanımı ve yazılımlarının işlevselliğini engelleyebilir. Eğer Şirket bilgi teknolojisi sistemlerini etkin bir şekilde yönetemezse, kesintiler veya yavaşlamalar meydana gelebilir. Bu durum, verilerin kaybolmasına veya verilere erişimde gecikmelere neden olabilir ve Şirket'in faaliyetlerini aksatabilir.

Böyle durumlarda, yasal kayıtlar zarar görebilir; iletişim kanallarında kesintiler yaşanabilir; müşteri bilgileri kaybolabilir; finansal varlıklar zarar görebilir; üretim süreçlerinde aksaklıklar yaşanabilir ve ürün teslimatlarında gecikmeler olabilir; müşteri memnuniyetsizliği artabilir.



fikri mülkiyet hakları çalınabilir ve iş süreçlerinin yönetimi zorlaşabilir. Ayrıca bilgi sistemlerinde meydana gelebilecek sorunlar, muhasebe sistemini de etkileyebilir ve mali verilerin işlenmesi ve raporlanmasında aksaklıklar yaşanabilir, bu da mali verilerin takibinde sorunlara neden olabilir. Bu tür olaylar, şirketin itibarını olumsuz yönde etkileyebilir.

Şirket'in müşterileri veya personeli ile ilgili saklamakla yükümlü olduğu verilerin, tüm çabalara ve alınan tedbirlere rağmen, üçüncü kişilerin eline geçmesi veya siber saldırılara karşı yeterli güvenliğin sağlanamaması durumunda, mağdur olan personel veya müşteriler yasal süreç başlatabilir. Bu davaların Şirket aleyhine sonuçlanması, itibar kaybına, pazar kaybına ve tazminat yükümlülüklerine yol açabilir. Bu durumların herhangi biri, Şirket'in mali durumunu ve faaliyet sonuçlarını olumsuz etkileyebilir.

20. Şirket'in karşı karşıya kalabileceği tüm risklerin sigortalanması mümkün olmayabilir, karşılaşılan hasarlar sigorta kapsamında olmayabilir veya Şirket tazminatını tahsil edemeyebilir. Bir kaza, hasar durumu veya başka bir şekilde ortaya çıkabilecek tüm riskleri kapsayacak şekilde sigorta yaptırılması mümkün değildir.

Şirket, faaliyet alanında etki yaratacağını düşündüğü sigortaları yaptırmaktadır. Bunlar, deprem, yangın, işyeri sigortası, inşaat all-risk, işveren mali sorumluluk, nakliye, özel güvenlik, tehlikeli atık kapsamındaki sigortaları içermektedir. Ancak, potansiyel üretim tehlikelerinden ve risklerinden bazıları sigortalanabilir olmayabilir. Şirket varlıkları ve faaliyetleri için gerekli olan sigortaları yaptırmaya rağmen yeterli sigorta kapsamını elde edemeyebilir. Bu durum, piyasa koşullarından veya Şirket'in sigorta tazminat talebi geçmişinden kaynaklanabilir.

Bu sigorta poliçelerinin her biri, endüstri standartları ve uygulamalarına uygun olarak geleneksel istisnalara, muafiyetlere ve teminat limitlerine tabidir. Piyasa koşullarının bir sonucu olarak, belirli sigorta poliçeleri için primler ve kesintiler önemli ölçüde artabilir ve bazı durumlarda, belirli sigortalar yalnızca azaltılmış teminat tutarlarıyla kullanılabilir hale gelebilir. Ödenecek sigorta primlerinin artması halinde Şirket, sigorta kapsamının mevcut haliyle geçerliliğini koruyamayabilir veya Şirket, mevcut durumu muhafaza edebilmek için önemli derecede yüksek bir maliyete katlanmak zorunda kalabilir. Sigorta primlerindeki bir artış, Şirket'in faaliyeti, mali durumu, faaliyet sonuçları, gelecekteki büyüme beklentileri ve ayrıca yatırımcılara sağlanacak getiri üzerinde olumsuz etkiye yol açabilir. Ayrıca, Şirket'in makul kontrolünün ötesinde, bir sigorta şirketinin sigortalanabilir bir zararı karşılayacak mali kaynaklara sahip olmama riski de vardır. Sonuç olarak, bu olaylardan herhangi birinin meydana gelmesi, Şirket'in faaliyetleri, finansal durumu ve nakit akışları üzerinde önemli bir olumsuz etkiye sahip olabilir.

Şirket'in doğrudan zararına ek olarak, herhangi bir kaza veya hasar nedeniyle taraf olduğu anlaşmaları feshetmesi gerektiği takdirde, Şirket'in ilgili anlaşmaların karşı taraflarına karşı sorumluluğu doğabilir.

Sigortalanmamış veya sigortaların kapsamını aşan zarar veya sorumlulukların meydana gelmesi, Şirket'in itibarına zarar verebilir ve önemli ölçüde üretim kapasitesi kaybına neden olabilir. Bu durum, Şirket'in faaliyeti, mali durumu ve faaliyet sonuçları üzerinde olumsuz etkiye yol açabilir.

21. İş süreçlerinin kayba sebebiyet verebilecek şekilde aksamaması, personel hataları, teknolojik ya da altyapıyla ilgili aksamalar ve süreç değişikliklerinin başarılı bir şekilde uygulamaya konulamaması gibi operasyonel riskler Şirket'in faaliyetlerini olumsuz etkileyebilir.

Şirket'in iş süreçlerinin herhangi bir kayba uğramadan yerine getirilemeyecek şekilde aksamaması, personel hataları, teknolojik ya da altyapıyla ilgili aksamalar, süreç değişikliklerinin başarılı bir şekilde uygulamaya konulamaması gibi unsurlar nedeniyle Şirket'in faaliyetleri



olumsuz etkilenebilir. Şirket'in operasyonel risk yaratan unsurları öngörememesi veya öngörse bile bu riskler için yeterli tedbirlerinin alınmaması hâlinde Şirket faaliyetleri ve dolayısıyla finansal durumu olumsuz etkilenebilir. Şirket'in faaliyetleri ve işin olağan akışından kaynaklı bazı tehlike ve riskler aşağıda sayılmıştır:

- Kazalar, yangın ve patlamalar;
- Elektrik ve su kesintileri veya teknik arızalar sonucunda oluşan üretim kayıpları;
- Terör gibi insan kaynaklı yıkımlar;
- Personel yetersizliği ve beşerî hatalar;
- Üretim sistemi otomasyon arızaları;
- Bilgisayar ve iletişim sistemlerindeki teknik sorunlar ve aksamalar;
- Deprem, sel, fırtına, toprak kayması ve diğer olumsuz hava koşulları ve tehlikeler gibi doğal afetler.

22. Şirket'in işçilik maliyetlerinde beklenenden fazla artışlar Şirket'in faaliyetlerini ve karlılığını olumsuz yönde etkileyebilir.

2024/09 itibarı ile personel maliyetinin, toplam satılan malın maliyeti içerisindeki payı %23'tür. Yasal düzenlemelerin çalışanların hak ve menfaatlerini artıracak ve bu artışları, işverene yükleyecek yasal düzenlemeler yapması hâlinde işçilik maliyetlerine gelebilecek ek yük ve ödemeler söz konusu olabilir. Maliyet ve faaliyet giderlerinde artışa sebep olabilecek söz konusu durum Şirket'in faaliyet kârını baskılayabilir.

23. Makine ve ekipmanların teknolojik gelişmeler sonucu verimsiz kalması, yenileme ve iyileştirme projelerinin başarısız olması, Şirket'in sektördeki olan etkinliğini azaltabilir, Şirket rakiplerinin gerisine düşebilir.

Şirket, sektörde genel kabul görmüş birinci sınıf makine ve ekipman üreticileri ile çalışmasına ve bu sayede faaliyetlerinde teknolojik açıdan gelişmiş makine ve ekipmanlar kullanmasına rağmen, hızlı teknolojik gelişmeler nedeniyle, Şirket'in üretimdeki rekabet gücü olumsuz etkilenebilir. Şirket teknolojik gelişmeleri yakalayamayabilir, Şirket'in üretim, satış, pazarlama gibi çeşitli alanlardaki etkinliği azalabilir ve dolayısıyla Şirket rakiplerinin gerisinde kalabilir. Bu durum Şirket'in mali durumunu ve karlılığını olumsuz etkileyebilir.

24. Şirket'in faaliyetlerinde kullandığı makine ve ekipmanların beklenmedik arızalara maruz kalması söz konusu olabilir, söz konusu arızaların onarılması çok maliyetli olabilir ya da hiç mümkün olmayabilir, yedek parça temininde aksaklıklar yaşanabilir ve üretimde kesintiler meydana gelebilir.

Şirket'in fabrikalarında kullandığı alt yapı, sistemler, üretim hatları, makine ve ekipmanların eskimesi söz konusu olabilir. Bu arızaların bakım ve onarım işlemleri veya teknik müdahaleler ile giderilmesi mümkün olmayabilir, yedek parça temini gerekli olabilir. Öte yandan, Şirket'in makine ve ekipmanlarının yenileme ve iyileştirme maliyetlerindeki artışlar, Şirket'in faaliyetlerini ve finansal durumunu olumsuz yönde etkileyebilir. Gerekli yedek parçaların temininde aksaklıklar veya gecikmeler yaşanabilir. Netice olarak üretimde aksaklıklar meydana gelebilir ve bu durum Şirket'in faaliyetlerini ve mali durumunu olumsuz etkileyebilir.

25. Şirket'in olağan faaliyetleri kapsamında Şirket'e karşı yasal işlemler başlatılarak davalar açılabilir, Şirket yargı kararları, idari ceza ve yaptırımlarla karşılaşabilir,

Şirket'in olağan faaliyetleri kapsamında Şirket'e karşı yasal işlemler başlatılarak davalar açılabilir, ayrıca Şirket idari işlemlere ve tahkim kararlarına konu olabilir. Dava ve talep konuları işçi uyuşmazlıkları, ticari uyuşmazlıklar, yasal veya idari işlemler gibi konular olabilmektedir. Şirket, müşterileri, tedarikçileri, çalışanları ve/veya üçüncü kişiler tarafından başlatılabilecek yasal işlemlerin tarafı olabilir. Kendi isteği ile işten ayrılan veya Şirket

Tic. Sic. No 278557
Seranil Grant Seranil San ve Tic. A.Ş.
Müeyyem Baykara İmar
No: 1/3 Üsküdar/İSTANBUL
9 Mükaddele 1 D 961 A/3 7311 www.seranil.com.tr

Dogrulama Kodu: a9ddb4b2-c9cc-423b-902d-ed1e618a8417
<https://spk.gov.tr/dokuman-dogrulama>



tarafından iş akdi sona erdirilen çalışanlar tarafından açılacak fazla çalışma/tazminat talebini içeren ve bunun gibi Şirket aleyhine açılacak çeşitli davalar ve / veya faaliyetlerle ilgili farklı davalar ile karşı karşıya kalabilir.

Şirket tarafından yasal işlemlere ilişkin yasal karşılıklar ayrılmakta olmasına rağmen bu yasal karşılıklar yeterli olmayabilir. Söz konusu talepler ve yasal işlemlerin Şirket aleyhine sonuçlanması neticesinde, Şirket ve Şirket yöneticilerinin adli ve cezai sorumlulukları doğabilir. Şirket para cezası alabilir, tazminat ödemek durumunda kalabilir ve herhangi bir hukuki muamelenin olumsuz yönde sonuçlanması neticesinde Şirket'in işleri, finansal durumu ve faaliyet sonuçları ve itibarı olumsuz yönde etkilenebilir.

Ek olarak, söz konusu yasal işlemler ile tahkimi de kapsayan davalara ilişkin yapılan olumsuz reklam / intiba, Şirket'in faaliyetlerini, finansal durumunu ve operasyonel sonuçlarını olumsuz yönde etkileyebilir.

26. Şirket üretim tesislerine veya faaliyetlerine ilişkin gerekli izin ve ruhsatları muhafaza edemeyebilir, kaybedebilir. Bu durum Şirket'in faaliyetlerini olumsuz etkileyebilir.

Fabrikalar işyeri açma, çalıştırma, işletme ruhsatları, yapı kullanma izinleri, çevre izinleri, işçi sağlığına ilişkin izinler, OSB atık su bağlantı izinleri gibi çeşitli izin ve ruhsatlar ile faaliyetlerini sürdürebilmektedir. Şirket her ne kadar uzun yıllardır faaliyette bulunduğu Bilecik Tesisi ve İnönü Tesisi'nde izin ve ruhsatlarda bir soruna bağlı olarak üretiminde aksama yaşamamış olsa da, mevzuata aykırılık sebepleri ile üretim faaliyetleri için gerekli izin ve ruhsatları muhafaza edemeyebilir, kaybedebilir.

Bu tür durumlar, Şirket'in faaliyetlerinde, üretimde ve siparişlerin tesliminde ya da geleceğe yönelik beklentilerinde aksaklıklara ve hatalara sebep olabilir dolayısıyla Şirket'in faaliyetlerini, cirosunu, karlılığını finansal mali durumunu olumsuz yönde etkileyebilir.

27. Şirket'in faaliyetleri, (halka arz sonrasında) SPK, vergi daireleri ve Kişisel Verileri Koruma Kurumu gibi çeşitli düzenleyici ve denetleyici kamu otoritelerinin denetimlerine tabidir. Şirket yürürlükteki mevzuata uymadığı veya ilgili aykırılıkları gidermediği takdirde kamu otoriteleri Şirket'e karşı soruşturmalar başlatabilir ve birtakım cezai yaptırımlar uygulayabilir.

Şirket, çeşitli düzenleyici ve denetleyici kamu otoritelerinin denetimlerine tabii bulunmaktadır. SPK, halka arzı müteakip, Şirket üzerinde denetim ve incelemeler yürütecek ve geçerli mevzuat çerçevesinde yaptırımlar uygulayabilecek bir düzenleyici kurumdur. Şirket yürürlükteki mevzuata uymadığı veya ilgili aykırılıkları gidermediği takdirde SPK Şirket'e karşı soruşturmalar başlatabilir ve birtakım cezai yaptırımlar uygulayabilir.

Şirket'in tabi olduğu bir diğer denetim konusu da vergi yükümlülükleridir. Şirket vergi denetimlerine tabi olup; bu denetimler sonucu ilave vergi giderleri ve uyum giderlerine de maruz kalabilir. Vergi kurumları tarafından ilave vergi yükümlülükleri ve uyum giderleri konusunda yapılacak denetimler Şirket'in iş süreçlerini, finansal durumunu ve operasyonel sonuçlarını olumsuz yönde etkileyebilecek durumlar yaşatabilir.

Ayrıca, Kişisel Verileri Koruma Kurumu da Şirket üzerinde denetim ve incelemeler yürütebilecektir. Şirket, kişisel verilerin korunmasına ilişkin mevzuata uymadığı takdirde, KVKK tahtında öngörülen yaptırımlara maruz kalabilir.

28. Şirket'in ve rakiplerinin faaliyetlerindeki artış ve yükselen rekabet ortamı, Şirketi veya sektörü Rekabet Kurumu takip konuları açısından riskli duruma düşürebilir.

Şirket'in pazar payını ve rakiplerinin pazar faaliyetlerini artırması ve Şirket'in bulunduğu sektörde oluşabilecek bazı durumlar rekabet hukukunu ihlal riski ortaya çıkarabilir. Rekabet

Tic. Sic. No 278557

Sermont Grant Sermont San ve Tic. A.Ş.

Hükümet Binası Sokağı

No: 1/3 Üsküdar/İSTANBUL

Et Mükellefleri ve D. T. 01.03.2022 www.sermont.com.tr

56

Doğrulama Kodu: a9ddb4b2-c9cc-423b-902d-ed1e618a8417
<https://spk.gov.tr/dokuman-dogrulama>



Kurumu tarafından gelecekte şirket, rakipler ve sektör hakkında soruşturmalar başlatılabilir. Bu soruşturmalardan direkt ya da dolaylı olarak Şirket ve faaliyetleri ve / veya faaliyet sonuçları olumsuz etkilenebilir.

29. Şirket, vergi mevzuatındaki veya uygulamadaki değişiklikler, vergi oranlarındaki artışlar veya vergi denetimlerinden olumsuz etkilenebilir:

Şirket'in fiili vergi oranı, vergi kanunlarındaki veya bunların yorumlanmasındaki değişikliklerden veya Şirket yönetiminin ertelenmiş vergi varlıklarını kullanabilme kabiliyetindeki değişikliklerden etkilenebilmektedir. Şirket aynı zamanda uygulamaya konulan yeni vergiler veya geçerli vergi oranlarındaki artışlara maruz kalabilmektedir.

Şirket'in herhangi bir finansal yıldaki fiili vergi oranını oluşturan faktörler, sonraki finansal yıllar için geçerli olmayabilir. Gelecek dönemlerde Şirket'in fiili vergi oranındaki olası bir artış, Şirket'in faaliyetleri, mali durumu ve beklentileri üzerinde önemli derecede olumsuz etkiye yol açabilir. Şirket, aynı zamanda kendisini ek vergi yükümlülüklerine ve maliyetlerine maruz bırakabilecek olan vergi denetimlerine tabi tutulabilir. Dolayısıyla vergi daireleri tarafından yapılan denetimler, Şirket'in faaliyetlerini ve mali durumunu önemli ölçüde olumsuz etkileyebilir.

30. Şirket, çalışanlarının, tedarikçilerinin veya diğer üçüncü kişilerin olası etik olmayan davranışları veya hukuka aykırı davranışları veya çevresel ve sosyal uyum prosedürlerine aykırı davranışları dolayısıyla risklere maruz kalabilir; bu tür ihlaller kredi sözleşmeleri tahtında temerrüt hallerinin meydana gelmesine sebep olabilir.

Şirket; çalışanlarının, tedarikçilerinin veya Şirket'in faaliyetlerinde görev alan diğer üçüncü kişilerin, Şirket'in kurumsal yönetim ilkelerine uyum amacıyla aldığı kararlarına, Şirket'in halka arz sürecinde onaylayacağı kurumsal yönetim politikalarına veya geçerli kanunlara aykırı davranışlarda bulunmayacakları konusunda herhangi bir garanti vermemektedir. Şirket'in çalışanları, tedarikçileri veya diğer üçüncü kişilerin etik olmayan davranışları veya yolsuzlukla mücadele kurallarının, uluslararası yaptırımlara ilişkin düzenlemelerin, kara para aklamanın önlenmesi dahil her türlü kanun ve yönetmeliklerin ihlali, Şirket'in önemli para cezalarına maruz kalmasına neden olabilir. Şirket'in belirli projelere katılmasını engelleyebilir veya mevcut sözleşmelerin feshi gibi birçok diğer sonuca yol açabilir.

Şirket'in çalışanlarının, tedarikçilerinin veya üçüncü kişilerin bu tür geçerli kanun, kural veya prosedürlere uymaması veya uymadıklarından şüphe edilmesi durumunda Şirket bu sebeple yaşayabileceği itibar kaybından olumsuz etkilenebilir. Çalışanların, tedarikçilerin veya üçüncü kişilerin bu tür ihlalleri, Şirket'in faaliyetini, mali durumunu ve faaliyet sonuçlarını olumsuz etkileyebilir.

31. Şirket'in faaliyetleri esnasında iş kazaları meydana gelebilir, bunun neticesinde Şirket tazminat ödemek zorunda kalabilir, ilgili kanun ve hükümler çerçevesinde yükümlülük altına girebilir.

Şirket'in faaliyet göstermekte olduğu sektör, büyük makine ve ekipmanların işletilmesi gibi tehlikeli faaliyetleri içermemektedir. Ancak Şirket prosedürlerinin yetersiz kalması, teknolojik kusurlar, beşerî hatalar veya dış etkiler sonucunda ortaya tehlikeler çıkabilmektedir.

2021-2024 yılları arasında 10 gün ve üzeri iş göremezlik raporu olan personele ait tablo aşağıda belirtilmiştir.

10 GÜN VE ÜZERİ İŞ GÖREMEZLİK RAPORU OLAN PERSONEL SAYISI				
	2021	2022	2023	2024
İNÖNÜ	7	7	2	0
BİLECİK	10	9	5	0



Yaşanan iş kazaları ağırlıklı küçük yaralanmalar ile sonuçlansa da, bu durumlarda uygulanabilecek yasal işlemler, idari yaptırımlar ve / veya üretim faaliyetlerinin durdurulması, Şirket'in faaliyetlerini ve finansal durumunu olumsuz etkileyebilir.

İzahname dönemleri itibarıyla Şirket'te yaşanmış iş kazaları, Şirket'in faaliyetlerini önemli ölçüde aksatacak büyüklükte olmamıştır. Bununla birlikte, Şirket'in üretim yaptığı makineler ve üretim süreci dikkate alındığında, iş kazaları, işçilerin zarar görmesi gibi durumlarda Şirket'te iş kaybı yaşanabilir, Şirket'in faaliyetleri olumsuz yönde etkilenebilir.

32. Doğal çevreye verilen herhangi bir zararın Şirket'in faaliyetlerinden kaynaklandığının ileri sürülmesi dolayısıyla uygulanan yasal işlem, uyumluluk çalışmaları ve/veya faaliyetlerin durdurulması gibi senaryoların gelecekte gerçekleşmesi, maliyetlerin artmasına yol açabilecektir.

Şirket faaliyetlerinin doğası gereği fabrikalarında gerçekleştirilen üretim faaliyetleri çeşitli sebeplerle çevre, sağlık, güvenlik, arazi kullanımı sorunlarına yol açabilecektir. Bu tür sorunlar kapsamında Şirket, çok çeşitli yasal işlem ve takibatlara maruz kalabilecektir. Bunlar, üçüncü kişilerce ileri sürülebilecek şikâyetler veya talepler şeklinde ortaya çıkabilir. Bu sebeplerle Şirket, varlıklarının rahatsızlık, kirlilik vb. çevresel zararlara sebebiyet vermeyeceği veya doğal çevre ya da (insan sağlığı dahil) insanlar üzerindeki etkileriyle bağlantılı olarak Şirket'e karşı tazminat taleplerinde bulunulmayacağını garanti edememektedir. Söz konusu şikâyet ve rahatsızlıklar, başvuru süreci sırasında bu faktörler hesaba katılarak verilmiş inşaat izinleri ve diğer ilgili izinlerde yer alan sınırlamalara uyulsa dahi gündeme gelebilir.

Yukarıda açıklanan sorunlardan herhangi birisi nedeniyle uygulanan yasal işlem ve / veya faaliyetlerin durdurulması, Şirket'in masraflarında artışa yol açabilir ve bu durum Şirket'in faaliyeti, finansal durumunu ve operasyonel sonuçlarını olumsuz etkileyebilir.

5.2. İhracının içinde bulunduğu sektöre ilişkin riskler:

Şirket'in mevcut durum itibarıyla faaliyetleri temel olarak seramik, granit, yer karosu ve fayans malzemeleri üretimi, satışı ve ihracatı faaliyetlerinden oluşmakta olup, sektöre ilişkin risklere aşağıda değinilmiştir.

1. Şirket'in faaliyet göstermekte olduğu seramik ve inşaat sektöründe dönemsel olarak yaşanan inşaat yasağına bağlı olarak şantiyeler tüm üretim sürecini beklemeye almaktadır. İç piyasadaki durgunluklar ve talep daralmaları sektörde faaliyet göstermekte olan şirketlerin karlılığı üzerinde baskı yaratabilir.

Global likidite sıkışıklıkları ile birlikte faizlerin yükselmesi, hem konut talebini hem de yenileme projelerinin finansmanını olumsuz etkileyebilir. Bu durum hem inşaat sektörünü hem de seramik sektörünü olumsuz etkileyebilir.

Türkiye Müteahhitler Birliği'nin Ekim 2022 İnşaat Sektörü Analizi'ne göre,² inşaat sektöründeki daralma süreci döviz kurunda artışın yaşandığı 2018 - 2019 döneminde başlamış, Covid-19 salgınıyla birlikte sorunlar artmıştır. Söz konusu dönemde ekonomide sıkı para politikasına geçişle de ivme kaybı yaşanan inşaat sektöründe, aşılamanın artması ve salgın önlemlerinin gevşemesiyle birlikte 2021 yılının ilk iki çeyreğinde oldukça sınırlı büyüme gözlenmiş ve sektör sırasıyla %7,7 ve %10,9 oranında küçültülmüştür, 2022 yıl genelinde %0,6 daralmıştır. İnşaat sektöründe 2021 yılının üçüncü çeyreğinden bu yana aralıksız biçimde süren küçültme derinleşmiş, sektör yatırımlarındaki düşüş ve artan girdi maliyetleri de sektörü olumsuz etkilemiştir. 2022 yılının 3. çeyreğinde yurt içinde olumlu mevsimselliğe rağmen yeni

² <https://www.tmb.org.tr/uploads/publications/634d19ee8c485e04d44bca06/1665997291712-tmb-bullen-ekim-2022.pdf>



işlerde gerileme dikkat çekmiş, yurt dışında da geleneksel pazarlardaki sorunlar öne çıkmıştır. Yurt içinde yüksek enflasyon, girdi maliyetlerinde artış ve ödenek yetersizliği ile yurt dışı müteahhitlik hizmetlerinde süren Rusya - Ukrayna savaşı, yılın geri kalanı için sektörün faaliyetleri ve iş hacmi üzerinde risk unsuru olmaya devam etmektedir. Türkiye Müteahhitler Birliği'nin Ocak 2023 İnşaat Sektörü Analizi'ne göre ise, inşaat sektörü yeni yıla salgından önce başlamış olan, 2022 yılında da iç ve dış dinamiklerin etkisiyle devam eden girdi maliyetlerindeki yüksek artış sorunu ile girmiştir. Sektörde son 5 çeyrek dönemdir artan oranlarda aralıksız daralma yaşanmaktadır. Son olarak 2022 yılının üçüncü çeyrek döneminde inşaat faaliyetlerinde kaydedilen %14,1'lik küçülme de bu durumun kritik bir göstergesi olmuştur. Yüksek enflasyonun yanı sıra ödenek yetersizliği ve hakediş ödemelerinde yaşanan gecikmeler sektörü olumsuz etkileyen unsurlar olmaya devam etmektedir.

TÜİK'in Sektörel Güven Endeksleri arasında eşik değeri (100) altında kalmaya devam eden İnşaat Sektörü Güven Endeksi, 22.02.2023 tarihinde yayınlanan Hizmet, Perakende Ticaret ve İnşaat Güven Endeksleri'ne göre 89,8 düzeyindedir.³ T.C. Sanayi ve Teknoloji Bakanlığı'nın 2021 Seramik Sektörü raporuna göre⁴, seramik kaplama malzemeleri iç pazarı inşaat sektöründeki büyümeye paralel olarak yıllar itibarıyla sınırlı olmakla birlikte kademeli ve istikrarlı genişlemesini sürdürmüştür. Ancak iç pazarda 2019 yılında önemli bir daralma yaşanmıştır. Söz konusu raporda Türkiye'de konut ihtiyacının sürekli artmasının, son yıllarda istikrarsız bir seyir izleyen yurt içi talebin tekrar artış eğilimine girmesinin sektörün geleceği adına önemli verileri oluşturduğu kaydedilmiştir.

Yukarıdakilere ilaveten, inşaat sektörü yoğun kış şartlarının yaşandığı aylarda önemli ölçüde olumsuz etkilenmekte ve buna bağlı olarak seramik sektöründe de olumsuz etkiler doğmakta, satış miktarlarında ve seramik sektörünün iş hacminde düşüşler yaşanabilmektedir.

Bu çerçevede, inşaat sektöründe yaşanabilecek mevsimsellik etkileri, durgunluk ve daralmalar, Şirket'in faaliyet göstermekte olduğu seramik sektörünü de olumsuz etkileyecektir. İnşaat sektöründeki mevsimsellik etkileri, durgunluk ve talep daralmalarından kaynaklı olarak seramik sektöründe faaliyet göstermekte olan şirketlerin karlılığı üzerinde baskı oluşabilir, mali durumları olumsuz etkilenebilir.

Yukarıda yer alan bilgilere ek olarak, seramik sektöründe yaşanacak durgunluk ve talep daralması sebebiyle birikecek yüksek seramik stokları, ihracatın da daralması halinde fiyatların düşmesini tetikleyerek, seramik sektöründe faaliyet gösteren şirketlerin hasılat ve karlılıklarının düşmesine sebep olabilir.

2. Artan enerji maliyetleri seramik sektöründe faaliyet gösteren şirketlerin karlılığı üzerinde baskı yaratmaktadır.

Seramik sektörünün üretim süreçleri içindeki pişirme ve kurutma işlemlerinden dolayı üretim maliyetleri içinde enerjinin payı diğer sektörlerle oranla oldukça yüksek durumda olup, özellikle doğalgaz ve elektrik önemli maliyet kalemlerindendir. Döviz kurlarındaki artış, döviz kurlarına bağlı olan bu maliyet kalemlerinde ciddi miktarda yükselmeye ve karlılığın düşmesine neden olabilir.

2022 yılında olan Rusya Ukrayna savaşının olumsuz etkisi neticesinde enerji fiyatlarında ciddi artışlar yaşanmış olup, bunun beraberinde yüksek enflasyon nedeniyle, Şirket'in ticari faaliyetleri olumsuz yönde etkilenmiştir. Seramik üretimi maliyet giderleri arasında en önemli etkiye sahip kalem enerji maliyetleridir. Enerji maliyetlerindeki bu artış, Şirket'in mali durumunu olumsuz etkilemektedir ve ileride daha büyük olumsuz etkilerin doğması muhtemeldir.

³ <https://data.tuik.gov.tr/Bulten/Index?p=Hizmet-Perakende-Ticaret-ve-Insaat-Guven-Endeksleri-Subay-2023-49594>

⁴ <https://www.sanayi.gov.tr/plan-program-raporlar-ve-yayinlar/sector-raporlari/annu2812011410>



3. *Seramik sektöründe kullanılan, başta kil ham maddesi olmak üzere, ham madde ve diğer yardımcı maddelerin rezervlerinin azalması veya tükenmesi sektörün büyümesine engel olabilir.*

Ham madde ve yardımcı madde rezerv ve kaynaklarının üretimde ihtiyacı karşılayamaması, yeni rezerv arayışlarına neden olabilir. Söz konusu ham madde ve yardımcı maddelerin yurt içinden temin edilememesi durumunda bunların yurt dışından temin edilmesi gerekebilir. Bu durum ham madde ve yardımcı madde maliyetlerinin döviz kuruna bağlanmasına ve döviz kurlarındaki değişimlere tabi olmasına yol açabilir. Ayrıca, ham madde ve yardımcı madde temininde farklı coğrafyalara erişim gerekliliği nakliye maliyetlerini arttırabilir. Bütün bu durumlar sektörün büyümesinin önünde engel olabilir.

4. *Seramik sektöründe nakliye maliyetlerinin yüksek olması ve Türkiye’de nakliye yöntemlerinin kısıtlı olması, sektörde faaliyet gösteren şirketlerin karlılığını olumsuz etkileyebilir.*

Seramik sektöründe üretilen ürünlerin ağır olması sebebiyle nakliye maliyeti yüksektir. Özellikle Türkiye’de ulaşım ağının karayolu ağırlıklı olması, deniz ve demiryolu bağlantılarının yetersiz kalması, sektörün hem iç pazarda hem de ihracatta taşımacılık maliyetlerinin yüksek olmasına neden olabilir. Bu durum sektörde faaliyet gösteren şirketlerin karlılığını ve finansal durumunu olumsuz etkileyebilir.

5. *Şirket, faaliyet alanlarının her birinde önemli küresel, ulusal, bölgesel ve yerel rekabete karşı karşıyadır.*

Şirket ürünlerini “Seranit” markası altında yurt içi ve yurt dışında pazarlamaktadır. Yurt içinde 85 bayisi ile 8 şubesi bulunmaktadır. Şirket yurt içinde 6 ilde toplamda 8 şubesi ile, yurt dışında ise bağlı ortaklıkları Seranit GmbH (Almanya), Seranit USA (ABD) ve Seranit AZ (Azerbaycan) olmak üzere toplamda 3 satış noktası ile satış yapmaktadır. Şirket’in satış gelirleri, ağırlıklı olarak yurt içinden olmak üzere, hem yurt içinden hem de yurt dışından sağlanmaktadır. Dolayısıyla, satışlar yurt içi ve yurt dışı talebe duyarlı olup, ülkemizin ve dünyanın genel ekonomik görünümündeki bozulma ve inşaat sektöründeki daralma Şirket’in faaliyetlerini olumsuz etkileyebilir.

Şirket, hizmet verdiği pazarlarda çok sayıda küresel şirketin yanı sıra ulusal, bölgesel ve yerel şirketlerle önemli bir rekabet içindedir. Beklenen karlılık seviyelerine ulaşmak için, Şirket, mevcut müşterileri ve tüketicileri elde tutmak ve yeni müşteri ve tüketicileri çekmek için gerekli olan marka bilinirliğini, hizmet seviyelerini, ürün kalitesini ve performansını ve rekabetçi fiyatlandırmayı sürdürmeli, ayrıca yeni ürünler geliştirmeye ve sunmaya devam etmelidir. Şirket’in karlılığı, gelecek siparişlere ve üretilen ürünlere olan talebe bağlıdır. Şirket ile aynı özelliklere sahip ürünlerin alternatif şirketler tarafından üretilerek rekabetçi fiyatlarla pazara sunulması, şirketin potansiyel işlerini, karlılığını ve finansal durumunu olumsuz etkileyebilir. Şirket’in faaliyet gösterdiği sektör içerisindeki müşteri eğilimlerindeki değişimlere uygun ürün geliştirememesi, gelişen üretim teknolojilerine ve pazarlama trendlerine yatırım yapmaması durumunda, Şirket verimliliğini kaybedebilir ve rakiplerine göre rekabet açısından dezavantajlı duruma gelebilir. Şirket piyasada başarılı bir şekilde rekabet edemezse, işi, finansal durumu, faaliyet sonuçları ve nakit akışları önemli ölçüde ve olumsuz etkilenebilir.

6. *Seramik sektörüne yönelik mesleki eğitimlerin yetersiz olması ve talep görmemesi, işverenlerin kaliteli iş gücüne erişimini zorlaştırmaktadır.*

Seramik sektörüne yönelik mesleki eğitimler yetersiz düzeyde olmakla beraber varolan mesleki eğitimlere de talep azdır. Bu sebeple, herhangi bir mesleki eğitimi veya yetkinliği olmayan ya da işgücünün yoğunluğu yüksektir. Bu durum işverenlerin istediği nitelikte işgücüne ulaşmasını zorlaştırmaktadır. Kaliteli iş gücüne erişimin zorlaşması, seramik sektörünün verimliliğini

Tic. Sic. No: 278557
Seranit Grubu Seranit San. ve Tic. A.Ş.
Nispetiye Bayraktar Sokak
No: 1/3 Üsküdar/İSTANBUL
6 Mükemmeliyet Yolu 761 033 7302 www.seranit.com.tr

60

Doğrulama Kodu: a9ddb4b2-c9cc-423b-902d-ed1e618a8417
<https://spk.gov.tr/dokuman-dogrulama>



kalitesini düşürebilir, iş kaza oranlarının yükselmesine yol açabilir.

7. Seramik sektörünün rekabet açısından yoğun olması Şirket'in faaliyetlerini olumsuz etkileyebilir.

Şirket'in faaliyet gösterdiği seramik sektörü rekabet açısından yoğun bir sektördür. Pazardaki yoğun rekabet, yurt içinde rekabetin korunmasına ilişkin mevzuat çerçevesinde, yurt dışında ise anti - dumping soruşturmaları çerçevesinde bir takım süreç ve yaptırımlara konu olabilecektir.

8. Şirket'in satışları, inşaat yapan firmaların taleplerine bağlı olup, bu taleplerde azalma meydana gelebilecektir.

Şirket'in satışları, inşaat yapan firmaların taleplerine bağlı olup, bu taleplerde inşaat sektöründe yaşanabilecek talep azalmasına paralel olarak olası bir azalma meydana gelebilecektir. İnşaat sektöründe yaşanabilecek talep azalması genellikle ekonomik durgunluk, inşaat projelerinde azalma veya gecikmeler gibi faktörlere bağlı olarak ortaya çıkabilir. Bu durum, Şirket'in gelirlerinde azalma ve satış hacminde düşüşe neden olabilir. Seramik sektörünün hem dünya genelinde hem de Türkiye'de büyümesinde en önemli faktörler, ekonomik büyüme ve inşaat sektörünün gelişimidir. İnşaat sektöründeki büyüme, "Seramik Kaplama Malzemeleri" talebini de artırarak sektöre katkı sağlamaktadır. Ancak, seramik sektörü, gayrimenkul piyasasındaki durgunluk ve inşaat projelerindeki azalmadan olumsuz etkilenmektedir ve bu durum, iç piyasadaki talep daralmaları nedeniyle sektör şirketlerinin karlılığını zorlayabilir. Özellikle, yoğun kış şartlarının yaşandığı aylarda inşaat faaliyetlerindeki düşüş nedeniyle seramik sektörü de ciddi şekilde etkilenmekte ve bu da satış miktarlarında ve sektörün iş hacminde düşüşlere yol açabilmektedir.

Son yıllarda, seramik kaplama malzemeleri sektöründe küresel rekabet avantajı elde edebilmek için yüksek katma değerli, kaliteli ve yenilikçi ürünlere olan talep artmıştır. Bu durum, sektördeki Ar-Ge ve inovasyon çalışmalarını hızlandırmıştır. Yerli üreticiler, makineleşme ve yenilikçi ürünlerde yabancı rakiplerine kıyasla zorluklar yaşamaktadır.

5.3. İhraç edilecek paylara ilişkin riskler:

1. Halka Arz Edilen Paylar halka açık bir piyasada işlem göreceğinden fiyat ve hacim dalgalanmaları yaşanabilir.

Halka arzı takiben Halka Arz Edilen Paylar için bir piyasanın oluşacağını veya bir piyasa oluştuğu takdirde bunun bir süreklilik göstereceğinin garantisi yoktur. Halka Arz Edilen Paylar'a ilişkin herhangi bir piyasanın likiditesi, Halka Arz Edilen Paylar'ın sahiplerinin sayısına, Halka Arz Edilen Paylar'da bir piyasa oluşturulmasında rol alan aracı kurumların menfaatlerine ve diğer faktörlere bağlı olacaktır. Halka Arz Edilen Paylar ile ilgili aktif bir işlem piyasası oluşmayabilir veya oluşmuş olan bir piyasa, sürdürülebilir olmayabilir. Bu durumlar yatırımcıların halka arzdan aldıkları payların likiditesi üzerinde olumsuz rol oynayabilir veya Halka Arz Edilen Payların fiyat oynaklığını artırabilir.

Halka arz fiyatı, Halka Arz Edilen Paylar'ın işlem göreceği piyasadaki fiyatına ve gelecekteki performansına ilişkin bir gösterge olmayabilir. Halka arz fiyatı mevcut piyasada Halka Arz Edilen Paylar'ın piyasa değerini veya gelecekteki performansını yansıtmayabilir.

Ayrıca Şirket'in faaliyet performansı ve buna bağlı finansal sonuçları işbu İzahname'de de belirtilen risklerin oluşması durumunda analistlerin ve / veya yatırımcıların beklentilerini karşılamayabilir. Şirket'in operasyonel sonuçlarındaki dalgalanmalar veya analistlerin veya yatırımcıların beklentilerinin karşılanamaması; Halka Arz Edilen Paylar'ın fiyatının düşmesine neden olabilir ve yatırımcılar, halka arz kapsamında satın aldıkları Halka Arz Edilen Paylar'ın halka arz fiyatından veya daha yüksek bir fiyattan satamayabilirler veya hiç satamayabilirler.

seranit
Tic. Sic. No: 278557
Seranit Grant Seramik San. ve Tic. A.Ş.
Hüseyin Baykara Sokak
No: 1/3 Üsküdar/İSTANBUL
Bilgi Mükellefleri V.D. : 761 403 730 / www.seranit.com.tr

Doğrulama Kodu: a9ddb4b2-c9cc-423b-902d-ed1e618a8417
<https://spk.gov.tr/dokuman-dogrulama>



Bunun sonucunda, halka arz kapsamında Halka Arz Edilen Paylar'ı satın alan yatırımcılar, Halka Arz Edilen Paylar'daki yatırımlarının tamamını veya bir kısmını kaybedebilirler.

Halka Arz Edilen Paylar'ın fiyatı gerek Şirket'in gerekse içinde bulunduğu sektörlerin finansal performansındaki, global veya ulusal makroekonomik ortamdaki, Şirket'in rakiplerinin faaliyetlerindeki ve ayrıca işbu İzahname'nin "Risk Faktörleri" başlıklı 5'inci bölümü dahil ilgili bölümlerinde değinilen koşullardaki değişikliklere bağlı olarak dalgalanmalara maruz kalabilir.

2. Şirket'in halka açıklık oranı sınırlıdır ve payların likiditesi ve pay fiyatı üzerinde bunun olumsuz etkisi olabilecektir.

Halka arz öncesi Şirket payları herhangi bir açık piyasada işlem görmemektedir. Halka arz işlemi tamamlandıktan sonra, sermaye artırımı ve ortak pay satışı yolu ile halka arz edilen toplam 150.050.000 TL nominal değerli pay BİST'te işlem görecektir olup Şirket'in halka arz sonrası çıkarılmış sermayesine oranı %35,0'dır. Bu sınırlı halka açıklık oranı payların likiditesini olumsuz etkileyebilecek, payların alım-satım hacminin düşük olmasına neden olabilecek ve sonuç olarak pay fiyatı üzerinde olumsuz etki yaratabilecektir.

Halka Arz Edilen Paylar Borsa'da işlem görmeye başladıktan sonra paylara ilişkin likidite oluşmaması durumunda pay sahipleri istedikleri miktar, zaman ve fiyat üzerinden paylarını satamayabilirler.

3. Halka Arz Edilen Paylar sadece Borsa İstanbul'da işlem görecektir, bu nedenle Borsa İstanbul'daki piyasa hareketlerinden olumsuz etkilenebilir.

Halka Arz Edilen Paylar sadece Borsa İstanbul'da işlem görecektir. Halka Arz Edilen Paylar'ın piyasa değeri Şirket'in performansı ile bağlantılı olmayan önemli dalgalanmalara tabi olabilir. Hatta bu dalgalanmalar halka arzın hemen ardından Halka Arz Edilen Paylar'ın piyasa değerinde daha belirgin olarak görülebilir. Sonuç olarak, piyasada genel bir düşüş veya Şirket'inkine benzer menkul kıymetlerin işlem gördüğü piyasadaki düşüşler Halka Arz Edilen Paylar'ın alım satım piyasasında ve likiditesinde esastaki olumsuz etkiler gösterebilir. Bunun sonucunda Halka Arz Edilen Paylar'ı halka arz sürecinde veya ikincil piyasada satın alan yatırımcılar yatırımlarının tamamını veya bir kısmını kaybedebilirler.

4. Şirket'in payları ikincil piyasada işlem görmeye başladıktan sonra, İhraççı'nın ana pay sahibi Şirket sermayesinin önemli bir bölümüne sahip olmaya devam edeceğinden ana pay sahibinin menfaatleri ikincil piyasada yatırım yapan pay sahiplerinin menfaatleri ile çatışabilir. Ayrıca ileride Şirket paylarının önemli kısmının satışı veya böyle bir satışın gerçekleşeceği yönünde algı, Halka Arz Edilen Paylar'ın piyasa değeri üzerinde esastaki olumsuz etkisi oluşturabilir.

İhraççı'nın paylarının birincil piyasada halka arzından sonra, halka arz öncesindeki pay sahibi olan Avni Çelik pay çoğunluğuna sahip olmaya devam edecektir. Bu durumun, kâr payı dağıtımı ve yeni pay çıkarılması gibi pay sahiplerinin onayını gerektiren işlemler üzerinde etkisi olabilir.

Avni Çelik, çıkarlarının azınlık pay sahiplerinin çıkarları ile çelişmesi durumunda verecekleri kararlar azınlık pay sahiplerini olumsuz şekilde etkileyebilir.

Ayrıca Şirket payların önemli bir kısmının, özellikle Avni Çelik tarafından satılması halinde Halka Arz Edilen Paylar'ın piyasa fiyatı düşebilir.

Şirket, 15.10.2024 tarihli ve 2024/20 sayılı yönetim kurulu kararına istinaden verdiği 15.10.2024 tarihli taahhüdü ile Şirket tarafından halka arz edilen payların Borsa İstanbul'da işlem görmeye başladığı tarihten itibaren 1 yıl boyunca, Şirket paylarının dolaşımında pay miktarının artmasına yol açacak şekilde (bedelli ve bedelsiz sermaye artırımları da dahil olmak

seranit
Tic. Sic. No: 277852
Seraniti Grup Seramik San. ve Tic. A.Ş.
Hüseyin Bayraktar Sokakı
No: 1/3 Üsküdar/İSTANBUL
Bilgi Akademi Yatırım A.Ş. 761 403 7302 www.seraniti.com.tr

62



Doğrulama Kodu: a9ddb4b2-c9cc-423b-902d-ed1e618a8417
<https://spk.gov.tr/dokuman-dogrulama>



üzere) satışa veya halka arza konu edilmeyeceği, bu doğrultuda bir karar alınmayacağı ve/veya Borsa İstanbul'a veya SPK'ya veya yurt dışındaki herhangi bir menkul kıymetlere ilişkin düzenleyici kurum, borsa veya kotasyon otoritesine başvuruda bulunulmayacağı ve bu süre boyunca ileride yeni bir satış veya halka arz yapılacağına dair bir açıklama yapılmayacağı (Şüpheye mahal vermemek adına, payların Borsa İstanbul'da işlem görmeye başladığı tarihten itibaren 21 gün süreyle gerçekleştirilecek olan fiyat istikrarı işlemleri neticesinde Şirket'in halka arz edilen paylardan edinebileceği paylar hariçtir.) doğrultusunda taahhütte bulunmuştur.

Şirket'in mevcut pay sahipleri Avni Çelik ve Ahmet Çelik'in ayrı ayrı verdikleri 15.10.2024 tarihli taahhütleri, Arı Finansal Kiralama'nın 15.10.2024 tarihli ve 2024/14 sayılı yönetim kurulu kararına istinaden vermiş olduğu 15.10.2024 tarihli taahhüdü ve Sinpaş Yapı Endüstrisi'nin 15.10.2024 tarihli ve 2024/7 sayılı yönetim kurulu kararına istinaden vermiş olduğu 15.10.2024 tarihli taahhütleri ile, Şirket paylarının Borsa İstanbul'da işlem görmeye başladığı tarihten itibaren 1 yıl boyunca, sahip oldukları halka arza konu olmayan Şirket paylarının, dolaşımdaki pay miktarının artmasına yol açacak şekilde Borsa İstanbul'da veya Borsa İstanbul dışında satışa veya halka arza konu edilmeyeceği, bu doğrultuda bir karar alınmayacağı ve/veya Borsa İstanbul'a veya SPK'ya veya yurt dışındaki herhangi bir menkul kıymetlere ilişkin düzenleyici kurum, borsa veya kotasyon otoritesine başvuruda bulunulmayacağı ve bu süre boyunca ileride yeni bir satış veya halka arz yapılacağına dair bir açıklama yapılmayacağı doğrultusunda taahhütte bulunmuştur.

Şirket'in mevcut pay sahipleri Avni Çelik ve Ahmet Çelik'in ayrı ayrı verdikleri 15.10.2024 tarihli taahhütleri, Arı Finansal Kiralama'nın 15.10.2024 tarihli ve 2024/14 sayılı yönetim kurulu kararına istinaden vermiş olduğu 15.10.2024 tarihli taahhüdü ve Sinpaş Yapı Endüstrisi'nin 15.10.2024 tarihli ve 2024/7 sayılı yönetim kurulu kararına istinaden vermiş olduğu 15.10.2024 tarihli taahhütleri ile, SPK'nın VII-128.1 sayılı Pay Tebliği'nin 8'inci maddesi çerçevesinde, Şirket paylarının Borsa İstanbul'da işlem görmeye başladığı tarihten itibaren 1 yıl boyunca maliki oldukları Şirket paylarının halka arz fiyatının altındaki bir fiyattan Borsa İstanbul'da satılmayacağı, bu payların halka arz fiyatının altında Borsa İstanbul'da satılması sonucunu doğuracak şekilde herhangi bir işleme tabi tutulmayacağı, belirtilen süre içinde söz konusu payların kısmen veya tamamen Borsa İstanbul dışında satılması veya devredilmesi durumunda Kurul'un özel durumların kamuya açıklanmasına ilişkin düzenlemeleri çerçevesinde özel durum açıklaması yapılacağı ve Borsa İstanbul dışında satılan payları alanların da bu sınırlamaya tabi olacağının alıcılara bildirileceği doğrultusunda taahhütte bulunmuştur.

Şirket'in mevcut pay sahipleri Avni Çelik ve Ahmet Çelik'in ayrı ayrı verdikleri 15.10.2024 tarihli taahhütleri, Arı Finansal Kiralama'nın 15.10.2024 tarihli ve 2024/14 sayılı yönetim kurulu kararına istinaden vermiş olduğu 15.10.2024 tarihli taahhüdü ve Sinpaş Yapı Endüstrisi'nin 15.10.2024 tarihli ve 2024/7 sayılı yönetim kurulu kararına istinaden vermiş olduğu 15.10.2024 tarihli taahhütleri ile, SPK'nın 19.09.2024 tarihli ve 1508 sayılı İlke Kararı uyarınca ve söz konusu bu İlke Kararı yürürlükte kaldığı sürece, İzahname'nin onay tarihinden itibaren 180 gün boyunca ve borsada satışı da kapsayacak şekilde, paylarını (halka arz edilen kısım hariç) borsa dışında satmayacakları, başka yatırımcı hesaplarına virmanlamayacakları veya borsada özel emir ile ve/veya toptan satış işlemine konu etmeyecekleri doğrultusunda taahhütte bulunmuştur.

Şirket, ilgili süresinin bitiminden sonra Esas Sözleşme uyarınca sermayesini gerektiğinde artırabilir. Potansiyel bedelli sermaye artırımlarında yatırımcıların yeni pay alma haklarını tamamen veya kısmen kısıtlanması veya bu hakların kullanılmaması durumunda Şirket'in sermayesi artarken yatırımcıların sahip oldukları pay adedi artmayacağından, yatırımcıların

Tic. Sic. No 278557
Serand Granit Seramik San. ve Tic. A.Ş.
Hüseyin Baykara Sokak
No: 1/3 Üsküdar/İSTANBUL
B. Mükellefler V.D. : 761 003 7302 www.serandil.com.tr

Doğrulama Kodu: a9ddb4b2-c9cc-423b-902d-ed1e618a8417
<https://spk.gov.tr/dokuman-dogrulama>



paylarının toplam sermaye içerisindeki oranı azalabilir ve böyle bir durumda sermayenin sulanma riski oluşabilir.

İlaveten, ilgili sürenin bitiminden sonra Avni Çelik, Şirket paylarını satma konusunda serbest olacaktır. Avni Çelik tarafından payların önemli bir kısmının satışı veya satılabileceği yönünde bir algı Halka Arz Edilen Paylar'ın piyasa değerinin azalmasına yol açabilir.

5. Halka Arz Edilen Paylar için aktif, likit ve düzenli işlem yapılan bir piyasa gelişmeyebilir.

Halka arz öncesinde Şirket payları için herhangi bir halka açık piyasa bulunmamaktadır. Halka arz sonrasında Halka Arz Edilen Paylar için bir piyasanın gelişeceğinin veya böyle bir piyasa gelişse dahi sürdürülebilir veya yeterince likit olacağının bir garantisi bulunmamaktadır. Ayrıca, Halka Arz Edilen Paylar'a ilişkin herhangi bir piyasanın likiditesi, Halka Arz Edilen Paylar'a sahip olanların sayısına, yatırımcıların Halka Arz Edilen Paylar'a ilişkin bir pazar oluşturmalarındaki menfaatlerine ve diğer faktörlere bağlı olacaktır. Halka Arz Edilen Paylar'a ilişkin aktif bir işlem piyasası gelişmeyebilir veya gelişse dahi kalıcı olmayabilir ve bu da yatırımcıların halka arz sürecinde satın aldıkları Halka Arz Edilen Paylar'ı satma kabiliyetini olumsuz yönde etkileyebilir. Halka Arz Edilen Paylar'ın piyasasının sınırlı olması bu pay sahiplerinin bunları istedikleri miktarda, fiyatta ve zamanda satma kabiliyetlerini olumsuz etkileyebilir ve payların fiyatlarındaki değişkenliği artırabilir.

6. Türk Lirası'nın değerindeki dalgalanmalar ve ekonomik konjonktürden kaynaklanan riskler Halka Arz Edilen Paylar'ın değerini önemli ölçüde etkileyebilir.

Halka Arz Edilen Paylar için kote edilen fiyat Türk Lirası cinsinden olacaktır. Ayrıca, Halka Arz Edilen Paylar bakımından Şirket'in dağıtacağı kar payları Türk Lirası cinsinden ödenecektir. Şirket mali tablolarını da Türk Lirası cinsinden düzenlemektedir. Diğer para birimlerine karşı Türk Lirası'nın değerindeki dalgalanmalar Halka Arz Edilen Paylar'ın değerini etkileyebilir.

Kur riskine ek olarak ihraç edilen paylarda ekonomik konjonktürden kaynaklanan riskler oluşabilir. Gerek global ekonomik konjonktür gerekse Türkiye ekonomisindeki olası olumsuz gelişmeler, Şirket'in faaliyetlerinden beklentilerini karşılayamamasına ve buna bağlı olarak da pay fiyatının düşmesine neden olabilir. BİAŞ tarafından Şirket'in paylarının alım satımının durdurulması pay fiyatını olumsuz etkileyebilecektir. Paylar için aktif veya sürdürülebilir bir alım satım piyasası oluşmayabilir ya da devam ettirilemeyebilir. Şirket'in aciz haline düşmesi durumunda Şirket'in ortaklarının elindeki paylar tamamen değer kaybedebilir.

Dolayısıyla Türk Lirası'nın diğer para birimlerine göre değerinde oluşabilecek dalgalanmalar, Halka Arz Edilen Paylar'ın yabancı para cinsinden değerini ve Halka Arz Edilen Paylar bakımından Şirket'in dağıtacağı kar payların tutarlarını olumsuz yönde etkileyebilir.

7. Şirket, pay sahiplerine kâr payı ödememeye karar verebilir ya da gelecekte kâr payı dağıtamayabilir.

Türkiye'de halka açık şirketlerin tabii oldukları mevzuata ve ayrıca şirket esas sözleşmesinde yer alan ve pay sahiplerinin kabul ettiği kâr payı dağıtım politikalarına uygun olarak kâr payı dağıtmaları gerekmektedir.

Halka açık şirketler, pay sahiplerinin vereceği karara bağlı olarak nakit ve/veya bedelsiz pay olmak üzere kâr payı dağıtabilmekte veya dağıtılabilmek kâr payını şirket bünyesinde bırakabilmektedir.



Şirket tarafından pay sahiplerine yapılacak olan herhangi bir kâr payı ödemesinin tutarı ve şekli aşağıdakiler dahil ama bunlarla sınırlı olmamak üzere pek çok etkene bağlıdır:

- Yeterli seviyede kar elde edilmesi,
- Dağıtılabilir kar ve yedeklerin durumu,
- Şirket'in serbest nakit akışının müsait olması,
- Şirket'in borçluluk düzeyi, mevcut yükümlülükleri,
- Türkiye'de faaliyet gösteren diğer karşılaştırılabilir halka açık şirketlerin ödediği temettü tutarları,
- Pay sahiplerin kâr payı hedefleri ve beklentileri,
- Pandemi ve diğer doğal afetler sonucu düzenleyici otoriteler veya hükümetlerin aldığı tedbirler ve
- Bankalarla imzalanmış genel kredi sözleşmeleri kapsamında, bankaların standart forundaki genel kredi sözleşmelerinde yer taahhüt ve kısıtlamalar.

Şirket'in karlılık düzeyinin yeterli seviyede olmasına rağmen Şirket'in yönetim kurulu, şirket menfaati açısından kârın başka amaçlar için kullanılmasının daha doğru olacağına kanaat getirebilir ve ilgili finansal yıl için genel kurula kâr payı dağıtımını yapılmaması yönünde öneride bulunabilir. Bu durumda Şirket genel kurulu tarafından pay sahiplerine kâr payı dağıtılmamasına karar verilebilir. Bunların sonucunda Şirket'in gelecekte kâr payı ödeme kabiliyeti değişkenlik gösterebilir.

8. Halka Arz Edilen Paylar tüm yatırımcılar için uygun bir yatırım olmayabilir.

Halka Arz Edilen Paylar'ın potansiyel yatırımcılarından her biri, kendi koşulları çerçevesinde bu yatırımın uygunluğunu tespit etmek zorundadır. Potansiyel yatırımcının bilhassa:

- Halka Arz Edilen Paylar'a yatırım yapılmasının faydalarını ve risklerini anlamlı bir şekilde değerlendirmek için yeterli bilgi ve deneyime sahip olmadığı,
- Kendi finansal durumu çerçevesinde, Halka Arz Edilen Paylar'a yapılan yatırımı ve bu yatırımın sahip olduğu yatırım portföyünün tamamı üzerindeki etkisini değerlendirmek için uygun analitik araçlara erişime ve bu araçlar hakkında bilgiye sahip olmadığı,
- Kur riski de dâhil olmak üzere, Halka Arz Edilen Paylar'a yapılan yatırımın risklerinin tamamını karşılamaya yeterli finansal kaynaklara ve likiditeye sahip olmadığı,
- Halka Arz Edilen Paylar'ın tüm koşullarını detaylı bir şekilde kavrayamadığı ve ilgili endekslerin ve finansal piyasaların davranışlarına aşina olmadığı ve
- Yatırımını veya geçerli risklere katlanma kabiliyetini etkileyebilecek ekonomik faktörler, faiz oranı faktörleri ve diğer faktörler hakkındaki muhtemel senaryoları (tek başına veya bir finansal danışmanın yardımıyla) değerlendirebilecek durumda olmadığı hallerde

Şirket'in Borsa'da işlem gören paylarına yapmış olduğu yatırım uygun bir yatırım olmayabilir. Potansiyel yatırımcılar;

- a) Halka Arz Edilen Paylar'ın değişen koşullarda nasıl performans göstereceklerini,
- b) Bu durumun Halka Arz Edilen Paylar'ın değeri üzerindeki etkilerini ve
- c) Bu yatırımın potansiyel yatırımcının yatırım portföyünün tamamı üzerinde yapacağı etkileri değerlendirmek için gerekli uzmanlığa (tek başına veya bir finansal danışmanla)



yardımla) sahip olmadıkça. Halka Arz Edilen Paylar'a yatırım yapmamalıdır. Yatırımcıların yatırım faaliyetleri geçerli yatırım kanunlarına ve düzenlemelerine ve / veya bazı makamların incelemelerine veya düzenlemelerine tabidir ve hukuk danışmanlarına veya uygun düzenleyici kurumlara danışmayan her yatırımcı için söz konusu yatırımın uygun olmama riski bulunmaktadır.

9. Fiyat tespit raporunda belirtilen varsayımların gerçekleştirilmemesi, Şirket'in paylarının fiyatını olumsuz etkileyebilir.

Fiyat Tespit Raporu'nda Şirket için öngörülen varsayımlar gerçekleşmeyebilir, Şirket'in finansal performansı beklentilerin altında oluşabilir ve Şirket'in gelecek beklentilerini olumsuz etkileyerek Şirket'in paylarının fiyatı düşebilir.

Fiyat Tespit Raporu'ndaki varsayımların gerçekleştirilmesi veya gerçekleştirilmemesi Şirket pay fiyatının halka arz sonrasındaki seyrini etkileyeceğinden, yatırımcıların yatırım kararlarının söz konusu varsayımların detaylı şekilde incelenmesinin ardından verilmesi gerekmektedir.

5.4. Diğer riskler:

1. COVID-19 salgını da dahil olmak üzere kamu sağlığı ile ilgili yaygın endişelerin doğurduğu aksaklıklar, Şirket'in faaliyetlerini, faaliyet sonuçlarını, geleceğe yönelik beklentilerini veya mali durumunu olumsuz yönde etkileyebilir.

COVID-19 salgını da dahil olmak üzere kamu sağlığı ile ilgili yaygın endişelerin doğurduğu aksaklıklar, Şirket'in faaliyetlerini, faaliyet sonuçlarını, geleceğe yönelik beklentilerini veya mali durumunu olumsuz yönde etkileyebilir.

COVID-19 salgını nedeniyle Şirket'in faaliyetleri ve genel olarak Türkiye ekonomisi ve küresel ekonomiler olumsuz etkilenmiştir. COVID-19 salgını nedeniyle 2020 yılında hükümet tarafından salgını kontrol amaçlı olarak sokağa çıkma kısıtlamaları, bazı işyerlerinin kapatılması ve seyahat sınırlamaları da dahil olmak üzere önemli tedbirlerin alınmasına sebep olmuştur. Bu gibi kısıtlamalar ve gelecekte COVID-19 salgını ile bağlantılı olarak alınabilecek önleyici tedbirlerinin veya kamu sağlığı ile ilgili yaygın endişelerin ekonomi üzerinde olumsuz bir etkiye sahip olması ve hem yurt içi hem de yurt dışında ticari güveni ve tüketici güvenliğini ve harcama alışkanlıklarını etkilemesi muhtemeldir.

2020 yılı başından itibaren, dünya genelinde etkili olan Covid-19 pandemisi, tüm dünyada inalat ve tedarik zinciri ile lojistik ve taşımacılık faaliyetlerini etkilemiştir.

COVID-19 salgını kapsamındaki tedbirler tekrar belirgin hale gelirse veya gelecekte kamu sağlığı ile ilgili yaygın endişeler ortaya çıkarsa, Şirket'in faaliyetleri, mali durumu veya faaliyet sonuçları önemli ölçüde olumsuz etkilenebilecektir.

2. Rusya Federasyonu tarafından Ukrayna'ya yönelik başlatılan askeri operasyonlar ve Ukrayna'nın Rusya Federasyonu tarafından işgali amacıyla iki ülke arasındaki savaşın devamı Şirket'in faaliyet sonuçları üzerinde dolaylı olarak olumsuz bir etki doğurabilir.

2021 ve 2022 yılları boyunca, Rusya'nın Ukrayna sınırındaki askeri varlığını artırması, Rusya ile Ukrayna arasındaki gerilimi artırmış ve Rusya ile Ukrayna ve Kuzey Atlantik Antlaşması Örgütü ("NATO") arasındaki ilişkileri negatif etkilemiş ve Amerika Birleşik Devletleri ve Avrupa Birliği'nin Rusya'ya çeşitli yaptırımlar uygulamasına neden olmuştur. 24.02.2022 tarihinde Rusya, Ukrayna'ya karşı askeri operasyonlar ve saldırılarda bulunmuş, bu saldırılar Ukrayna'nın doğudaki komşusu ile diplomatik bağlarını kesmesine neden olmuştur. NATO'nun Rusya liderlerini eylemlerinin sonuçlarından tam sorumluluk almaya çağırarak için yayınladığı açıklamaya ek olarak, ABD Başkanı ABD ve müttefiklerinin bu işgale beraber ve kararlı bir şekilde yanıt vereceğini açıklamıştır. Bu İzahname tarihi itibarıyla, enerji kaynaklarına veya

seranit
Tic. Sic. No 278557
Seranit Grand Saraylar San. ve Tic. A.Ş.
Hüseyin Baykara Sokak
No: 1/3 Üsküdar/İSTANBUL
Bilgi İşlemci No: 761 003 7302 www.seranit.com.tr

Doğrulama Kodu: a9ddb4b2-c9cc-423b-902d-ed1e618a8417
<https://spk.gov.tr/dokuman-dogrulama>



bölgesel ve küresel ticaret akışına yönelik öngörülen yaptırımlar ve kesintilerin süresi belirsizliğini korumakta olup, Ukrayna'daki ticari faaliyetlerin devamı bölgedeki gelişmelerin durumuna bağlıdır. Ukrayna'daki durum nedeniyle Türkiye ile Rusya veya ABD arasında olası bir gerilim artışı Türk ekonomisini önemli ölçüde olumsuz etkileyebilir.

3. Depremler, diğer doğal afetler, savaş ve salgın hastalıklar gibi mücbir sebepler Şirket'in yerleşkelerine ve genel olarak ülke ekonomisine zarar vererek Şirket'in faaliyet sonuçlarını olumsuz yönde etkileyebilir.

Türkiye coğrafi konumu gereği yüksek riskli bir deprem bölgesi olup, Türkiye nüfusunun büyük bir kısmı ve ekonomik kaynaklarının çoğu birinci derece deprem riski bölgelerinde yer almaktadır. İşbu İzahname tarihi itibarıyla Şirket, üretim faaliyetlerinin tamamını Bilecik Tesisi ve İnönü Tesisi'nde gerçekleştirmektedir. Bununla birlikte Şirket, ürettiği ürünlerin satışını yurt dışı haricinde yurt içinde birçok ilde gerçekleştirmektedir ve dolayısıyla Şirket depremlerden en çok zarar görebilecek farklı bölgelerde faaliyet göstermektedir.

Ayrıca, özellikle de Marmara Bölgesi'nde gelecekte gerçekleşebilecek şiddetli bir deprem, Türkiye'nin makroekonomisinde ciddi dalgalanmalara sebep olabilir.

Benzer şekilde, kasırga, fırtına, tsunami, yangın gibi diğer afetler ile olağanüstü olaylar da Şirket'in üretim faaliyetlerinin aksamasına, yurt içinde veya yurt dışında gerçekleştireceği kimyasal ve petrokimyasal ürünlerin pazarlanması ile satışının gerçekleşmesine yönelik faaliyetlerinin gerçekleştirilememesine ve Şirket faaliyetlerinin olumsuz yönde etkilenmesi söz konusu olabilir.

Ayrıca, Türkiye'de veya diğer ülkelerde yaşanan savaş, terör saldırıları veya diğer türden çatışmalara yönelik tehditler veya fiilen gerçekleşen saldırılar ve bunların makro-ekonomik etkileri, Şirket'in mali durumu ve faaliyetleri üzerinde olumsuz etki yaratabilir ve Şirket'in gelirlerinde azalmaya ve ülke ekonomisinde daralmaya sebep olabilir.

4. Makro Ekonomik ve Global Riskler

Türkiye'nin içinde bulunduğu coğrafyadaki ekonomik ve politik değişimlerin Türkiye ekonomisini ve siyasetini etkilemesi mümkündür. Dünyadaki borç krizi ve özellikle Avrupa'daki etkilerinin Türkiye'nin ihracat gelirlerini ve ekonomisini daraltma ihtimali bulunmaktadır. Türkiye'deki makroekonomik koşullardaki istikrarsızlık sebebiyle faaliyetlerin olumsuz etkilenmesi riski mevcuttur. Türkiye'nin komşularıyla olan ilişkilerindeki bozulmaların bu ülkelerle olan ticari ilişkileri olumsuz etkilemesi söz konusu olabilir. Deprem, dolu, sel vb. doğal afetler nedeni ile genel anlamda üretim ve ticaret faaliyetleri etkilenebilir. Dünya mal ve hizmet ticaretinde büyük paya sahip ülkeler arasında global ticaret savaşları yaşanabilir. Bu durum ürünlere kota, ek vergi vb. ticaret önlemlerini getirebilir.

Sel, fırtına, toprak kayması, deprem gibi doğal afetler Şirket faaliyetlerinin sürdürülebilirliğini olumsuz yönde etkileyebileceği gibi söz konusu durumların meydana gelmesi sonucu Şirket çalışanlarının (veya yakınlarının) yaralanması veya ölümü, Şirket faaliyetlerinde aksamaya yol açabilir. Şirket'in faaliyetlerini ve itibarını olumsuz etkileyebilir.

5.5. Özel Bağımsız Denetimden Geçmiş Finansal Tablolarda Yer Verilen Diğer Riskler:

Yabancı para riski, kredi riski, likidite riski, faiz riski ve fiyat riskine ilişkin bilgi özel bağımsız denetim raporunun Finansal Araçlardan Kaynaklanan Risklerin Niteliği ve Düzeyi başlıklı dipnotunda yer almakta olup, özetle:

- **Yabancı para riski:** Yabancı para risk grubun döviz cinsinden yükümlülüklerine sahip olmasından kaynaklanmaktadır. Şirket'in özel bağımsız denetim raporunun 38 numaralı dipnotunda yer alan ilgili tablolarda gösterilmektedir.

seranit
Tic. Sic. No 278557
Seranit Grant Seranit San. ve Tic. A.Ş.
Hitayyın Baykara Bulvarı
No: 173 Üsküdar/İSTANBUL
Bilgi İşlemci ve Dış Ticaret 7362 www.seranit.com.tr

Doğrulama Kodu: a9ddb4b2-c9cc-423b-902d-ed1e618a8417
<https://spk.gov.tr/dokuman-dogrulama>



- **Kredi riski:** Kredi riski, karşılıklı ilişki içinde olan taraflardan birinin bir finansal araca ilişkin olarak yükümlülüğünü yerine getirememesi sonucu diğer tarafın finansal açıdan zarara uğraması riskidir. Şirket'in özel bağımsız denetim raporunun 38 numaralı dipnotunda yer alan ilgili tablolarda gösterilmektedir.
- **Likidite riski:** Likidite riski bir grubun fonlanma ihtiyaçlarını karşılayamama riskidir. İhtiyatlı likidite riski yönetimi, yeterli miktarda nakit ve nakit benzerleri sağlamak, güvenilir kredi kuruluşlarının vermiş olduğu kredi limitlerinin de desteğiyle fonlamayı mümkün kılmak ve açık pozisyonu kapatabilmektir.
- **Faiz riski:** Şirket ve bağlı ortaklığı, faiz haddi bulunduran varlık ve yükümlülüklerin tabi olduğu faiz oranlarının değişiminin etkisinden doğan faiz oranı riskine açıktır. Şirket ve bağlı ortaklığı bu riski, faiz oranı duyarlılığı olan varlık ve yükümlülüklerini dengelemek suretiyle oluşan doğal tedbirlerle yönetilmektedir.
- **Fiyat riski:** Fiyat riski, kur, faiz ve piyasa riskinden meydana gelmektedir.

6. İHRAÇÇI HAKKINDA BİLGİLER

6.1. İhraççı hakkında genel bilgi:

6.1.1. İhraççının ticaret unvanı ve işletme adı:

Şirket'in ticaret unvanı "Seranit Granit Seramik Sanayi ve Ticaret Anonim Şirketi"dir. Şirket'in işletme adı bulunmamaktadır.

6.1.2. İhraççının kayıtlı olduğu ticaret sicili ve sicil numarası:

Ticaret Siciline Tescil Edilen Merkez Adresi	Sultantepe Mah. Hüseyin Baykara Sok. No: 1/3 Üsküdar / İstanbul
Bağlı bulunduğu Ticaret Sicil Müdürlüğü	İstanbul Ticaret Sicili Müdürlüğü
Ticaret Sicil Numarası	278557-0

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

Şirket, "Anadolu Toprak Sanayi Anonim Şirketi" unvanı ile İstanbul Ticaret Sicil Müdürlüğü nezdinde 03.09.1991 tarihinde tescil edilerek, kuruluş esas sözleşmesinin tescil ve ilanından itibaren 99 yıl süreli olacak şekilde kurulmuştur.

Şirket'in 12.04.2002 tarihli genel kurul kararından tadil edilen esas sözleşme değişikliği uyarınca Şirket'in unvanı "Seranit Granit Seramik Sanayi ve Ticaret Anonim Şirketi" şeklinde değiştirilmiş olup bu değişiklik 18.04.2002 tarihinde İstanbul Ticaret Sicili Müdürlüğü nezdinde tescil edilmiş ve 26.04.2002 tarihli ve 5535 sayılı TTSG'de ilan edilmiştir. Anılan unvan, işbu İzahname tarihi itibarıyla da günceldir.

Şirket'in 28.05.2024 tarihinde tescil edilen 09.05.2024 tarihli olağanüstü genel kurul kararı ile Şirket'in süresi kuruluşundan başlamak üzere süresiz olacak şekilde değiştirilmiştir. Bu Esas Sözleşme değişikliği 31.05.2024 tarih ve 11094 sayılı TTSG'de ilan edilmiştir.

Tic. Sic. No 278557
Seranit Granit Seramik San. ve Tic. A.Ş.
Hüseyin Baykara Sokak
No: 1/3 Üsküdar/İSTANBUL
Ticaret Sicil No: 278557-0
Tic. Sicil No: 278557-0
www.seranit.com.tr

68

Doğrulama Kodu: a9ddb4b2-c9cc-423b-902d-ed1e618a8417
<https://spk.gov.tr/dokuman-dogrulama>



Hukuki statüsü:	Anonim Şirket
Tabi olduğu mevzuat:	T.C. Kanunları
İhraççının kurulduğu ülke:	Türkiye Cumhuriyeti
Merkez ve fiili yönetim adresi:	Sultantepe Mah. Hüseyin Baykara Sok. No: 1/3 Üsküdar / İstanbul / Türkiye
İnternet adresi:	www.seranil.com.tr
Telefon:	+90 212 340 74 00
Faks:	+90 216 532 98 32



tüketicilerin kendilerini koruyucu girişimlerini özendirmek ve bu konulardaki politikaların oluşturulmasında gönüllü örgütlenmeleri teşvik etmeye ilişkin hususları düzenlemektir.

Aynı zamanda, bir ticari uygulamanın; mesleki özenin gereklerine uymaması ve ulaştığı ortalama tüketicinin ya da yöneldiği grubun ortalama üyesinin mal veya hizmete ilişkin ekonomik davranış biçimini önemli ölçüde bozması veya önemli ölçüde bozma ihtimalinin olması durumunda haksız olduğu kabul edilir. Özellikle aldatıcı veya saldırgan nitelikte olan uygulamalar ile yönetmelik ekinde yer alan uygulamalar haksız ticari uygulama olarak kabul edilir. Tüketicilere yönelik haksız ticari uygulamalar yasaktır.

Sinai Mülkiyet Mevzuatı

Sinai Mülkiyet Kanunu uyarınca, marka koruması tescil yoluyla elde edilir. Tescilli markanın koruma süresi başvuru tarihinden itibaren on yıldır. Bu süre, onar yıllık dönemler hâlinde yenilenir. Yenileme talebinin marka sahibi tarafından koruma süresinin sona erdiği tarihten önceki altı ay içinde yapılması ve aynı süre içinde yenileme ücretinin ödendiğine ilişkin bilginin TPMK'ya sunulması gerekir.

Marka tescilinden doğan haklar münhasıran marka sahibine aittir. Markanın sahibine sağladığı haklar, üçüncü kişilere karşı marka tescilinin yayım tarihi itibarıyla hüküm ifade eder.

İşaretin ticaret alanında kullanılması hâlinde ise, işaretin, mal veya ambalajı üzerine konulması, işareti taşıyan malların piyasaya sürülmesi, teslim edilebileceğinin teklif edilmesi, bu amaçlarla stoklanması veya işaret altında hizmetlerin sunulması ya da sunulabileceğinin teklif edilmesi, işareti taşıyan malın ithal ya da ihraç edilmesi, işaretin, teşebbüsün iş evrakı ve reklamlarında kullanılması, işareti kullanan kişinin, işaretin kullanımına ilişkin hakkı veya meşru bağlantısı olmaması şartıyla işaretin aynı veya benzerinin internet ortamında ticari etki yaratacak biçimde alan adı, yönlendirici kod, anahtar sözcük ya da benzeri biçimlerde kullanılması, işaretin ticaret unvanı ya da işletme adı olarak kullanılması ve işaretin hukuka uygun olmayan şekilde karıştırmalı reklamlarda kullanılmasını engelleyebilir.

Çevre Mevzuatı

Çevresel etki değerlendirmesi, Çevre Kanunu tahtında gerçekleştirilmesi planlanan projelerin çevreye olabilecek olumlu ve olumsuz etkilerinin belirlenmesinde, olumsuz yöndeki etkilerin önlenmesi ya da çevreye zarar vermeyecek ölçüde en aza indirilmesi için alınacak önlemlerin, seçilen yer ile teknoloji alternatiflerinin belirlenerek değerlendirilmesinde ve projelerin uygulanmasının izlenmesi ve kontrolünde sürdürülecek çalışmaları ifade edecek şekilde tanımlanmıştır. Çevresel etki değerlendirmesine ilişkin usul ve esaslar, 29.07.2022 tarihinde yürürlüğe giren (ve 25.11.2014 tarihli yönetmeliği yürürlükten kaldıran) ÇED Yönetmeliği ile düzenlenmektedir.

ÇED Yönetmeliği kapsamında, ilgili projenin çevresel etkilerinin değerlendirilmesi bakımından, Çevre, Şehircilik ve İklim Değişikliği Bakanlığı tarafından 4 türde karar verilmesi mümkündür:

- Çevresel etki değerlendirmesi gerekli değildir kararı ("ÇED Gerekli Değildir" kararı), ilgili ön inceleme ve değerlendirmeye tabi projeler hakkında yapılan değerlendirmeler dikkate alınarak, projenin çevre üzerindeki muhtemel olumsuz etkilerinin, alınacak önlemler sonucu ilgili mevzuat ve bilimsel esaslara göre kabul edilebilir düzeylerde olduğunun belirlenmesi üzerine projenin gerçekleşmesinde çevre açısından sakınca görülmediğini belirten karardır. "ÇED Gerekli Değildir" kararı verilen proje için 5 yıl içinde mücbir sebep bulunmaksızın yatırıma başlanmaması durumunda "ÇED Gerekli Değildir" kararı geçersiz sayılır.
- Çevresel etki değerlendirmesi gereklidir kararı ("ÇED Gereklidir" kararı), ilgili ön inceleme ve değerlendirmeye tabi projelerin çevresel etkilerinin incelenerek, çevresel etkilerinin daha

