

teminini gerçekleştirmiştir. Şirket bölgedeki pazar hâkimiyetini ve pazar payını artırmak adına 2019 yılında İstanbul Hadımköy'de 2 sabit hazır beton santrali daha kurarak sabit hazır beton üretim kapasitesini artırmıştır. Yine 2019 yılında İstanbul'un Ümraniye, Halkalı, Zeytinburnu ve Bakırköy mevkillerinde 5 adet mobil hazır beton santrali yatırımı yaparak Göztepe-Ataşehir-Ümraniye, Ataköy-İkitelli ve Bakırköy-Bahçelievler-Kirazlı Metro Projeleri'nin hazır beton temin işlerini gerçekleştirmiştir. Şirket, 2020 yılında da mobil santral yatırımlarına devam etmiş olup, İstanbul Arnavutköy'de kurduğu mobil hazır beton santrali ile Halkalı İstanbul Havalimanı Metro projesi için, İstanbul Ataşehir'de kurduğu 2 mobil hazır beton santrali ile de Türkiye'nin ve Avrupa'nın en yüksek binası olma özelliğini taşıyan Merkez Bankası binasının inşaatı için hazır beton temini sağlamıştır. Alınan yeni projelere ilişkin yapılan mobil hazır beton santrali yatırımlarının yanında hâlihazırdaki beton santrallerinin faaliyetlerinin sorunsuz devam edebilmesi için gerekli bakım çalışmalarına istinaden de yatırımlar gerçekleştirilmiştir. Mevcut santrallerin bakımları ve mobil hazır beton santrallerinin kurulumları için gerçekleştirilen yatırımların finansmanının tamamı özkaynaklardan sağlanmıştır.

Şirket müşterilerine en kaliteli ve hızlı şekilde hizmet sağlayabilmek adına araç parkurunu düzenli olarak modernizasyona tabi tutmakta olup 2018 yılında 92.381.501 TL, 2019 yılında 92.795.798 TL ve 2020 yılında 105.328.098 TL olmak üzere toplam 290.505.397 TL'lik araç ve iş makinası alımı gerçekleştirilmiştir. Araç parkurunun modernizasyonu kapsamında yeni taşıt ve iş makinalarının alınması için gerçekleştirilen yatırımların finansmanının, %21'i özkaynaklardan, %19'u leasing anlaşmalarından, %60'ı ise araç kredilerinden sağlanmıştır.

Şirket 2018 yılında, sermayesini 50.000.000 TL'den bedelli sermaye artışı ile 100.000.000 TL'ye arttırmış, 2019 yılı içerisinde de 100.000.000 TL olan sermayesini yine bedelli sermaye artışı ile 280.000.000 TL'ye arttırmıştır.

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

Maden ocağı içerisinde gerçekleştirilen agrega üretimi faaliyetleri ile ilgili olarak, 2021 yıl başında başlanılan ve 2021 yılı 31.05.2021 tarihine kadar tamamlanması planlanan dekapaj yatırımı devam etmektedir. Söz konusu yatırımın tutarı yaklaşık 10.000.000 TL seviyesinde olup Nisan 2021 itibarıyla %60 seviyesinde tamamlanmış olan yatırımın, 2021 yılı Mayıs ayında tamamlanması planlanmaktadır. Söz konusu yatırımın finansmanında, halka arz gelirinden elde edilecek gelirlerin de kullanılması öngörülmektedir.

Agrega üretimi yapılan maden ocağına yıkama tesisi alımı amacı ile Yapı Kredi Leasing'den 128.000 GBP karşılığı Türk Lirası üzerinden 24 ay eşit taksit ödemeli, yıllık %19,95 faiz oranı ile leasing kredisi kullanılmış olup henüz yıkama tesisi yatırımı tamamlanmamıştır. 31.05.2021 sonuna kadar yatırımın tamamlanması planlanmaktadır.

2021 yılı içerisinde mevcut araç parkurunun yenilenmesi kapsamında 100 adet Mercedes Benz 4142 Arocs Kamyon ve üst yapısı 12 m³ kapasiteli LT-İmer Marka üst yapısı alınması planlanmaktadır. 2021 yılı için alınması planlanan transmikser kamyonun tahmini maliyetinin 900.000 TL olacağı öngörülmekte olup (kur artışına/düşüşüne bağlı olarak değişmektedir) üst yapı bedelinin ise araç başına ortalama 100.000 TL seviyesinde olması beklenmektedir. Bu çerçevede, 90 adet Transmikser alımı için 90.000.000 TL tutarında bir yatırım planlanmaktadır. Söz konusu transmikser alımı mevcut araç parkının yenilenmesi amacı ile planlandığı için, bu kapsamda gerçekleştirilecek mevcut araç parkında bulunan 60 adet transmikserin satışı ile birlikte 50.000.000 TL hasılat beklenmektedir. Araç satış hasılatıyla beraber değerlendirildiğinde, transmikser yenilemesi kapsamında 40.000.000 TL tutarında yatırım harcaması yapılacağı öngörülmektedir. Söz konusu yatırım bedelinin halka arzdan elde edilecek gelir ile karşılanması planlanmaktadır.

Putzmeister Marka 12 adet çeşitli ebatlarda (47m'lik ve 56m'lik) hazır beton pompasının 3.900.000 EUR'ya satın alınması planlanmaktadır. (Söz konusu belirtilen tutar sadece üst yapı beton pompasının değeridir.) Bu hazır beton pompalarının araçlarının 10 adeti satın alınmıştır. (Üst yapı olarak belirtilen alım Putzmeisterden gerçekleşmekte, araçlar ise Mercedes den temin edilmektedir. Bu 10 adet araç alımı ödemesi için Mercedes'e yaklaşık 9.200.000 TL ödeme yapılmıştır.) Bu hali ile 12 adet Putzmeister marka yeni hazır beton pompası alımı için 3.900.000 EURO ve 11.500.000 TL de araç alımı planlanmaktadır. (Araç alımının yaklaşık 9.200.000 TL si ödenmiş, 2 adet Mercedes Benz Arocs 4443 marka araç alımı için, 2.300.000 TL tutarında ki ödeme halka arzdan elde edilecek gelirler ile ödenmesi planlanmaktadır.)

Hazır Beton Pompası alımı mevcut araç parkının yenilenmesi amacı ile planlandığı için, bu kapsamda gerçekleştirilecek mevcut araç parkında bulunan 12 adet hazır beton pompası satışı ile 3.600.000 EUR hasılat sağlanması beklenmektedir. (satışı yapılacak beton pompaları araç ile birlikte satılmaktadır. Bir üst satırda ise alım yapılırken Araç ayrı satın alınmakta, beton pompası ayrı satın alınmaktadır.)

Şirket'in hazır beton tesislerinde ve agrega maden ocağında bulunan iş makinalarının yenilenmesi kapsamında 29 adet Volvo marka iş makinasının (Lastikli yükleyici ve Paletli ekskavatör) alımı için yaklaşık 5.450.000 EUR'luk yatırım planlanmaktadır. Bu kapsamda da mevcut araç parkında bulunan 29 adet iş makinasının da satışı planlanmakta ve bu satışlardan 3.400.000 EUR hasılat beklenmektedir. İş makinalarının satışından sağlanması öngörülen hasılat ile birlikte değerlendirildiğinde, iş makinası yenileme amaçlı olarak 20.000.000 TL tutarında yatırım gerçekleştirilmesi planlanmaktadır. Söz konusu yatırım bedelinin halka arzdan elde edilecek gelir ile karşılanması planlanmaktadır.

Şirket'in halihazırda yapmakta olduğu yatırımlara ilişkin tablo aşağıda sunulmuştur:

Yapılan Yatırım	Başlangıç Yılı	Ödenen Miktar	Yatırım Bedeli	Finansman Şekli	Niteliği	Tamamlanma Durumu	Konum
Yıkama Eleme Makinası	2021	-	1.300.000 TL	Yapı Kredi Leasing	Üretim verimliliğini artırmak	%10	İstanbul
Maden Dekapaj	2021	5.800.000	10.000.000 TL	İç Kaynaklar	Üretim kapasitesini artırmak	%60	İstanbul
Araç	2021	-	40.000.000	- İç Kaynaklar	Araç parkurunu yenilemek	-	İstanbul
İş Makinası	2021	-	22.300.000	- İç Kaynaklar	Araç parkurunu yenilemek	-	İstanbul

Herhangi bir büyük montanlı hazır beton projesi olması ve işin Şirket tarafından üstlenilmesi durumunda, ilave şube açılışı ve/veya santral kurulumu yatırımı da gerçekleştirilebilir.

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

Yukarıda 6.2.2. maddesinde açıklanan yatırımlar haricinde hazır beton faaliyetleri açısından geleceğe yönelik Şirket'i bağlayıcı alınan karar veya yapılan bir sözleşme bulunmamaktadır. Yapılan kredi sözleşmelerinin yanı sıra, ileriye dönük olarak satın alınan araç ve ekipmanların teminat amacı ile rehin verilmesi de söz konusu olabilir.

Maden Sahası ile ilgili olarak; ruhsat sahibi İstmad Maden İşletmeleri San. Tic. Ltd. Şti. ile yapılmış olan rükovans sözleşmesi gereği öncelikle tüm sorumluluklar Şirket'e ait olacaktır.

Kaynaklar Bakanlığı ve T.C. Tarım ve Orman Bakanlığı'na karşı ise ruhsat sahibi doğrudan muhatap alınmaktadır. Agregada madenciliği kapsamında alınan ve/veya alınacak izinler, ödemeler vb. resmi işlemler ruhsat sahibi tarafından gerçekleştirilmekte olup ruhsat sahibinin belirtilen tüm işlemleri ve ödemeleri gerçekleştirmesi için ise Şirket tarafından Rödovans sözleşmesi kapsamında ruhsat sahibine ödemeler yapılmaktadır. Ruhsat sahibinin yukarıda bahsi geçen tüm yükümlülükleri yerine getirip getirmediği Şirket tarafından yakından takip edilmektedir. Rödovans sözleşmesi haricinde Şirket'in muhatap alındığı T.C. Çevre ve Şehircilik Bakanlığı vb. kurumlar ile olan resmi yazışmalar ve ödemeler Şirket tarafından gerçekleştirilmektedir.

İstmad Maden İşletmeleri San. Tic. Ltd. Şti. ile imzalanan rödovans sözleşmesi haricinde madencilik faaliyetleri açısından Şirket'i bağlayan herhangi bir yükümlülük bulunmamaktadır.

6.2.4. İhraççıyla ilgili teşvik ve sübvansiyonlar vb. ile bunların koşulları hakkında bilgi:

Şirket, 2019-2020 yılları arasında gerekli şartları sağlayarak SGK tarafından verilen prim indirim teşvikine istinaden toplamda 1,4 milyon TL teşvik indiriminden yararlanılmıştır.

7. FAALİYETLER HAKKINDA GENEL BİLGİLER

7.1. Ana faaliyet alanları:

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

Şirket Esas Sözleşmesinin 3 üncü maddesine göre Şirket'in kuruluş amacı ve çalışma konusu; Hazır beton ve elemanlarının imalatı, üretimi, alımı, satımı ve taşınması, Agregada, mermer, taş, kireç, kil çıkartılması, satın alınması, işletilmesi, satılması, madenlerin kiraya verilmesi, taş kırma işleri ve taştan kum imal edilmesi, İnşaat ve yapı malzemelerinin ve özellikle tuğla, demir, kiremit, asmolon, ateş tuğlası, fırınlanmış kum, çimento alımı, satımı yapılması olarak ifade edilmiştir.

Türkiye'de kurulmuş olan ve hazır beton sektöründe faaliyet gösteren Şirket'in ana faaliyet konusu hazır beton üretimi ve satışlarıdır. Ayrıca agregada, çimento, demir, kum gibi inşaat malzemeleri ile Dolgu ve Rehabilitasyon Projesine Kâr paylaşımı katılımı üzerinden hasılat elde edilmektedir.

Bu kapsamda, 2018, 2019 ve 2020 yıl sonlarındaki finansal tablo dönemleri itibarıyla finansal bilgilerin verildiği her bir hesap yılı için net satış gelirlerinin ana kategoriler bazında sınıflandırılması ve gelişimi aşağıdaki gibidir:

TL	01.01-31.12.2018	01.01-31.12.2019	01.01-31.12.2020
Yurtiçi Hazır Beton Satışları	534.131.496	614.898.944	639.704.461
Diğer Gelirler	122.114.901	175.540.354	100.799.994
-Nervürlü Demir	22.154.867	72.462.833	40.523.916
-Agregada Satışları	6.659.614	63.493.391	34.512.664
-Çimento Satışları	17.338.017	11.797.328	-
-Taşıt Satış Gelirleri ³	41.828.435	-	-
-Nakliye Gelirleri	7.778.987	8.605.729	6.361.636
-Kira Gelirleri	6.703.582	5.958.130	5.752.601
-Diğer*	20.195.398	13.222.943	13.649.178
Brüt Gelirler	656.246.397	790.439.298	740.504.455
Satış İskontosu (-)	(7.369.511)	(12.113.850)	(7.693.892)

³ Şirket 31 Aralık 2018 döneminde faaliyetlerinde kullandığı araçların satışından elde ettiği 41.284.434 TL maddi duran varlık satış kârını olağan faaliyetleri içinde değerlendirerek hasılat içerisinde raporlamıştır. Söz konusu işlem olağan faaliyetlerinin bir parçası olmamasına rağmen, yıl boyunca gerçekleşen araç satış kârları Yatırım Faaliyetlerinden Gelirler yerine Hasılat içerisinde yer alan Diğer Gelirler içerisinde muhasebeleştirilmiştir. Bu sınıflandırma hatasının net gelir üzerinde etkisi olmamakla birlikte, 31 Aralık 2018 tarihinde sona eren yılın net gelirinin artmasına neden olmuştur.

Net Satışlar	648.876.886	778.325.448	732.810.563
--------------	-------------	-------------	-------------

*Diğer satış gelirleri sözleşme katılım payı, fiyat farkı gelirleri ve diğer muhtelif gelirlerden oluşmaktadır.

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

2003 yılından beri Araştırma ve Geliştirme departmanı, ürünlerin iyileştirilmesi, müşteri istekleri yönünde geliştirilmesi ve ürünlerin daha verimli üretilmesini gerçekleştirmektedir. Söz konusu Araştırma ve Geliştirme Departmanı farklı özelliklerde hazır beton üretimi yapmakta, ayrıca hazır betonun doğrudan inşaat sektörü haricinde de kullanılabileceği diğer alanların kullanımına yönelik çalışmalar da gerçekleştirmektedir.

7.2. Başlıca sektörler/pazarlar:

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

Hazır Beton Sektörü ve Şirket'in Pazardaki Konumu:

Şirket, kuruluşundan itibaren hazır beton üretimi ve satışı alanında ana faaliyet göstermektedir. Ayrıca agrega üretimi ve satışı, inşaat malzemeleri (çimento, demir, kum, tuğla vb.) satışı ve Dolgu ve Rehabilitasyon Projesine katılım geliri gibi gelir kaynaklarına da sahiptir.

Hazır beton ürünü iki saat içerisinde tüketilmesi gereken bir üründür ve hazırlığı da çok kısa sürede gerçekleşmektedir. Bu nedenle büyük ölçüde bölgesel pazarda kullanılmaktadır. Hazır Beton üretimi itibari ile 20-30 km çapında alana taşınabilen bir üründür. Şirket, İstanbul'da (özellikle Avrupa Yakası) çeşitli lokasyonlarda her türlü yasal izni alınmış 30 adet hazır beton tesisi ile üretim yapmakta ve bu sayede, bölgesel olarak üretim ve hizmet kalitesi olarak pazarda güçlü ve etkin konumundadır.

Avrupa Hazır Beton Birliği'nden (ERMCO) alınan 2016 yılı verilerine göre tüm Avrupa Birliği ("AB") üyesi ülkelerin toplam üretim miktarı 226,2 milyon metreküp iken, Türkiye tek başına 109 milyon metreküp beton üretmektedir. Bu üretim miktarı ile Türkiye, AB ülkeleri arasında birinci iken Almanya 49,5 milyon metreküp üretim ile ikinci, Fransa 36,1 milyon metreküp üretim ile üçüncü sırada yer almıştır. Takip eden yıllarda Avrupa'daki toplam üretim miktarı ise 2017 yılında 235 milyon metreküp, 2018 yılında 250,4 milyon metreküp ve 2019 yılında 260 milyon metreküp olarak gerçekleşmiştir. Artış trendi sürmektedir.

Avrupa'dan yaklaşık 100 yıl sonra hazır beton ile tanışan Türkiye, bugün hazır beton üretim miktarıyla dünyada önemli bir yerdedir. 1988 yılında yıllık 1,5 milyon metreküp beton üretilmekte iken son 32 yılda üretim artmış ve 2017 yılında 115 milyon metreküp üretim ile zirveye ulaşılmıştır. Son yıllarda inşaat sektöründeki yavaşlamayla birlikte beton üretiminde daralma meydana gelmiş ve 2019 yılında 77 milyon metreküp beton üretilmiştir. Türkiye bu büyüme performansı ile beton üretiminde Avrupa birinciliğini 2009'dan bu yana korumaya devam etmiş; Çin ve ABD'nin ardından dünyanın üçüncü en büyük hazır beton üreticisi konumuna gelmiştir.

Avrupa Hazır Beton Birliği (ERMCO) 2019 verileri uyarınca, AB ülkelerinde ortalama kişi başı hazır beton üretimi 0,51 metreküp iken Türkiye'de kişi başı hazır beton üretimi 0,82 metreküptür. Sadece miktar açısından değil kullanılan betonların dayanım sınıflarında da Türkiye öndedir. Kullanılan betonların dayanım sınıflarına bakıldığında; önemli bir deprem kuşağında yer alan, C25/30-C30/37 dayanım sınıflarında %69,5 ile Türkiye, %61 olan AB ortalamasının üstündedir. C35/45 ve üstü dayanım sınıflarında ise Türkiye %25 ile %14 olan AB ortalamasının üstündedir.

Halen gelişmekte olan bir ekonomiye sahip olan Türkiye, sanayileşme ve altyapı yatırımlarını sürdürme zorunluluğu içerisinde. Sanayileşme ve altyapı yatırımlarının geliştirilmesi açısından değerlendirildiğinde, hazır beton sektörü ve üretimi de bu gelişmelerin önemli birer bileşeni olarak karşımıza çıkmaktadır.

potansiyeline sahiptir. Ayrıca Türkiye’de hala hızlı bir nüfus artışı ve bunun getirdiği konut, vb. ihtiyaçlar söz konusudur. İnşaat sektörünün son bir kaç yıla kadar Türkiye ekonomisinin öncü sektörlerinden biri olmasının yanı sıra, Türk inşaat endüstrisinin milli gelire katkısı da halihazırda önemli seviyededir. Bu endüstrinin bir alt kolu ve temel taşlarından da biri olan hazır beton sektörünün, diğer ülkelerle karşılaştırıldığında Türkiye’de hala gelişme döneminde olduğu görülmektedir. Almanya hazır beton sektörünün ilk oluştuğu ülkedir ve bundan yaklaşık 100 yıl önce hazır beton endüstrisi kurulmuştur. Türkiye’de ise 1976’da ilk hazır beton üretimi Ankara’da başlamıştır.

2020 yılı özellikle tüm dünyayı etkisi altına alan ve hâlen birçok belirsizliğe neden olan COVID-19 pandemisinin olumsuz etkileri ile geçmiştir. Özellikle Türkiye’de Mart 2020’de etkisini göstermeye başlayan pandemi; haziran ayının başına kadar süren kısmi sokağa çıkma yasağı süreci ile turizm, inşaat, sanayi, hizmet gibi birçok sektörü ciddi oranda etkilemiştir. Bu etki ile birlikte artan döviz kurları, yabancı yatırımlarda görülen azalma, cari açığın artması ve dış politikada yaşanan gelişmeler ülke ekonomisinde dalgalanmalara neden olmuştur. Bu dalgalanmaların etkileri, yıl sonunda ekonomi yönetimi ve politikasında yapılan değişiklikler ile bir miktar azalmıştır. Yalnız son dönemde artan politika faizi reel sektör için zorlu bir sürecin başlamasına neden olmuştur. Bu ve benzeri birçok gelişme hem inşaat sektörünü hem de hazır beton sektörünü etkilemiş ve 2021 yılında da etkilemeye devam edecektir.

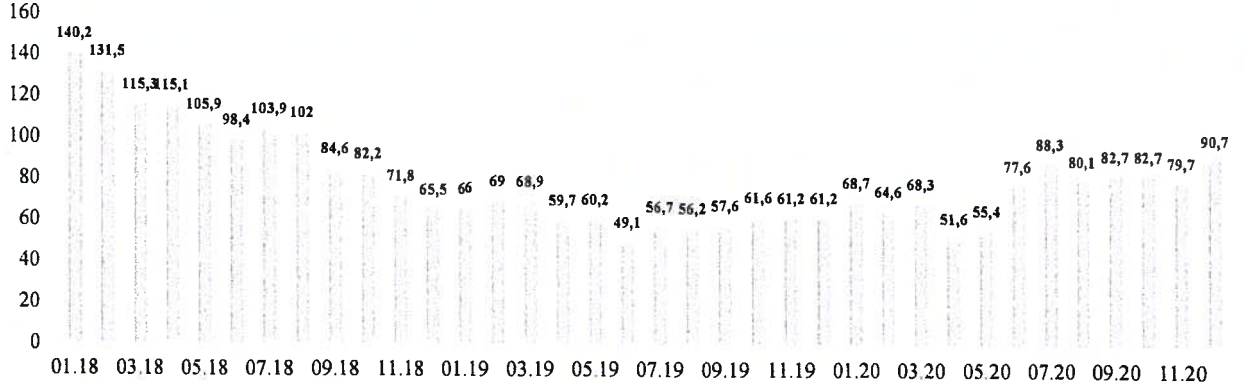
2020 yılında talebin dalgalı olması, çok hızlı değişen koşullar ve belirsizlikler nedeniyle sektörün maliyet ve fiyatlandırma (maliyet odaklı) politikasında sorunlar yaşanmıştır. Özellikle sabit fiyatlı sözleşmeler, hammadde fiyatlarındaki ani ve yüksek artışla hazır beton üreticisini mağdur etmiştir. Nakit akış yönetimi, alacak ve risk takibi ve pazar analizi de firmaların sorun yaşadığı konular olmuştur. Pandemi sonrası beklenmedik seviyede gerçekleşen talep, firmaları ekipman ve personel yönetimi konularında hazırlıksız yakalamıştır. Rekabet seviyesi üreticileri daha da olumsuz etkilemiştir.

Hazır beton sektöründeki girdiler her ne kadar yerli gözüktü de döviz kuruna bağılılıkları yüksek seviyededir. THBB’nin 2020 Hazır Beton Sektör Raporu’nda yer alan ve THBB tarafından gerçekleştirilen araştırma kapsamında hazır beton üretim girdi maliyetlerinin doğrudan ya da dolaylı olarak yaklaşık %40-50 oranında döviz kuruna bağlı olduğu tespit edilmiştir. Yatırım yani makine/ekipman satın almalarında ve bakım/onarım giderlerinde bu oran %75-80 seviyesine çıkabilmektedir.

2020 yılında inişli ve çıkışlı bir süreç yaşayan hazır beton sektörü tüm olumsuzluklara rağmen büyümeyi başarmıştır. Bu büyümenin ana nedeni olarak konut talebini arttırmak ve buna bağlı olarak yeni projelerin başlamasını kolaylaştırmak adına konut kredisi faizlerinin haziran-ağustos döneminde düşük seviyelerde kalması öne çıkmaktadır. Daha sonraki dönemde faizlerin artmasıyla, yakalanan ivmede azalma meydana gelmiştir.

Her ay TUIK tarafından yayınlanan Hazır Beton Üretim Endeksi verileri incelendiğinde 2018 yılının başından 2019 yılının ortasına kadar düşüş trendinin devam ettiği ve sonrasında yatay bir seyir olduğu görülmektedir. 2020 yılının nisan ve mayıs aylarında tekrar görülen düşüş olsa da daha sonraki dönemde toparlanma gerçekleşmiştir. Aşağıdaki grafikte Hazır Beton Endeksi’nin son 3 yıldaki gelişimi görülmektedir:

Hazır Beton Üretim Endeksi



Kaynak: TÜİK

Aşağıdaki tabloda ise hazır beton sektörünün yıl bazında ciro, üretim değeri ve katma değer verileri sunulmaktadır. TÜİK tarafından yıllık sanayi ve hizmet verileri kapsamında yayımlanan bu istatistiklere göre 2019 yılında hazır beton sektörü ciddi bir düşüş yaşamıştır. Üretim miktarının azalması ve maliyet artışlarının etkisi ile sektör hem gelir hem de kâr açısından oldukça zor bir dönem yaşamıştır. 2019 yılında ciroda %24, üretim değerinde ise %26'lık düşüş gerçekleşmiştir. 2019 yılında katma değerdeki düşüş ise %11,8 seviyesinde gerçekleşmiştir. Son beş yıldaki katma değer in üretim değerine oranı incelendiğinde %16 ile en iyi performans 2019 yılında gerçekleşmiştir. Bunun muhtemel nedeni son beş yılda hazır beton fiyat değişiminin ÜFE'nin altında olmadığı tek yılın 2019 olmasıdır.

Hazır Beton Sektörü (TL)	Ciro	Üretim Değeri	Katma Değer
2015	16.319.902.468	15.134.019.450	2.248.949.371
2016	18.252.279.303	16.846.667.481	2.546.595.848
2017	21.700.986.662	19.771.416.568	2.751.122.727
2018	22.292.399.856	20.793.908.771	2.849.239.436
2019	16.954.677.995	15.392.138.056	2.514.323.628

Kaynak: TÜİK

THBB 2020 Yılı Raporu'nda yer verilen ve THBB tarafından gerçekleştirilen çalışmalara ve araştırmalara göre hazır beton sektörünün 2020 yılında %20-22 arasında bir büyüme gerçekleştirdiği tahmin edilmektedir. Aşağıda sunulan tablodan da görüleceği üzere 2020 yılında çimento iç satışları bir önceki yılın aynı dönemine göre %23 artmıştır. TÜİK tarafından yayımlanan Hazır Beton İmalat Endeksi 2020 yılında %22, İnşaat Faaliyetleri Endeksi ise %27 artmıştır.

	2019	2020	Değişim (%)
Çimento İç Satış (ton)	45.412.117	55.653.157	%23
Hazır Beton İmalat Endeksi	60,6	74,2	%22
İnşaat Faaliyetleri Endeksi	63,7	80,9	%27

Kaynak: THBB, TÜİK

THBB'nin 2020 Yıl Sonu Raporu'nda Türkiye Çimento Sanayicileri Birliği (TÜRKÇİMENTO) tarafından yayımlanan çimento iç satış verileri ve THBB tarafından yayımlanan hazır beton üretim verilerinin yıl bazında değişimleri incelenmiş olup bu iki veri arasında oldukça kuvvetli bir ilişki olduğu görülmüştür. Raporda gerçekleştirilen analiz sonucunda 2020 yılı çimento iç satış verileri kullanılarak aynı dönemde hazır beton sektörünün de %20-22 civarında bir büyüme gerçekleştirmiş olabileceği sonucuna varılmıştır.

Hazır beton sektörü için çimento iç satış verileri önem arz etmektedir. Aşağıdaki tabloda görüleceği üzere 2018 ve 2019 yılında hem toplam iç satış hem de bunun içindeki hazır beton sektörünün payı düşüş göstermiştir. 2017 ve 2018 yıllarında hazır beton sektörüne yönelik satışın iç satışa oranı %50 seviyelerinde iken bu oran 2019 yılında %44, 2020 yılında ise %45 olarak gerçekleşmiştir.

Yıl	Toplam Çimento Üretimi (ton)	Çimento İç Satış (ton)	Hazır Beton Sektörüne Satış* (ton)	Hazır Betonun Oranı*
2017	80.552.257	72.227.260	36.959.806	%51
2018	72.544.430	64.364.011	32.207.442	%50
2019	56.966.272	45.412.117	19.877.678	%44
2020	72.299.054	55.653.157	24.942.768	%45

Kaynak: TÜRKÇİMENTO, * Bayi kanalı ile hazır beton üreticilerine yapılan satış dâhil değildir.

TÜRKÇİMENTO 2020 yılı verileri incelendiğinde ise toplam çimento üretiminin bir önceki yılın aynı dönemine göre %24, çimento iç satışın ise %23 oranında artış gösterdiği görülmektedir. Aşağıdaki tabloda belirtilen bu değişimin hazır beton sektöründe de benzer bir etkiye neden olması beklenmektedir.

Yıl	Toplam Çimento Üretimi (ton)	Çimento İç Satış (ton)
2019	56.966.272	45.412.117
2020	72.299.054	55.653.157
Değişim (%)	%27	%23

Kaynak: TÜRKÇİMENTO

Hazır beton sektöründe çimento satışlarının gelişimini ve önemini açıklamak adına çimento satışlarının sektörlere göre ayrımı da incelenmiş olup Türkiye Çimento Sanayicileri Birliği verilerine göre (TÜRKÇİMENTO) yıllar itibari ile Türkiye’de üretilen çimentonun yüzdesel satış dağılımı aşağıdaki tabloda sunulmuştur:

Türkiye Çimento Satışları (%)	2013	2014	2015	2016	2017	2018	2019	2020
Hazır Beton	%52,9	%52,5	%51,4	%49,6	%51,2	%50,0	%43,8	%44,8
İnşaat Şirketleri	%4,0	%3,9	%4,0	%5,3	%5,1	%3,9	%6,8	%4,5
Müteahhit	%4,8	%4,7	%3,8	%3,9	%4,8	%5,5	%7,5	%6,5
Prefabrik	%3,2	%3,6	%3,7	%4,0	%5,1	%5,7	%5,3	%4,7
Bayi	%33,7	%33,7	%35,6	%34,7	%31,3	%32,6	%34,5	%35,9
Kamu&Diğer	%1,4	%1,6	%1,5	%2,5	%2,6	%2,2	%2,1	%3,5

Kaynak: TÜRKÇİMENTO

2013-2018 yılları arasında hazır beton üretimi yapan firmalara yapılan satışlar toplam satışların yaklaşık %50’sini oluşturmaktadır. 2019 ve 2020 yıllarında ise bu oranda düşüş yaşanmış, satışlar inşaat şirketlerine, bayilere ve müteahhitlere kaymış olup, hazır beton firmalarına yapılan satışların oranı %44-45 seviyelerine gerilemiştir. Şirket faaliyetlerini yoğunlukla İstanbul’da gerçekleştirdiğinden dolayı Marmara Bölgesi’ne ait veriler incelenmiş olup TÜRKÇİMENTO’nun verilerine göre Marmara Bölgesi’nde yapılan çimento satışlarının miktarsal ve yüzdesel dağılımı aşağıdaki tablolarda sunulmuştur:

20 Mayıs 2021

Marmara Bölgesi Çimento Satışları (Milyon ton)	2013	2014	2015	2016	2017	2018	2019	2020
Hazır Beton	9,3	10,2	9,9	10,4	11,6	9,6	5,6	6,1
İnşaat Şirketleri	0,0	0,3	0,5	0,9	1,2	0,8	0,3	0,4
Müteahhit	0,4	0,4	0,4	0,8	1,3	1,5	1,2	1,2
Prefabrik	0,2	0,4	0,4	0,4	0,4	0,4	0,2	0,2
Bayi	3,9	4,5	5,2	4,8	4,8	3,9	2,7	3,2
Kamu&Diğer	0,3	0,3	0,2	0,5	0,4	0,3	0,3	0,5

Kaynak: TÜRKÇİMENTO

Marmara Bölgesi Çimento Satışları (%)	2013	2014	2015	2016	2017	2018	2019	2020
Hazır Beton	%66,3	%63,8	%59,6	%58,4	%59,2	%58,1	%53,9	%52,3
İnşaat Şirketleri	%0,0	%2,0	%2,8	%5,3	%6,0	%4,9	%3,1	%3,5
Müteahhit	%2,8	%2,3	%2,5	%4,3	%6,5	%9,3	%11,7	%10,5
Prefabrik	%1,7	%2,2	%2,6	%2,3	%2,1	%2,4	%2,3	%1,7
Bayi	%27,4	%27,9	%31,4	%26,8	%24,4	%23,6	%26,2	%27,4
Kamu&Diğer	%1,8	%1,8	%0,9	%2,9	%1,8	%1,8	%2,7	%4,7

Kaynak: TÜRKÇİMENTO

Marmara Bölgesi'ndeki satışlar incelendiğinde ise bölgedeki çimento satışlarının 2013 yılında %66,3'ü hazır beton üreticilerine gerçekleştirilmişken, bu oran yıllar içerisinde gerileyerek 2020 yılında %52,3'e düşmüştür. Hazır beton üreticilerinin ardından en çok pay burada da bayiler olarak kaydedilmiştir. Tonaj olarak bakıldığında Marmara Bölgesi'nde 2013 yılında hazır beton üreticilerine 9,3 milyon ton çimento satışı gerçekleştirildiği ve 2017 yılına kadar da bir artış trendi içinde olduğu görülmektedir. İnşaat sektöründeki genel daralma ve Türkiye'deki çimento kapasitesinin talepten daha fazla olması sebebiyle genel çimento satışlarındaki düşüşe paralel olarak, 2017 yılından sonra hazır beton üreticilerine gerçekleştirilen çimento satışlarında da düşüş yaşanmıştır. Marmara Bölgesi'nde hazır beton firmalarına 2017 yılında yapılan 11,6 milyon ton olan çimento satışları, 2018 yılında 9,6 milyon tona, 2019 yılında ise 5,6 milyon tona gerilemiştir. 2020 yıl sonunda ise %8,2'lik artışla hazır beton üreticilerine yapılan çimento satışları 6,1 milyon ton olarak gerçekleşmiştir.

Aşağıdaki tabloda ise 2020 THBB raporuna göre bölgelerde gerçekleşen hazır beton üretimlerinin Türkiye ortalaması görülmektedir. Marmara Bölgesi'nde hazır beton üretiminin %28'i gerçekleşmektedir. İç Anadolu Bölgesi %20'lik oran ile Marmara Bölgesi'ni takip etmektedir. En düşük üretim oranı ise Güneydoğu Anadolu Bölgesi'nde gerçekleşmiştir.

Coğrafi Bölge	Hazır Beton Üretim Yüzdesi (%)
Marmara	%28
İç Anadolu	%20
Akdeniz	%11
Ege	%11
Karadeniz	%11
Doğu Anadolu	%10
Güneydoğu Anadolu	%9

Kaynak: THBB

2003 yılında tek hazır beton santrali ile hazır beton üretimi ve satışı amacı ile kurulan Şirket, ilerleyen yıllarda artan hazır beton talebinin karşılanması ve pazardan daha fazla pay almak amacıyla yeni hazır beton santralleri (sabit ve mobil) açmak sureti ile yatırımlar yapmış, İstanbul ilinde 8 sabit lokasyon ve 13 mobil lokasyon olmak üzere (yüksek hacimli hazır beton satışı yapılan projelerin içerisinde kurulan hazır beton santralleri) toplam 21 lokasyonda, 26 adet hazır beton santrali ile hazır

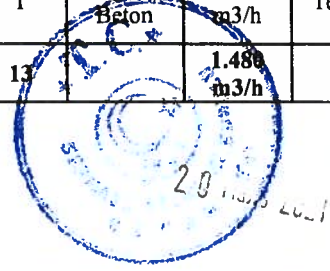
BOĞAZİÇİ BETON SAN. VE TİC. A.Ş.
Ayazağa Mahallesi Kemirburgaz Yolu Caddesi
No: 53 Sarıyer/İST. Tel: 0212 289 69 51 - 4 Hat
Boğaziçi Kurumlar Vergi Dairesi: 179 041 9021

VAKIF YATIRIM MENKUL DEĞERLER A.Ş.
Akad Mah. Ebulula Mardin Cad. Park Maya Sitesi
F-2/A Blok No:18 Beşiktaş 34335 İSTANBUL
Tel: 0(212) 352 35 77 Fax: 0(212) 352 35 20
www.vakifyatirim.com.tr
İstanbul Ticaret Sicil No: 357278
Boğaziçi Kurumlar V.D. 922 008 8359
Mersis No: 0-9220-0883-5900017

beton üretimi ve satışı yapmaktadır. Ayrıca, Şirket'in kendisine ait 26 adet hazır beton santraline ilave olarak faaliyetlerini yürütmek adına kiralamış olduğu 4 adet hazır beton santrali bulunmaktadır. Şirket, kiralanen santraller ile birlikte toplam 30 adet hazır beton santrali ile hizmet vermektedir. İstanbul ili dışında, İzmir Bornova'da Şirket'e ait 2 adet sabit hazır beton santrali bulunmakta olup, kiraya verilmiştir.

Şirket'in hazır beton tesisleri ve kapasiteleri aşağıdaki tablolarda sunulmuştur:

<u>Sabit Santraller</u>	<u>Arsa Mülkiyet Durumu</u>	<u>Arsa Mülkiyet Sahibi</u>	<u>Kira Tutarı (Aylık/KDV Hariç)</u>	<u>Santral Adeti</u>	<u>Santral Mülkiyeti</u>	<u>Kapasite</u>	<u>Makine Markası</u>	<u>Kapasitesi (m3)</u>
Ayazağa Merkez Beton Santrali	Kiralık	Şengül Zengin	130.000 TL	1	Boğaziçi Beton	130 m3/h	Vurmak	249.600
Ayazağa A-B Hazır Beton Santrali	Kiralık	Zengin Petrol San.Tic.A.Ş.	120.000 TL	2	Boğaziçi Beton	120 m3/h + 120 m3/h	Tekno - Tekno	460.800
Yenibosna Hazır Beton Santrali	Kiralık	Şengül Zengin	80.000 TL	2	Boğaziçi Beton	120 m3/h + 90 m3/h	Vurmak - Vurmak	403.200
Akdağlar Hazır Beton Santrali	Kiralık	Akdağlar Mad.Haf.İnş.San. Tic.A.Ş.	5.000 TL	2	Boğaziçi Beton	120 m3/h * 105.000 m3/h	Kanay - Özfen	432.000
Danış Maden Hazır Beton Santrali	Kiralık	Danış Mad.Haf.İnş.San. Tic.A.Ş.	7.000 USD	2	Boğaziçi Beton	120 m3/h * 90 m3/h	Tekno - Tekno	403.200
Hadımköy Hazır Beton Santrali	Kiralık	Mehmet İlhan	58.000 TL	2	Boğaziçi Beton	120 m3/h + 120 m3/h	Vurmak - Vurmak	460.800
Uskumruköy Hazır Beton Santrali	Kiralık	Emir İnş.ve mad.Taah.San.Tic. Ltd.Şti.	40.512,50 TL	1	Boğaziçi Beton	105 m3/h	Kanay	201.600
Çiftalan Hazır Beton Santrali	Kira ödenmemektedir.	-	-	1	Boğaziçi Beton	120 m3/h	Tekno	230.400
Toplam				13		1.480 m3/h		2.841.600



A3



Mobil Santraller	Arsa Mülkiyet Durumu	Arsa Mülkiyet Sahibi	Kira Tutarı (Aylık/KDV Hariç)	Adet	Santral Mülkiyet i	Kapasite	Makine Markası	Kapasitesi (m3)
Zeytinburnu Akın Tekstil - Akser	Kiralık	Akın Tekstil A.Ş.	81.790,29 TL (1)	1	Boğaziçi Beton	90 m3/h	Semix	172.800
Bakırköy Doğa Madencilik	Kiralık	Doğa Mad.End.İnş. Ve Tic.A.Ş.	16.108,94 TL (2)	1	Boğaziçi Beton	90 m3/h	Tekno	172.800
Kayaşehir	Kira ödenmemektedir.	-	-	1	Boğaziçi Beton	90 m3/h	Vurmak	172.800
Ataşehir	Kira ödenmemektedir.	-	-	1	Boğaziçi Beton	90 m3/h	Vurmak	172.800
Dolmabahçe	Kira ödenmemektedir.	-	-	1	Boğaziçi Beton	90 m3/h	Vurmak	172.800
Kadıköy	Kira ödenmemektedir.	-	-	1	Boğaziçi Beton	120 m3/h	Meka	230.400
Ulus Levazım	Kira ödenmemektedir.	-	-	1	Boğaziçi Beton	90 m3/h	Vurmak	172.800
Ümraniye	Kiralık	Doğa Mad.End.İnş. Ve Tic.A.Ş.	16.108,94 TL	1	Boğaziçi Beton	90 m3/h	Vurmak	172.800
Zekeriyaköy	Kira ödenmemektedir.	-	-	1	Boğaziçi Beton	120 m3/h	Tekno	230.400
Baltalimanı	Kira ödenmemektedir.	-	-	1	Boğaziçi Beton	90 m3/h	Semix	172.800
Haliç	Kira ödenmemektedir.	-	-	1	Boğaziçi Beton	90 m3/h	Vurmak	172.800
Arnavutköy	Kira ödenmemektedir.	-	-	1	Boğaziçi Beton	90 m3/h	Vurmak	172.800
Halkalı	Kira ödenmemektedir.	-	-	1	Boğaziçi Beton	90 m3/h	Gürüş	172.800
Toplam				13		1.230 m3/h	Toplam	2.361.600
Sabit + Mobil Santraller (Şirket'e ait)				26		2.710 m3/h		5.203.200
Kiralanmış Mobil Santraller	Arsa Mülkiyet Durumu	Arsa Mülkiyet Sahibi	Kira Tutarı (Aylık/KDV Hariç)	Adet	Santral Mülkiyet i	Kapasite	Makine Markası	Kapasitesi (m3)
Kayaşehir (Zengin Beton)	Kira ödenmemektedir.	-	-	1	Zengin Beton	90 m3/h	Tekno	172.800
Ataşehir (Zengin Beton)	Kira ödenmemektedir.	-	-	1	Zengin Beton	90 m3/h	Vurmak	172.800
Bakırköy Doğa Madencilik (Zengin Beton)	Kiralık*	Doğa Mad.End.İnş. Ve Tic.A.Ş.	(2) yukarıda ödenen tutar dahilindedir	1	Zengin Beton	90 m3/h	Tekno	172.800

BOĞAZIÇI BETON SAN. VE TİC. A.Ş.
Ayazağa Mahallesi Kemirburgazolu Caddesi
No: 53 Sarıyer/İST. Tel: 0212 289 68 51 Hat
Boğaziçi Kurumlar Vergi Dairesi: 179 04 902*

A3

VAKIF YATIRIM MENKUL DEĞERLER A.Ş.
Akad Mah. Ebulula Mardin Cad. Park Maya Sitesi
F-2/A Blok No: 18 Beşiktaş 34336 İSTANBUL
Tel: 0(212) 352 35 77 Fax: 0(212) 352 35 20
www.vakifyatirim.com.tr
İstanbul Ticaret Sicil No: 337228
Boğaziçi Kurumlar V.D. 922 008 8399
Mersis No: 0-9220-0883-8900017

Zeytinburnu Akın Tekstil - Akser (Zengin Beton)	Kiralık*	Akın Tekstil A.Ş.	(1) yukarıda ödenen tutar dahilindedir	1	Zengin Beton	90 m3/h	Güriş	172.800
Toplam				4		360 m3/h		691.200
Genel Toplam				30		3.070 m3/h		5.894.400

Kaynak: Şirket

Şirket'in hazır beton iş modeli ve üretim süreci genel hatlarıyla aşağıdaki gibi özetlenebilir:

- Müşteri ile yapılan hazır beton sözleşmesi kapsamında, Şirket Kalite & AR-GE Departmanı tarafından TSEN 206:2013+A1 Standardı'nda hazırlanmış tasarıma bağlı olarak üretim reçetesi oluşturulur.
- Oluşturulan üretim reçetesine göre, Şirket Kalite & Üretim Sorumlusu tarafından hammadde ve stok kontrolü yapılır.
- Kalite & ARGE Departmanı tarafından belirli aralıklarla teste tabi tutulup onaylanan hammaddelerin, üretim yapılacak tesislere tedariki gerçekleştirilir
- Müşterinin talep etmiş olduğu gün ve saate göre, tesislerde görev alan tesis şefleri tarafından beton programı oluşturularak, üretim planlaması gerçekleştirilir.
- Sevkiyat Sorumlusu tarafından, üretilen betonun müşteriye sevki için gerekli olan mikser ve hazır beton pompası planlaması yapılır, müşterinin talep ettiği zaman diliminde ürün sorunsuz şekilde teslim edilir.
- Hazır beton teslimi sonrası, üretim kalitesi takibi gerçekleştirilir.

Hazır beton üretiminde yer alan yukarıda özetlenen adımlara ek olarak, üretimin sürdürülebilirliğinin sağlanması ve ürün kalitesinin en üst düzeyde tutulması için hazır beton santrallerinin rutin olarak genel bakım ve temizliği de gerçekleştirilmektedir.

Şirket'in üretim kapasitesi ve üretimden satış miktarlarının yıllar içerisindeki değişimi aşağıdaki tabloda sunulmuştur:

Yıl	Toplam Kapasite (m ³ /yıl)	Üretimden Satış (m ³)
2017	5.001.600	3.775.000
2018	5.001.600	3.376.000
2019	5.894.400	2.960.000
2020	5.894.400	3.000.000

Kaynak: Şirket

Şirket 2015 yılından beri sektörün önemli firmaları arasında yer almıştır. Hazır beton satışları 2020 yılı Şirket cirosunun yaklaşık %87,3'ünü oluşturmaktadır. Yıllar itibari ile Şirket tarafından gerçekleştirilen toplam hazır beton satış miktarları ve TL tutarları aşağıdaki listede sunulmuştur:

Yıl	Toplam Satış Miktarı (m ³)*	Satış Miktarı (TL)
2015	3.642.000	480.223.673
2016	3.715.000	466.991.193
2017	3.809.000	461.601.737
2018	3.409.000	534.131.496
2019	3.014.000	614.898.944
2020	3.061.000	639.704.461

Kaynak: Şirket. *Toplam satış hacmi hesaplanırken üretimden satış hacmine ek olarak Zengin Beton San. Tic. A.Ş.'den alınan hazır beton da dahil edilmiştir.

BOĞAZICI BETON SAN. VE TİC. A.Ş.
Ayazağa Mahallesi Kaşarbulcazı Yolu Caddesi
No: 53 Sarıyer/İST. Tel: 0212 269 68 51 - 4 Hat
Boğaziçi Kurumlar Vergi Dairesi: 178 041 9021

A3-4

MAKİYEYAŞ MENKUL DEĞERLER A.Ş.
Akat Mah. Ebulula Mardin Cad. Park Maya Sitesi
F-2/A Blok No: 10 Beşiktaş 34335 İSTANBUL
Tel: 0(212) 352 35 77 Fax: 0(212) 352 35 20
www.vakilyatirim.com.tr
İstanbul Ticaret Sicil No: 33228
Boğaziçi Kurumlar V.D. 922 008 8359
Mersis No: 0-9220-0883-5900017

Faaliyet gösterilen hazır beton sektörü kapsamında, Türkiye Hazır Beton Birliği'nden alınan Türkiye Hazır Beton Sektörü İstatistikleri verileri uyarınca yıllara göre üretilen ve satılan beton miktarını gösterir listeye aşağıda yer verilmektedir. Her ne kadar artan üretim miktarları sayesinde 2017 yılında 115 milyon m³ hazır beton üretimi ile zirveye ulaşılmış ise de, son yıllarda inşaat sektöründeki yavaşlamayla birlikte beton üretiminde daralma meydana gelmiş ve 2019 yılında 77 milyon m³ beton üretilmiştir.

THBB'den sağlanan Türkiye geneli hazır beton satış hacimleri ile Boğaziçi Beton'un satış hacimleri ve pazar payları aşağıdaki tabloda sunulmuştur:

	2015	2016	2017	2018	2019
Türkiye'de üretilen/satılan Hazır Beton Miktarı (m³)	107.000.000	109.000.000	115.000.000	100.000.000	77.000.000
Boğaziçi Beton Tarafından Üretilen/Satılan Hazır Beton Miktarı (m³)	3.642.000	3.715.000	3.809.000	3.409.000	3.014.000
Boğaziçi Beton'un Türkiye'de Üretilen/Satılan Toplam Hazır Beton İçindeki Payı	%3,40	%3,41	%3,31	%3,41	%3,91

Kaynak: THBB, Şirket

THBB'den alınan Türkiye Hazır Beton Sektörü İstatistikleri verileri uyarınca Şirket sektördeki daralmaya rağmen pazar payını artırmayı başarmıştır. Hazır beton üretimi ve satışı, ürünün hazırlanışından müşterilere ulaştırılmasına kadar geçen süreç göz önünde bulundurulduğunda bölgesel etkinliğin öne çıktığı bir sektördür. THBB'den elde edilen verilere göre Marmara Bölgesi 2020 yılında Türkiye hazır beton pazarının ortalama %28'ini gerçekleştirmektedir. Bu çerçevede değerlendirildiğinde Boğaziçi Beton, Marmara Bölgesi pazar payının %11'ini gerçekleştirmektedir. Şirket, özellikle İstanbul'da altyapı ve üstyapı yatırımlarının ve kentsel dönüşüm çalışmalarının hız kazanmasıyla birlikte hazır beton satış hacmini ve pazar payını artırmayı hedeflemektedir.

Hazır beton sektöründe üretim miktarının 2019 yılında 2018 yılına göre %23 gerilemesine karşın, Şirket'in üretimindeki düşüş %13 ile sınırlı kalmış olup Şirket daralan pazara rağmen pazar payını artırmıştır. Bunun sonucunda, özellikle 2018 ve 2019 yıllarındaki sektördeki daralmaya rağmen Şirket yıllar içerisinde pazar payını artırarak hazır beton pazarında özellikle faaliyet gösterdiği İstanbul Avrupa Yakası Bölgesi'nde sektörün önemli firmaları arasında yer almıştır. Şirket'e ait tesis sayısı ile Türkiye genelinde hazır beton üretimi yapan tesis sayısını karşılaştırmalı olarak gösteren tablo aşağıda sunulmuştur:

	2015	2016	2017	2018	2019
Türkiye'de Hazır Beton Üretimi Yapan Hazır Beton Şirketi Sayısı	621	570	540	495	450
Türkiye'de Hazır Beton Üretimi Yapılan Tesis Sayısı	1.098	1.120	1.184	1.100	900
Boğaziçi Beton Beton Üretimi Yaptığı Tesis Sayısı	19	22	26	29	30

Kaynak: THBB, Şirket

Her yıl İstanbul Sanayi Odası tarafından yayınlanan Türkiye'nin 500 Büyük Sanayi Kuruluşu Sıralamasında Şirket:

2013 yılında Türkiye'nin ilk 500 firması sıralamasında 370. sırada,

2014 yılında Türkiye'nin ilk 500 firması sıralamasında 260. sırada,

2015 yılında Türkiye'nin ilk 500 firması sıralamasında 219. sırada

BOĞAZIÇI BETON SAN. VE TİC. A.Ş.
Ayazağa Mahallesi Kemarburgazı Yolu Caddesi
No: 53 Sarıyer/İST. Tel: 0212 289 4431 - 4 Htl
Boğaziçi Kurumlar Vergi Dairesi: 791419021

AZ

VAKIF YATIRIM MENKUL DEĞERLER A.Ş.
Akat Mah. Gölbulu Mardin Cad. Park Maya Sitesi
F-2/A Bldk No:15 Beşiktaş 34335 İSTANBUL
Tel: 0(212) 352 35 71 Fax: 0(212) 352 35 70
www.vakifyatirim.com.tr
İstanbul Ticaret Sicil No: 357228
Boğaziçi Kurumlar V.D. 922 008 8359
Mersis No: 0-9220-0893-5900017

2016 yılında Türkiye'nin ilk 500 firması sıralamasında 236. sırada,
2017 yılında Türkiye'nin ilk 500 firması sıralamasında 315. sırada,
2018 yılında Türkiye'nin ilk 500 firması sıralamasında 343. sırada,
2019 yılında Türkiye'nin ilk 500 firması sıralamasında 378. sırada yer almıştır.

Şirket'in bugüne kadar gerçekleştirmiş olduğu hazır beton işlerinin satış tonajına göre başlıcaları aşağıdaki tabloda sunulmuştur:

Müşteri Adı	Proje Adı	Proje Tipi	Yeri	Proje Başlangıç Yılı	Proje Bitiş Yılı	Süre	Satış Hacmi (m3)
Akdeniz İnş. ve Eğ. Hizm. A.Ş.	Maslak 1453	Yap-Sat	Maslak	2014	2017	3 yıl	1.800.000
KRP Otoyolu İnş. Adi Ort.Tic.İşl.	Kuzey Marmara Otoyolu	Devlet Taahhüdü	İhsaniye-Yassıören-Kınalı	2016	2019	3 yıl	1.000.000
Artaş Invest Adi Ortaklığı	Vadi İstanbul	Yap-Sat	Kâğıthane	2014	2018	4 yıl	1.000.000
Gültermak Kolin Kalyon Mahmutbey Mecidiyeköy Metro Yapım Ortaklığı	Mecidiyeköy-Mahmutbey Metro Projesi	Devlet Taahhüdü	Mecidiyeköy-Mahmutbey	2014	2019	5 yıl	750.000
Torunlar GYO A.Ş.	Mall Of İstanbul	Özel Taahhüt	Mahmutbey	2011	2017	6 yıl	600.000
Torunlar GYO A.Ş.	5. Levent	Yap-Sat	Hasdal	2016	2019	3 yıl	600.000
Eroğlu Yapı İnş. ve Gayr. Gel. San. ve Tic. A.Ş.	Skyland	Yap-Sat	Kâğıthane	2015	2020	5 yıl	400.000
Doğa Madencilik Endüstri İnş. ve Tic. A.Ş.	Pruva 34	Yap-Sat	Bakırköy	2015	2018	3 yıl	400.000
Galataport İstanbul Liman İşl. ve Yat. A.Ş.	Salı Pazarı	Özel Taahhüt	Karaköy	2017	2020	3 yıl	350.000
Alsim Alarko San. Tesisleri ve Tic. A.Ş.	Kabataş-Mahmutbey Metro Hattı	Devlet Taahhüdü	Kabataş-Mahmutbey	2015	2020	5 yıl	300.000

Kaynak: Şirket

BOĞAZİÇİ BETON SAN. VE TİC. A.Ş.
Ayazağa Mahallesi Kemerkurbaz Yolu Caddesi
No: 53 Sarıyer/İST. Tel: 0212 289 5561 - 4 Hattı
Boğaziçi Kurumlar Vergi Dairesi: 770041 9021

A3

VAKIF YATIRIM MENKUL DEĞERLER A.Ş.
Akat Mah. Etiler Marmar Cad. Park Maya Sitesi
F-2/A Blok No:18 Beşiktaş 34331 İSTANBUL
Tel: 0(212) 352 3517 Fax: 0(212) 352 3520
www.vakifyatirim.com.tr
İstanbul Ticaret Sicil No: 35228
Boğaziçi Kurumlar V.D. 922 008 8359
Mersis No: 0-9220-0883-5900017

Şirket'in hali hazırda devam eden hazır beton işlerinin satış tonajına göre başlıcaları aşağıdaki tabloda sunulmuştur:

Müşteri Adı	Proje Adı	Proje Tipi	Yeri	Başlangıç Yılı	Süre	Satış Hacmi (m3)
Halkalı Yeni Havalimanı Metro Hattı İnş. Adi Ort.Tic.İşletmesi	Halkalı-3.Havalimanı Metro	Devlet Taahhüdü	Halkalı - İhsaniye	2020	2 yıl	660.000
Zirveler G.menkul İnş. Yat. A.Ş.	Topkapı 29	Yap – Sat	Zeytinburnu	2021	3 yıl	450.000
Aga Enerji Nakl.Mad.İnş.San. ve Tic. A.Ş.	İkitelli-Ataköy ve Bakırköy-Kirazlı Metro Hatları	Devlet Taahhüdü	İkitelli-Ataköy, Bakırköy-Kirazlı	2019	3 yıl	350.000
İstanbul Üst Yapı İnş. Ve Tic. A.Ş.	Kabataş İskelesi Ve Tünel İnş.	Devlet Taahhüdü	Dolmabahçe-Levazım	2017	7 yıl	280.000
Limak İnşaat San. ve Tic. A.Ş.	Merkez Bankası İnşaatı	Devlet Taahhüdü	Ataşehir	2020	3 yıl	260.000
Haliç Altınboynuz Marina Tur.G.menkul İnş.Yat.Tic. A.Ş.	Tersane Haliç	Özel Taahhüt	Haliç	2019	4 yıl	240.000
Akyapı İnş. Taah. San. ve Tic. A.Ş.	Mavera Comfort, Residence Ve Home	Özel Taahhüt	Kayaşehir	2021	2 yıl	150.000
Selim İnşaat Gıda San. ve Tic. Ltd.Şti.	Deliklikaya Organize Sanayi Sitesi	Sanayi	Hadımköy	2019	6 yıl	125.000
Gülermak Nurol Makyol Metro Adi Ortaklığı	UAG Metro Projesi	Devlet Taahhüdü	Ümraniye-Ataşehir-Göztepe	2019	4 yıl	105.000

Kaynak: Şirket

Türkiye’de Agregada Madencilik İşletmeciliği ve Şirket’in Pazardaki Konumu: Agregada beton/asfalt üretiminde kullanılan kum, çakıl, kırmataş gibi malzemelerin genel adıdır. Tane boyutlarına göre ince (kum, kırma kum) ve kaba (çakıl, kırmataş) agregada olarak ikiye ayrılmaktadır. Beton içinde hacimsel olarak %65-70, asfalt içinde ise %95 civarında yer işgal eden agregada, inşaat sektörü için vazgeçilmez bir yapı hammaddesidir. Beton ve asfaltın yanı sıra demiryolu balastı, anroşman taşı, gabion duvar, kireç, harç, dolgu gibi alanlarda da agregada kullanımı ön plana çıkmaktadır.

Agregada yaşamın her alanında karşılaşılan bir hammadde ve yapı ve inşaat malzemesi olup yaşadığımız evler, ofisler, hastaneler, okullar, viyadükler, yollar, köprüler, havalimanları, vb. yapıların inşası için sürdürülebilir bir agregada üretimi gereklidir. Örnek olarak; Agregada Üreticileri Birliği (AGÜB) verilerine göre bir daire yapımı için 80 ton, bir okulun yapımı için 3.000 ton, bir stadyumun yapımı için 300.000 ton, bir kilometre yol yapımı için 30.000 ton, bir kilometre demiryolu yapımı için 9.000 ton agregada ihtiyaç duyulacağı öngörülmektedir.

Dünya popülasyonunun hızla artması ve yaşam alanlarının yapısal olarak genişlemesi nedeniyle, ihtiyaç duyulan sanayi ve altyapı yatırımlarının sürdürülebilmesi için gerekli olan agregada, bütün dünya ülkeleri için stratejik öneme sahip bir hammadde haline gelmiştir. UEPG (Avrupa Agregada Birliği) verilerine göre tüm dünya genelinde 300 binden fazla agregada ocağı olduğu tahmin edilmekte olup, 2017 yılında bu ocaklardan toplam 53 Milyar ton agregada üretimi gerçekleştirilmiştir. Üretilen agregaların %80’i yapı ve altyapı sektöründe kullanılmaktadır. Dünya genelinde Ocakların Kısıtlı Olması

agrega tüketimi 5-7 ton arasında değişmektedir. En fazla istihdam yaratan sektör olarak agrega sektöründe istihdam edilen kişi sayısı 2 milyondur. Avrupa Agrega Birliği tarafından yayınlanan son raporlara göre agrega sektörünün global ekonomik büyüklüğünün 2025 yılına kadar 593 Milyar ABD \$'ına ulaşacağı öngörülmektedir.

Avrupa Agrega Birliği 2019-2020 Yıllık Raporu'na göre 2018 yılı üretim miktarlarını karşılaştırdığımızda Türkiye, Almanya ve Rusya'dan sonra üçüncü en büyük agrega üreten ülke konumundadır. Avrupa Birliği ve Avrupa Serbest Ticaret Birliği ülkelerinde kişi başı agrega tüketimlerini incelediğimizde Norveç yaklaşık 25 ton/kişi ile ilk sırada, Finlandiya 14 ton/kişi, Almanya 7 ton/kişi, Rusya 5 ton/kişidir. Türkiye ise kişi başı tüketim olarak yaklaşık 6 ton ile 12. sıradadır.

Agrega tüketimi nüfus yoğunluğu ile doğru orantılı olarak artmaktadır. Ülkemizde kentsel dönüşüm başta olmak üzere üst ve altyapı yatırımları ile mega projeler için sürdürülebilir bir agrega üretimi gerekmektedir. Türkiye İstatistik Kurumu verilerine göre Türkiye nüfusunun 2030 yılında 90 milyona, 2040 yılında 100 milyon seviyelerine ulaşması beklenmektedir. Bu çerçevede değerlendirildiğinde, Türkiye'de kişi başı agrega tüketimi 6 ton olarak baz alındığında, 2030 yılında 540 milyon ton, 2040 yılında ise 600 milyon ton agregaya ihtiyaç duyulacağı tahmin edilmektedir. THBB 2020 Yılı Hazır Beton Sektör Raporu'na göre hazır beton sektörü açısından 2021 ve sonrasında beklenen olası riskler değerlendirildiğinde, agrega kaynaklarının yetersizliği ve agrega kalitesindeki yaşanan sorunların üretimi olumsuz etkilemesi unsurlarının öne çıktığı görülmektedir.

Aşağıdaki tabloda Agrega Üreticileri Birliği'nin hazırladığı son rapora göre Türkiye'nin son beş yıllık agrega tüketimi sunulmuştur. Hazır beton sektörüne paralel olarak 2019 yılında ciddi bir düşüş yaşanmıştır. 2020 yılında ise bir önceki yıla göre yaklaşık %23'lük bir büyüme beklenmektedir.

Yıl	Türkiye Agrega Üretimi (Milyon Ton)
2016	470
2017	480
2018	430
2019	220
2020	270*

Kaynak: AGÜB, *Tahmin

Şirket, sektörde uzun yıllardır yaşanan agrega kaynak yetersizliği ve agrega kalitesi düşüklüğü problemlerinin önüne geçmek ve hazır beton üretiminde önemli yer tutan agregaya hammadde bağımlılığını azaltmak için Ayazağa'da bulunan Şirket merkez beton santraline (Şirket merkezinin de olduğu konum) yaklaşık 500 metre uzaklıkta bulunan Kemerburgaz yolu Caddesi üzerinde İstmad Madencilik firmasının ruhsat sahibi olduğu ve Bahar Madencilik firması tarafından işletilmekte olan maden sahasını, 2014 yılının Mayıs ayında, maden ruhsatı süresince işletilmesi amacı ile Röдовans Sözleşmesi (Maden ve Orman Kanunu Kapsamında Maden Ruhsatının ve buna bağlı Maden Sahasının Kiraya Verilmesi Sözleşmesi) kapsamında devir almıştır.

Şirket tarafından mevcut düzende Agrega üretimi yapılmakta olan maden sahasına yaklaşık 20 km mesafede yer alan Cebeci Maden Sahası 2018 yılının Aralık ayının son haftasında kapatılmıştır. Söz konusu kapamanın nedenleri arasında; şehrin içinde yer alması, uzun yıllardır taş çıkartılan bir bölge ve maden olması ve birden fazla firmanın iç içe çalışmasından dolayı risk teşkil etmesi, çevresel vb. sorunlar gösterilebilir. Cebeci Maden Sahasında yaklaşık 15 farklı Agrega üretimi ve satışı yapan firma varken, bu 15 firmanın Maden Ruhsatı, Patlayıcı Ruhsatı ve çalışma izinleri iptal edilmiş ve bu 15 farklı firmanın faaliyet gösterdiği alan 2'ye ayrılarak, 2 ayrı firma (Kuzey Cebeci ve Güney Cebeci) kurulması şeklinde karar alınmıştır. Kapatılma akabinde söz konusu firmalar kurulmuş, daha sonra bu kurulan 2 firma üzerine yeni maden ruhsatları alınmış ve firmaların yeni yolları açılmıştır.

BOĞAZİÇİ BETON SAN. ve TİC. A.Ş.
Ayazağa Mahallesi, Kemerburgaz Yolu Caddesi
No: 53 Sarıyer/İST. Tel: 0212 289 68 81 - 4 Hat
Boğaziçi Kurumlar Vergi Dairesi No: 041 90

AB

AKIN YATIRIM MENKUL DEĞERLER A.Ş.
F-2/A Blok No: 18 Beşiktaş 34336 İSTANBUL
Tel: 0(212) 352 35 17 Fax: 0(212) 352 35 20
www.vakilyatirim.com.tr
İstanbul Ticaret Sicil No: 337228
Boğaziçi Kurumlar V.D. 922 008 8359
Mersis No: 0-9220-0883-5900017

oluşturulmuştur. Cebeci Maden Sahası'nın 2019 Haziran ayı ortalarına kadar kapalı olduğu süreçte Avrupa yakasının agrega ihtiyacının büyük kısmı Şirket'in de agrega üretimi yapmakta olduğu Ayazağa Maden Bölgesi ve İstanbul Havalimanı Bölgesi'nden karşılanmıştır. Cebeci Maden Bölgesi'nde agrega üretimi yapılan ve Cebeci Maden Bölgesi'nde toplam agrega üretiminin %90'ının gerçekleştirildiği Güney Cebeci Maden Bölgesi, 2020 Ekim ayı içerisinde tekrar kapatılmış olup mevcut durumda bu bölgede üretim yapılmamaktadır. Kuzey Cebeci Maden Bölgesi'nde ise agrega üretimi devam etmektedir. İstanbul Avrupa yakasında; agrega ihtiyacının tamamına yakının karşılandığı yerler; Ayazağa Maden Bölgesi, İstanbul Havalimanı Bölgesi, Cebeci Maden Bölgesi ve Çatalca Maden Bölgesi'dir. Çatalca Maden Bölgesinden agrega getirmenin nakliye maliyeti de göz önüne alındığında, Cebeci Maden Bölgesi'nin kapalı olduğu dönemde İstanbul Havalimanı Bölgesi ve Ayazağa Maden Bölgesi'ndeki agrega, konumu gereği daha da fazla stratejik önem arz etmektedir. Agrega üretimi ve kullanımı açısından en önemli hususlardan biri de kullanım alanı ve taşıma mesafesi olup agreganın fiyatı ile nakliyesi arasındaki ilişki, karayolu ile nakliyesinin uzun mesafelere mümkün olmadığını göstermektedir. Agreganın karayolu taşımacılığında iktisadi menzili en fazla 50 km'dir. Özellikle hazır beton/asfaltta kullanılacak olan agregaları oluşturan kayaçları her yerde bulmak mümkün olmamaktadır. Bu çerçevede değerlendirildiğinde Şirket'in işlettiği maden sahasının özellikle İstanbul Avrupa Yakası'ndaki önemli alt yapı ve üst yapı projelerine yakınlığıyla stratejik öneminin daha da artacağı öngörülmektedir.

Agrega tarafında, gerek Cebeci Maden Bölgesi'ndeki gelişmelerin (bölgedeki maden ocaklarının kapatılması) Şirket'in öngörülerini çerçevesinde gelişimi ile artan agrega ihtiyacı çerçevesinde agrega fiyatlarının da artması beklentisi gerekse de faaliyet gösterdiği bölgedeki rakiplerin mali durumları göz önüne alınarak, 2019 Eylül ayında ikinci taş kırma tesis yatırımına başlanılmış ve Ocak 2020 tarihinde söz konusu taş kırma tesisi de faaliyete başlamıştır. Şirket, böylece 2016 yılında kurulan taş kırma tesisi ve 2020 yılında faaliyete geçen taş kırma tesisi ile birlikte hali hazırda İstanbul Avrupa Yakasının en büyük taş kırma (yıllık 6.000.000 ton kapasite) kapasiteli tesislerinden birine sahip olmuştur.

Rödovans sözleşmesi kapsamında işletilmekte olan 160 hektar büyüklüğündeki maden sahasında, İstanbul Teknik Üniversitesi Maden Fakültesi Jeoloji ve Maden Mühendisliği Bölümü tarafından hazırlanan Ekim 2018 tarihli Şirket'e ait İstanbul, Şişli İlçesi Kemerburgaz Köyü Kalker ve Kumtaşı Sahasının Jeolojik İnceleme ve Rezerv Raporu'na göre 270 milyon ton Agrega rezervi olduğu tespit edilmiştir. Ayrıca, Toplam 160 hektar alandan oluşan ruhsat içerisinde hali hazırda izni alınmış ve üretim yapılabilecek yaklaşık 55 hektar alan daha bulunmaktadır. Maden sahasına 2016 ve 2019 yılında yapılan taş kırma makinesi yatırımlarının yanında çamur arıtma tesisi kurulması ve mevcut eski taş kırma tesisinin olduğu alanın yenilenmesi gibi gerekli tüm alt yapı yatırımları da tamamlanmıştır.

Şirket'in agrega iş modeli ve üretim süreci genel hatlarıyla aşağıdaki gibi özetlenebilir:

- Taşın üzerinde yer alan toprak tabaka dekapaj işlemi ile alınır,
- İşletme, açık ocak şeklinde faaliyetine devam etmekte olup, ocaktaki taşın üretiminde delme-patlatma yöntemi kullanılır,
- Delici makineler yardımıyla belli bir düzende açılan delikler, patlayıcı madde kullanılarak kontrollü şekilde patlatılmakta ve kayaçların gevşetilmesi sağlanır,
- Patlatma ile gevşetilen kayaçlar ekskavatörler ile kamyonlara yüklenerken kırma eleme tesislerine taşınır,
- Ruhsat sahası içinde bulunan iki farklı tesiste kırma eleme işlemi yapılabilmektedir,
- Her kırma aşaması sonrasında kırılan ürün eleklerle aktararak boyutlandırılır, İstenilen boyuta gelmeyen parçalar geri dönüş bantları ile tekrar kırıcı ünitelere yönlendirilir, uygun boyutlanmış olan agrega ise ürün bantları aracılığıyla stok alanlarına aktarılır,

- Stok alanında depolanan nihai ürün gerek silo yükleme ile gerekse lastik tekerlekli yükleyiciler ile nakliye araçlarına yüklenerak müşterilere ve Boğaziçi Beton santrallerine sevk edilir,
- Üretimi yapılan agreganın kalitesi üretimin her aşamasında uzman ekiplerce kontrol edilir.

Şirket tarafından yıllar itibari ile gerçekleştirilen agrega üretim ve satış miktarları ile piyasaya gerçekleştirilen agrega satışlarının TL tutarları aşağıda sunulmuştur:

<u>Yıl</u>	<u>Üretim Miktarı (ton)</u>	<u>Satış Miktarı (ton)</u>	<u>Satış (TL)</u>
2015	1.615.000	-	-
2016	2.153.000	-	-
2017	2.610.000	248.000	2.997.130
2018	2.154.000	440.000	6.659.614
2019	3.966.000	2.481.000	63.493.391
2020	3.938.000	1.330.000	34.512.664

Kaynak: Şirket

Agregaya ihtiyacın ve talebin artması ve bu talebi karşılayacak üretim kapasitesinin sınırlı olması nedeni ile agrega fiyatlarının artmasının, Şirket'in dışarıya gerçekleştirdiği agrega satışlarını olumlu etkilemesi ve Şirket kârlılığını artırması beklenmektedir. Buna ek olarak, artan agrega fiyatları ile hazır beton sektöründeki rakiplerin girdi maliyetlerinin artması sonucu, potansiyel yeni işlerin alınmasında verilecek fiyat tekliflerinde Şirket'in rekabet gücü de artmakta ve bu durum Şirket'e hareket alanını geniş tutmasına imkan vermektedir.

İhraçının Sektördeki Avantaj ve Dezavantajları:

Ocak 2020'den itibaren dünyayı etkisi altına alan COVID-19 salgını 2020 Mart ayından itibaren Türkiye'de de etkisini kuvvetli bir şekilde göstermeye başlamıştır. TÜİK tarafından açıklanan 2020 yılı üçüncü çeyrek büyüme rakamlarına bakıldığında, Türkiye'nin toplamda %9,9 küçüldüğü görülmektedir. Bu dönem içerisinde inşaat sektörünün ise %2,7 oranında küçüldüğü görülmektedir. Özellikle Mart, Nisan ve Mayıs aylarında COVID-19 ile mücadele kapsamında alınan önleyici tedbirlerin etkisiyle birçok ekonomik faaliyet ya durmuş ya da yavaşlamıştır. Salgının dünya ve Türkiye piyasalarında yarattığı olumsuzluk ile gerek yerelde gerekse küresel boyutta salgının kontrol altına alınabilmesi için alınan tedbirler birçok işkolunu derinden etkilemiş ve halen etkilemektedir. Bu bağlamda, COVID-19 salgınının olumsuz etkileri inşaat sektörünü de etkilemiş olup bu negatif etkilerin bir süre daha devam edeceği öngörülmektedir. Özellikle 2020 yılı Mart ayından itibaren başlaması beklenen bazı projelerin takvimlerinde COVID-19 etkilerine bağlı olarak ötelenmeler gerçekleşmektedir. Ayrıca hafta sonu ve bayramlarda COVID-19 etkisini azaltmak adına hayata geçirilen sokağa çıkma yasakları nedeniyle satışlar hafta içine sıkışmakta ve bundan dolayı satış miktarlarında da düşüşler yaşanmaktadır.

Hazır beton sektöründe COVID-19 kaynaklı olumsuz olarak sayılabilecek en önemli husus, Nisan ve Mayıs aylarında uygulanan sokağa çıkma yasağı kaynaklı yaşanan üretim düşüşüdür. Şirket, uygulanan sokağa çıkma yasağı nedeniyle 23 gün (Nisan ve Mayıs aylarında) eksik üretim ve satış yapmak durumunda kalmış ve 2020 Haziran ayını bu şekilde kapatmıştır. Yeni sokağa çıkma yasaklarının kapsamının genişletilmesi ve hali hazırdaki mevcut hazır beton müşterilerinin büyük kısmının taahhüt projeleri (ağırlıklı Kamu Projeleri-Alt Yapı, Metro, Yol vb.) olması sebebiyle, Şirket, kamusal etki gerekçesi ile gerekli izinleri gerekli mercilerden almış olup hafta sonları da üretim ve satış faaliyetlerini sürdürmektedir. Taahhüt projeleri dışında kalan işler (Yap-Sat Müşterileri) toplam içerisinde daha az pay almakla beraber bu müşterilere satışların ve beton temininin sağlanması için de Şirket, 2020 Kasım ayında İç İşleri Bakanlığı tarafından yayınlanan genelgeye göre tanınan istisnalardan faydalanmaktadır. Bu çerçevede değerlendirildiğinde, her ne kadar COVID-19 salgını inşaat sektörünü olumsuz yönde etkileyemeye devam etse de Şirket sektörüne

tanınan izin ve istisnalardan faydalanarak, bu olumsuz etkileri asgari düzeye indirmek için gerekli çalışmaları gerçekleştirmiş ve 2020 yılını salgına rağmen miktarsal olarak 2019 yılı ile aynı seviyelerde hazır beton satışı gerçekleştirerek kapatmıştır.

Türkiye’de inşaat sektöründe özellikle 2010 yılından sonra yaşanan hızlı büyüme, büyük alt yapı projeleri ve mega projeler ile hazır beton kullanımına yönelik talep de önemli ölçüde artmıştır. Yüksek binaların yapımının artması ve beton standartlarının artırılması da hazır beton talebini desteklemekte, Şirket’in üretim ve satış hacimlerine olumlu yansımaktadır. Kanal İstanbul, kentsel dönüşüm gibi mega projelerin yanında metro, altyapı vb. taahhüt projelerinin de gündemde olması, hazır beton sektöründe önemli konumda olan Şirket’in büyümesi, kârlılığının artması ve stratejik hedeflerine ulaşması açısından önem teşkil etmektedir. Bu bağlamda değerlendirilecek olursa, Şirket’in 2020 yıl sonu itibari ile İstanbul’un ağırlıklı Avrupa Yakası olmak üzere, devam eden yaklaşık 3,6 milyon m³ seviyesinde hazır beton işi bulunduğu ve bu miktarın 2020 hazır beton satış hacminin %20 üzerinde olduğu görülmektedir. Şirket ayrıca potansiyel olarak adlandırılan, teklif verilen ve görüşmeler yapılan ve hali hazırda devam eden işlere yakın hacimde proje için de çalışmalarını sürdürmekte olup, yeni ve büyük montanlı hazır beton işleri alınması durumunda, bu çerçevede yeni şube açılışları ve/veya yeni hazır beton tesis yatırımları gerçekleştirmeyi planlamaktadır.

Hazır Beton Sektöründe, artan yatırım maliyetlerinin yanında, gün geçtikçe yasal izinlerin (İşletme Ruhsatı, Çed vb.) alınması zorlaşmakta, kurlardaki artışla beraber kullanılan makine, araç, ekipmanın da maliyetleri artmaktadır. 2018 yılında inşaat sektöründe etkisini oldukça yüksek hissettiren finansal olumsuzluklar, hazır beton sektöründe ki oyuncuların önemli bir kısmının sektörden çıkmasına neden olmuştur. Buna ek olarak, hali hazırda bahsi geçen hem yatırım maliyetlerinin artışı hem de gerekli izinlerin alınmasındaki zorluklar sebebiyle de sektöre önümüzdeki dönemde yeni oyuncuların girmesinin pek mümkün olmadığı görülmektedir. Şirket’in, söz konusu yasal izinlerinin tamamını almış hazır beton tesislerine sahip olmasının ve diğer birçok firma gibi araç ve ekipmanlarını taşeron üzerinden temin etmeyerek sahip olduğu yaklaşık 553 adet araç, iş makinesi ile sektördeki en modern araç parkına sahip olmasının, Şirket’in sektördeki güçlü ve avantajlı konumunu korumasında önemli payı bulunmaktadır.

Şirket’in sektördeki ve operasyonlarını gerçekleştirdiği bölgedeki diğer oyunculara göre avantajlarından biri de hammadde bağımlılığını belirli bir seviyeye kadar azaltmayı başarabilmesidir. Hammadde dağılımı olarak değerlendirildiğinde, 1 m³ hazır beton üretiminde hammadde dağılımı olarak yaklaşık %65-%70 seviyesinde agrega kullanılmakta olup, kalan %30-%35 ise çimento, doğal kum, mineral, kimyasal katkı ve sudan oluşmaktadır. Bu oranlardan da anlaşılacağı üzere agrega hazır beton üretimi için en önemli bileşenlerden biri olup Şirket bünyesinde işlettiği maden ocağı ile hem agrega üretimi hem de satışını gerçekleştirmektedir. Şirket’in agrega hammaddesinde hem üretici hem de satıcı konumunda olması, hazır beton üretim maliyetlerini düşürerek Şirket’in kâr marjlarına katkıda bulunurken, değerli bir hammaddeye sahip olarak sektördeki rekabet gücünü de artırmaktadır. Agrega fiyatlarının artması Şirket’in gerçekleştirdiği agrega satışlarına olumlu yansıyarak Şirket kârlılığını artırmakla beraber, hazır beton sektöründeki rakiplerinin girdi maliyetlerini de artırarak, Şirket’in rekabet içinde olduğu yeni işlerin alınmasında verilecek fiyat tekliflerinde Şirket’in hareket alanını geniş tutabilmesine olanak sağlamakta, ihalelerde Şirket’i daha avantajlı bir konuma getirmektedir.

Köklü bir geçmişe ve marka bilinirliğine sahip olan Şirket’in, hazır beton sektöründe uzun yıllara dayalı tecrübesi bulunmaktadır. Şirket sektörde önemli tecrübeye ve pazar anlayışına sahip güçlü bir yönetim ekibi tarafından yönetilmektedir. Şirket’in tüm önemli karar mekanizmalarında karar alıcı pozisyonlarda profesyonel yöneticiler bulunmakta olup, tüm ekip strateji, ürün geliştirme, satış ve pazarlama alanlarında önemli tecrübeye sahiptir. Bunun yanı sıra üretim kapasitesi açısından sektörün önemli firmalarından biri olması, Şirket’e ölçek ekonomisi sağlanarak maliyetlerin düşürülmesi ve pazarlama alanlarında önemli tecrübeye sahiptir. Bunun yanı sıra üretim kapasitesi açısından sektörün önemli firmalarından biri olması, Şirket’e ölçek ekonomisi sağlanarak maliyetlerin düşürülmesi ve pazarlama alanlarında önemli tecrübeye sahiptir.

Şirket bu özelliği ile İstanbul'da ve özellikle Avrupa Yakası'nda önemli bir pazar büyüklüğüne sahiptir.

Şirket bünyesinde kurduğu ve her geçen yıl daha da geliştirdiği AR-GE merkezi vasıtasıyla ürün gamında yeni ve yüksek dayanıklı hazır beton ürünleri geliştirmektedir. Yine AR-GE merkezi vasıtasıyla üretimde kullanılan hammaddelerin düzenli kalite ölçümünün yapılması sağlanmakta ve bu kontroller ve ürün geliştirme faaliyetleri neticesinde müşterilere daha kaliteli ürünler sunulması sağlanmaktadır.

Şirket'in faaliyet gösterdiği hazır beton sektöründe yüksek seviyede rekabet söz konusu olup, bu durum Şirket'in satışları üzerinde olumsuz etkiler de doğurabilmektedir. Rekabete bağlı olarak talep daralmaları yaşanabilir. Makroekonomik belirsizlikler ve mevsim değişiklikleri de yine Şirket'in faaliyetlerini olumsuz etkileyebilecek hususlar olarak öne çıkmaktadır. Özellikle araç ve makine yatırımlarının kur kaynaklı maliyet yüksekliği ve sektördeki mesleki eğitimin yetersizliği de Şirket'in operasyonlarında karşılaştığı dezavantajlar olarak sayılabilir.

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

Şirket, kuruluşundan itibaren hazır beton üretimi ve satışı alanında ana faaliyet göstermektedir. Ayrıca agrega üretimi ve satışı, inşaat malzemeleri (çimento, demir, kum, tuğla, vb.) satışı ve Dolgu ve Rehabilitasyon Projesine katılım geliri gibi gelir yaratan faaliyet kollarına sahiptir. Şirket İstanbul'da faaliyet göstermekte olup Şirket'in tüm satışları yurt içinde gerçekleşmektedir. Şirket'in detaylı satış tablosu aşağıdaki gibidir:

TL	01.01-31.12.2018	01.01-31.12.2019	01.01-31.12.2020
Yurt içi Hazır Beton Satışları	534.131.496	614.898.944	639.704.461
Diğer Gelirler	122.114.901	175.540.354	100.799.994
-Nervürlü Demir	22.154.867	72.462.833	40.523.916
-Agrega Satışları	6.659.614	63.493.391	34.512.664
-Çimento Satışları	17.338.017	11.797.328	-
-Taşıt Satış Gelirleri ⁴	41.828.435	-	-
-Nakliye Gelirleri	7.778.987	8.605.729	6.361.636
-Kira Gelirleri	6.703.582	5.958.130	5.752.601
-Diğer*	20.195.398	13.222.943	13.649.178
Brüt Gelirler	656.246.397	790.439.298	740.504.455
Satış İskontosu (-)	(7.369.511)	(12.113.850)	(7.693.892)
Net Satışlar	648.876.886	778.325.448	732.810.563

*Diğer satış gelirleri sözleşme katılım payı, fiyat farkı gelirleri ve diğer muhtelif gelirlerden oluşmaktadır.

31.12.2020 tarihi itibari ile Şirket'in hazır beton satışlarının; %14 kadarı konut sektöründe Yap-Sat şeklinde faaliyet gösteren müşterilere, kalan %86 kadarı ise ağırlıklı taahhüt ve proje bazlı çalışan müşterilere gerçekleştirilmiştir. Yap-Sat modeliyle çalışan müşterilere gerçekleştirilen satışların yaklaşık %65 kadarı TOKİ ve KIPTAŞ ile hasılat paylaşımlı işlerden. Kalan %35'lik kısım ise münferit yap-sat müşterilerine yapılan satışlardan oluşmaktadır. 2019 yılında hazır beton satışlarının %80'i ağırlıklı taahhüt ve proje bazlı faaliyet gösteren müşterilere gerçekleştirilmiş olup, Yap-Sat modeliyle çalışan müşterilere gerçekleştirilen satışlar yaklaşık %20 seviyesindedir. 2018 yılında ise hazır beton satışlarının %60 kadarı taahhüt ve proje bazlı faaliyet gösteren müşterilere

⁴ Şirket 31 Aralık 2018 döneminde faaliyetlerinde kullandığı araçların satışından elde ettiği 41.284.434 TL maddi duran varlık satış kârını olağan faaliyetleri içinde değerlendirerek hasılat içerisinde raporlamıştır. Söz konusu işlem olağan faaliyetlerinin bir parçası olmamasına rağmen, yıl boyunca gerçekleşen araç satış kârları Yatırım Faaliyetlerinden Gelirler yerine Hasılat içerisinde yer alan Diğer Gelirler içerisinde muhasebeleştirilmiştir. Bu sınıflandırma hatasının net gelir üzerinde etkisi olmamakla birlikte, 31 Aralık 2018 tarihinde sona eren yıl için 41.284.434 TL cinsinde hasılat ve brüt kâr artmasına neden olmuştur.

AB

gerçekleştirilmiş olup, Yap-Sat modeliyle çalışan müşterilere yapılan satışlar yaklaşık %40 seviyesinde gerçekleşmiştir.

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

İzahnamenin "Risk Faktörleri" başlıklı beşinci bölümünde yer alan risk faktörleri dışında herhangi bir husus bulunmamaktadır.

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

Şirket, nihai ürün olan hazır betonu, Türk Standartları Enstitüsü tarafından belirlenen TS 706 EN 12620+A1:2009, TS EN 206:2013+A1 standartlarına uygun olarak üretmektedir. Bunlara ek olarak, İstanbul İli, Şişli İlçesi, Ayazağa Köyü, Cendere Mevkiinde yer alan kalker ve kumtaşı maden sahası için İstmad Maden İşletmeleri Limited Şirketi'nin kalker ve kumtaşı madenleri için sahibi bulunduğu 9182 sayılı II-A Grubu İşletme Ruhsatı ve İşletme İzni'ne dayalı olarak, Şirket ile Ruhsat Sahibi arasında 15.05.2014 tarihinden itibaren maden ve işletme ruhsatı geçerli olduğu ve temditlerle uzatıldığı müddetçe devam edecek olan "Rödovans Sözleşmesi (Maden ve Orman Kanunu Kapsamında Maden Ruhsatının ve Buna Bağlı Maden Sahasının Kiraya Verilmesi Sözleşmesi)" akdedilmiştir. Anılan sözleşme çerçevesinde maden ocakları işletilmekte ve çıkarılan hammaddeler hem hazır beton üretiminde değerlendirilmekte hem de bu hammaddelerin piyasaya satışı gerçekleştirilmektedir.

Şirket'in hazır beton üretiminde kullandığı hammaddelerin %65-70 kadarını agregaya oluşturmaktadır. Şirket, agregaya maden ocağı işletmesi faaliyetleri ile agregaya olan ihtiyacının %90'a yakın kısmını karşılamaktadır. Piyasada agregaya talebinin artması ve bu talebi karşılayacak üretim kapasitesinin sınırlı olması nedeni ile agregaya fiyatları artmakta ve bu durum hazır beton fiyatlarının yükselmesine neden olmaktadır. Agregaya satış fiyatlarında yaşanan yükselişle beraber Şirket'in piyasaya gerçekleştirmekte olduğu agregaya satışlarının da kârlılığı artmaktadır. Dolayısıyla, Şirket'in düzenli olarak kalite kontrolünü gerçekleştirdiği ve kendi ürettiği agregaya ürününü hem kendi üretiminde kullanması hem de piyasaya satışlarını gerçekleştirmesiyle üretim maliyetlerini düşürmekte ve dış satışlar ile de karlılığını daha da artırmaktadır.

Artan agregaya fiyatları ile hazır beton sektöründeki rakiplerin girdi maliyetlerinin artması sonucu, potansiyel yeni işlerin alınmasında verilecek fiyat tekliflerinde Şirket'in rekabet gücü de artmakta ve bu durum Şirket'e önümüzdeki dönemde gerçekleştirilebilecek ihalelerde hareket alanını geniş tutmasına imkan vermektedir.

Agregaya maden ocağına sahip olunmaması durumunda, Şirket'in agregaya fiyat artışlarından dolayı maliyet artışı yaşaması ve dış satışlardan elde edilecek kârlılıktan mahrum kalması söz konusu olacaktır. Şirket tarafından agregaya üretimi yapılmaması ya da mevcut maden ocağının kapatılması durumunda Şirket'in ağırlıklı hazır beton üretimi yapmakta olduğu İstanbul Avrupa Yakası'nda ihtiyacı olan agregaya ürününe, mevcut merkez hazır beton satraline yakın olan, aynı zamanda maden ocakları içerisinde hazır beton tesislerinin de bulunduğu Danış Madencilik ve Akdağlar Madencilik firmalarından agregaya temin yönüne gidebilir.

7.5. İhraççının rekabet konumuna ilişkin olarak yaptığı açıklamaların dayanağı:

Sektör ile ilgili en sağlıklı ve bağımsız veriler Türkiye Çimento Sanayicileri Birliği'nin resmi internet sitesinden (<https://www.turkcimento.org.tr>) Türkiye Hazır Beton Birliği'nin resmi internet sitesinden (<https://www.thbb.org>) ve İstanbul Sanayi Odası'nın resmi internet sitesinden (www.iso500.org.tr) elde edilmektedir.

BOĞAZİÇİ BETON SAN. VE TİC. A.Ş.
Ayazağa Mahallesi Kemirburgazı Yolu Caddesi
No: 53 Sarıyer/İST. Tel: 0212 289 66 77 - 4 Hat
Boğaziçi Kurumlar Vergi Dairesi: 178 011 9021

60

A. Z. İ. A.

VAKIF YATIRIM MENKUL DEĞERLER A.Ş.
Akat Mah. Ebulula Mardin Cad. Park Maya Sitesi
F-2/A Blok No:18 Beşiktaş 34335 İSTANBUL
Tel: 0(212) 352 35 77 Fax: 0(212) 352 36 20
www.vakifyatirim.com.tr
İstanbul Ticaret Sicil No: 35228
Boğaziçi Kurumlar V.D. 922 008 8359
Mersis No: 0-9220-0883-5900017

Bahsi geçen raporlar kamuya açık ve serbestçe erişilebilir vaziyettedir.

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

Yoktur.

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

COVID-19 salgını, diğer tüm sektörleri etkisi altına aldığı gibi, hazır beton sektörü ile yakın ilişki içerisinde bulunan inşaat sektörünü de etkilemeye başlamıştır. Hazır beton sektöründe COVID-19 kaynaklı olumsuz sayılabilecek en önemli husus; Nisan ve Mayıs aylarında uygulanan sokağa çıkma yasağı kaynaklı üretim düşüşüdür. Uygulanan sokağa çıkma yasağı nedeniyle 23 gün (Nisan ve Mayıs ayında) eksik üretim ve satış yapılması durumunda kalınmış ve 2020 Haziran ayı bu şekilde kapatılmıştır. Yeni sokağa çıkma yasaklarının kapsamı genişletilmiş olduğu için ve hali hazırda mevcut hazır beton müşterilerinin %85 seviyesindeki kısmı taahhüt projeleri (ağırlıklı Kamu Projeleri-Alt Yapı, Metro, Yol vb.) şeklinde gerçekleştirildiği için kamusal etki gerekçesi ile gerekli izinler alınmış ve hafta sonları da üretim ve satış faaliyetleri gerçekleştirilmektedir. Kalan %15 seviyesinde ki Yap-Sat müşterilerinin beton temininde de Kasım ayında İçişleri Bakanlığı tarafından yayınlanan genelgeye göre istisnalar getirilmiştir. Şirket 2020 yılında, COVID-19'a rağmen 2019 yılında gerçekleştirmiş olduğu hazır beton satış miktar ile benzer seviyede satış gerçekleştirmiştir.

8. GRUP HAKKINDA BİLGİLER

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

Şirket herhangi bir gruba dahil değildir.

8.2. İhraççının doğrudan veya dolaylı önemli bağlı ortaklıklarının dökümü:

Yoktur.

9. MADDİ VE MADDİ OLMAYAN DURAN VARLIKLAR HAKKINDA BİLGİLER

9.1. Maddi duran varlıklar hakkında bilgiler:

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

Şirket'in maddi duran varlıkları ağırlıklı olarak maden varlıkları, tesis, araç parkı, makine ve ekipmanlardan oluşmaktadır. Şirket'in finansal tablo dönemleri itibarıyla maddi duran varlıkları aşağıdaki tablolarda sunulmuştur:

Maliyet (TL)	31.12.2018	31.12.2019	31.12.2020
Maden Varlıkları	101.952.684	227.892.152	253.254.660
Tesis, Makine ve Cihazlar	69.116.678	98.376.803	104.847.471
Taşıtlar	204.535.792	238.171.376	376.286.380
Demirbaşlar	4.651.624	5.054.515	5.532.099
Özel Maliyetler	31.920.198	70.600.490	94.089.317
Toplam	412.176.976	640.095.336	834.009.927

Birikmiş Amortisman (TL)	31.12.2018	31.12.2019	31.12.2020
Maden Varlıkları	(14.959.206)	(36.730.460)	(64.866.704)
Tesis, Makine ve Cihazlar	(23.424.739)	(30.028.127)	(36.241.527)
Taşıtlar	(50.707.682)	(70.880.921)	(2.394.192)
Demirbaşlar	(1.713.365)	(2.139.679)	(2.624.967)
Özel Maliyetler	(13.635.650)	(23.989.777)	(38.345.918)
Toplam	(104.440.642)	(163.768.964)	(144.473.308)

Net Kayıtlı Değer (TL)	31.12.2018	31.12.2019	31.12.2020
Maden Varlıkları	86.993.478	191.161.692	188.387.956
Tesis, Makine ve Cihazlar	45.691.939	68.348.676	68.605.944
Taşıtlar	153.828.110	167.290.455	373.892.188
Demirbaşlar	2.938.259	2.914.836	2.907.132
Özel Maliyetler	18.284.548	46.610.713	55.743.399
Toplam	307.736.334	476.326.372	689.536.619

Şirket, TFRS 16 Kiralamalar Standartı'nı 1 Ocak 2019 tarihinde ilk defa uygulamaya başlamıştır. Daha önce TMS 17 uyarınca faaliyet kiralaması olarak sınıflandırılmış kiralamalar için finansal tablolara 1 Ocak 2019 tarihi itibarıyla ön ödemesi yapılmış veya tahakkuk etmiş tüm kira ödemelerinin tutarına göre düzeltilmiş olan kira yükümlülüğüne eşit bir tutar üzerinden bir kullanım hakkı varlığı yansımıştır. 31 Aralık 2018, 31 Aralık 2019 ve 31 Aralık 2020 tarihleri itibarıyla kullanım hakkı varlıklarının detayı aşağıdaki gibidir:

Kullanım Hakkı Varlıkları (TL)	31.12.2018	31.12.2019	31.12.2020
Binalar ve Arsalar	-	56.188.093	55.841.869
Taşıtlar	-	2.525.140	2.473.638
Toplam Maliyet	-	58.713.233	58.315.507
Binalar ve Arsalar	-	(937.463)	(8.685.233)
Taşıtlar	-	(7.164.994)	(7.999.453)
Toplam Birikmiş Amortisman	-	(8.102.457)	(16.684.686)
Net Kayıtlı Değer	-	50.610.776	41.630.821

31 Aralık 2020 tarihi itibarıyla Şirket'in sahip olduğu maddi duran varlıkların detayı aşağıdaki gibidir:

Cinsi/Kullanım Amacı	Edinildiği Yıl	m²	Mevkii	Net Defter Değeri	Kiraya Verildi ise Kiralayan Kurum	Kira Dönemi	Yıllık Kira Tutarı (TL)
Tesis, Makina ve Cihazlar/Üretim	2006-2020 yılları arasında edinilmiştir.	-	Ayazağa,Yenibosna,Hadımköy ,Uskumruköy,Çiftalan,Zeytinburnu,Bakırköy,Kayaşehir,Ataşehir,Dolmabahçe,Kadıköy,Levazım,Ümraniye,Zekeriyaköy,B altalimanı, Haliç, Arnavutköy, Haliç.	123.149.748	-	-	-
Hazır Beton Tesisleri/Tesis	2017	-	İzmir Bornova	1.199.695	Zengin Petrol San. Tic. A.Ş.	01.01.2019 - 01.01.2022	360.000
Taşıtlar/Taşıma ve Üretim	1999 (2 adet) - 2000 (1adet) - 2001 (1 adet) - 2002 (1 adet) - 2003 (1 adet) - 2004- (3 adet) - 2005 (4 adet) - 2006 (2 adet) - 2008 (2 adet) -	-	Ayazağa,Yenibosna,Hadımköy ,Uskumruköy,Çiftalan,Zeytinburnu,Bakırköy,Kayaşehir,Ataşehir,Dolmabahçe,Kadıköy,Levazım,Ümraniye,Zekeriyaköy,B altalimanı,Haliç,Arnavutköy,H aliç.	368.696.592	-	-	-

BOĞAZIÇI BETON SAN. ve TİC. A.Ş.
Ayazağa Mahallesi,Kemerburgaz Yolu Caddesi
No: 53 Sarıyer/İST.Tel: 0212 388 68 51 - 4 Hat
Boğaziçi Kurumlar Vergi Dairesi 179 041 9021

VAKIF YATIRIM MENKUL DEĞERLER A.Ş.
Akat Mah./Etiler/Beşiktaş/İstanbul
F-2/A Blok No:16 Beşiktaş 34335 İSTANBUL
Tel:0(212) 362 35 77 Fax: 0(212) 362 35 20
www.vakifyatirim.com.tr
İstanbul Ticaret Sicil No: 357428
Boğaziçi Kurumlar V.D. 922 008 8359
Mersis No: 08220-0883-5900017

	2009 (3 adet) – 2010 (4 adet) – 2011 (13 adet) – 2012 (16 adet) – 2013 (36 adet) – 2014 (30 adet) – 2015 (82 adet) – 2016 (25 adet) – 2017 (25 adet) – 2018 (86 adet) – 2019 (87 adet) – 2020 (143 adet)						
Taşıtlar/Taşıma ve Üretim	2016 (1 adet) 2018 (1 adet) 2019 1 adet) 2020 (6 adet)	-	-	5.195.596	Zengin Beton San. Tic. A.Ş.	- 01.01.2021 - 31.12.2021	2.880.000
Demirbaşlar	2003-2020 yılları Arasında edinilmiştir.	-	Ayazağa, Yenibosna, Hadımköy , Uskumruköy, Çiftalan, Zeytinb urnu, Bakırköy, Kayaşehir, Ataş ehir, Dolmabahe, Kadıköy, Leva zım, Ümraniye, Zekeriyaköy, Ba ltalimanı, Haliç, Arnavutköy, Haliç.	2.907.132	-	-	-
Özel Maliyetler	2003-2020 yılları Arasında edinilmiştir.	-	Ayazağa Maden Ocağı	188.387.956	-	-	-

Şirket, kendi sahip olduğu 26 adet hazır beton santraline ilave olarak 4 adet kiralamış olduğu santralle beraber, toplamda 30 adet hazır beton tesisi ile hazır beton üretimi gerçekleştirmektedir. Şirket, İzmir İli Bornova İlçeğinde bulunan 2 adet 460.800 m³ kapasiteli hazır beton santralini ise kiraya vermiştir.

Şirket üretimini yapmakta olduğu hazır beton ürününün üretiminde, müşteriye tesliminde kendi araç parkını ve ayrıca ürünün müşteriye sunulmasında da kendi makine ve ekipmanlarını kullanmaktadır. 31.12.2020 tarihi itibarı ile Şirket aktifinde 553 adet araç ve iş makinası bulunmaktadır. Ayrıca yine Şirket aktifinde olan kamyonları ile hammaddenin bir kısmının hazır beton tesislerine nakliyesini gerçekleştirmektedir.

Şirket hazır beton üretimi yapmakta olduğu sabit hazır beton tesisleri ile ilgili olarak; Zengin Petrol San. Tic. A.Ş., Akdağlar Madencilik San. ve Tic. A.Ş., Akın Tekstil A.Ş., Danış Madencilik Hafriyat İnş. San. Tic. A.Ş., Doğa Madencilik End. İnş. ve Tic. A.Ş., Emir İnş. ve Mad. San. Taah. Tic. Ltd. Şti., Şengül Zengin ve Mehmet İlhan ile muhtelif tarihlerde imzalanmış kira sözleşmeleri kapsamında faaliyetlerine devam etmektedir.

Ayrıca AR-GE, insan kaynakları, lojistik, tamir bakım, garaj, depo gibi alanların kullanımı için Abdurrahim Zengin, Ertan Zengin ve Ayşe Zengin ile muhtelif zamanlarda yapmış olduğu sözleşmeler kapsamında faaliyetlerine devam etmektedir.

31.12.2020 tarihi itibarı ile Şirket'in edinilmesi planlanan güncel maddi duran varlık yatırımları aşağıdaki tablodaki gibidir:

Cinsi	Edinileceği Yıl	m ²	Mevkii	Yapılan Ödemeler (TL)	Yapılacak Ödemeler (TL)	Kullanım Amacı	Cinsi
Yıkama Eleme Makinası	2021	-	Ayazağa /Maden Ocağı	-	1.300.000	Üretim	Yıkama Eleme Makinası
Maden Ocağı Kapasite Artımı	2021	-	Ayazağa /Maden Ocağı	-	4.200.000	Üretim	Çevre Düzenlemesi, Dekapaj
Araç	2021	-	Hazır Beton Tesisleri	-	40.000.000	Araç	Araç

İş Makinası	2021	-	Hazır Beton Tesisleri	-	22.300.000	Üretim	İş Makinası
-------------	------	---	-----------------------	---	------------	--------	-------------

Yıkama eleme makinesi, mevcut agrega üretimi yapılan maden ocağında, üretimi yapılan 0-5 mm arasındaki agreganın yıkama ve eleme aşamasında kullanılacaktır.

Maden ocağında kapasite artırımı kapsamında dekapaj ve çevre düzenlemesi yatırımı kapsamında yaklaşık 4.200.000 TL yatırım harcaması öngörülmektedir.

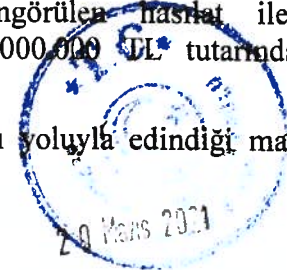
2021 yılı içerisinde mevcut araç parkurunun yenilenmesi kapsamında 100 adet Mercedes Benz 4142 Arocs Kamyon ve üst yapısı 12 m3 kapasiteli LT-İmer Marka üst yapımı alınması planlanmaktadır. 2021 yılı için alınması planlanan transmikser kamyonun tahmini maliyetinin 900.000 TL olacağı öngörülmekte olup (kur artışına/düşüşüne bağlı olarak değişmektedir) üst yapı bedelinin ise araç başına ortalama 100.000 TL seviyesinde olması beklenmektedir. Bu çerçevede, 90 adet Transmikser alımı için 90.000.000 TL tutarında bir yatırım planlanmaktadır. Söz konusu transmikser alımı mevcut araç parkının yenilenmesi amacı ile planlandığı için, bu kapsamda gerçekleştirilecek mevcut araç parkında bulunan 60 adet transmikserin satışı ile birlikte 50.000.000 TL hasılat beklenmektedir. Araç satış hasılatıyla beraber değerlendirildiğinde, transmikser yenilemesi kapsamında 40.000.000 TL tutarında yatırım harcaması yapılacağı öngörülmektedir.

Putzmeister Marka 12 adet çeşitli ebatlarda (47m'lik ve 56m'lik) hazır beton pompasının 3.900.000 EUR'ya satın alınması planlanmaktadır. (Söz konusu belirtilen tutar sadece üst yapı beton pompasının değeridir.) Bu hazır beton pompalarının araçlarının 10 adeti satın alınmıştır. (Üst yapı olarak belirtilen alım Putzmeisterden gerçekleşmekte, araçlar ise Mercedes den temin edilmektedir. Bu 10 adet araç alımı ödemesi için Mercedes'e yaklaşık 9.200.000 TL ödeme yapılmıştır.) Bu hali ile 12 adet Putzmeister marka yeni hazır beton pompası alımı için 3.900.000 EURO ve 11.500.000 TL de araç alımı planlanmaktadır. (Araç alımının yaklaşık 9.200.000 TL si ödenmiş, 2 adet Mercedes Benz Arocs 4443 marka araç alımı için, 2.300.000 TL tutarında ki ödeme halka arzdan elde edilecek gelirler ile ödenmesi planlanmaktadır.)

Hazır Beton Pompası alımı mevcut araç parkının yenilenmesi amacı ile planlandığı için, bu kapsamda gerçekleştirilecek mevcut araç parkında bulunan 12 adet hazır beton pompası satışı ile 3.600.000 EUR hasılat sağlanması beklenmektedir. (satışı yapılacak beton pompaları araç ile birlikte satılmaktadır. Bir üst satırda ise alım yapılırken Araç ayrı satın alınmakta, beton pompası ayrı satın alınmaktadır.)

Şirket'in hazır beton tesislerinde ve agrega maden ocağında bulunan iş makinalarının yenilenmesi kapsamında 29 adet Volvo marka iş makinasının (Lastikli yükleyici ve Paletli ekskavatör) alımı için yaklaşık 5.450.000 EUR'luk yatırım planlanmaktadır. Bu kapsamda da mevcut araç parkında bulunan 29 adet iş makinasının da satışı planlanmakta ve bu satışlardan 3.400.000 EUR hasılat beklenmektedir. İş makinalarının satışından sağlanması öngörülen hasılat ile birlikte değerlendirildiğinde, iş makinası yenileme amaçlı olarak 20.000.000 TL tutarında yatırım gerçekleştirilmesi planlanmaktadır.

Şirket'in 31.12.2020 itibariyle finansal ya da faaliyet kiralaması yoluyla edindiği maddi duran varlıklara ilişkin bilgiler aşağıdaki tabloda sunulmuştur:



AB

VAKIF YATIRIM MENKUL DEĞERLER A.Ş.
Akad Mah. Ebulula Mardin Cad. Park Maya SİSİ
F-2/A Blok Kat: 18 Beşiktaş 34335 İSTANBUL
Tel: 0 (212) 352 35 77 Fax: 0 (212) 352 35 20
www.vakifyatirim.com.tr
İstanbul Ticaret Sicil No: 357228
Boğaziçi Kurumlar V.D. 922 008 8359
Mersis No: 0-9220-0883-5900017

Cinsi	Kira Dönemi	Kiralama Süresi Sonunda Kiralananın Kime Ait Olacağı	Yıllık Kira Tutarı	Kullanım Amacı	Kimden Kiralandığı
Hazır Beton Pompası	Aylık	Boğaziçi Beton San. ve Tic. A.Ş.	5.111.000 TL	Üretim (8 adet)	Halk Finansal Kiralama A.Ş.
İş Makinası	Aylık	Boğaziçi Beton San. ve Tic. A.Ş.	1.665.000 TL (185.000 Euro)	Üretim (11 adet)	Yapı Kredi Finansal Kiralama A.O.
Hazır Beton Pompası	Aylık	Boğaziçi Beton San. ve Tic. A.Ş.	2.159.000 TL	Üretim (4 adet)	Yapı Kredi Finansal Kiralama A.O.
Elek Makinası	Aylık	Boğaziçi Beton San. ve Tic. A.Ş.	687.000 TL	Üretim (1 adet)	Yapı Kredi Finansal Kiralama A.O.
İş Makinası	Aylık	Boğaziçi Beton San. ve Tic. A.Ş.	2.160.000 TL (240.000 Euro)	Üretim (13 adet)	İş Finansal Kiralama A.Ş.
Hazır Beton Pompası	Aylık	Boğaziçi Beton San. ve Tic. A.Ş.	4.160.000 TL	Üretim (5 adet)	İş Finansal Kiralama A.Ş.
Hazır Beton Pompası	Aylık	Boğaziçi Beton San. ve Tic. A.Ş.	1.309.000 TL	Üretim (1 adet)	Bnp Paribas Finansal Kiralama A.Ş.
Hazır Beton Pompası	Aylık	Boğaziçi Beton San. ve Tic. A.Ş.	2.022.000 TL	Üretim (4 adet)	Mercedes Benz Finansal Kiralama Türk A.Ş.

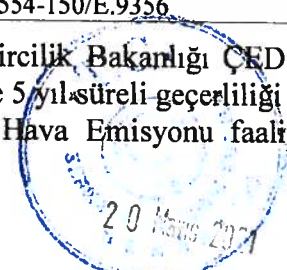
Şirket, hazır beton ve agrega üretiminde kullanmakta olduğu iş makinalarını finansal kiralama yolu ile edinmekte ve finansal kiralama süresi bitmesi akabinde aktifine almaktadır.

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

Şirket'in maddi duran varlıklarının kullanımını etkileyecek çevre ile ilgili tüm hususlar aşağıdaki tablolarda sunulmuştur:

Tesis Adı	Çevre İzin Tarihi	Çevre İzin Sayısı
Maden Ocağı	11.05.2020	35848554-150/E.9356

Şirket, yukarıda izin tarihi ve sayısı belirtilen, T.C. Çevre ve Şehircilik Bakanlığı ÇED İzin ve Denetim Genel Müdürlüğü tarafından 11.05.2020 tarihinde verilen ve 5 yıl süreli geçerliliği bulunan Çevre İzin ve Lisans Belgesi kapsamında Gürültü Kontrolü ile Hava Emisyonu faaliyetlerini gerçekleştirmektedir.



Handwritten signature



Tesis Adı	ÇED Belgesi Türü	Tarihi	Numarası
Maden Ocağı	ÇED Kapsam Dışı	23.10.2019	5666
Ayazağa	ÇED Kapsam Dışı	10.08.2016	71280893 E - 20161621
Zeytinburnu	ÇED Kapsam Dışı	21.09.2017	71280893 E-20172034
Bakırköy	ÇED Kapsam Dışı	22.10.2019	71280893 E-20192305
Baltalıman	ÇED Kapsam Dışı	06.09.2019	71280893 E-20191963
Dolmabahçe	ÇED Kapsam Dışı	14.02.2017	71280893 E-20177373
Hadımköy	ÇED Kapsam Dışı	01.10.2019	71280893 -220.03 -E 97099
Haliç	ÇED Kapsam Dışı	18.12.2019	71280893 E-20192831
Halkalı	ÇED Kapsam Dışı	14.04.2020	71280893 -220.03 -E 38768
Kayaşehir	ÇED Kapsam Dışı	17.11.2020	71280893 -220.03 -E 102072
Levazım	ÇED Kapsam Dışı	18.07.2018	71280893 E-20181696
Merkez	Çed Gerekli Değildir ⁵	03.09.2008	2008/ 04-/ 2175
Uskumruköy	ÇED Kapsam Dışı	28.03.2018	71280893 E-2018824
Ümraniye	ÇED Kapsam Dışı	03.12.2019	71280893 E-20192679
Yenibosna	ÇED Kapsam Dışı	21.11.2014	71280893 E-20142420

Tesis Adı	ÇED Belgesi Türü	Tarihi	Numarası
Ayazağa	Gürültü Kontrolü, Hava Emisyonu	11.08.2017	63365
Zeytinburnu	Gürültü Kontrolü, Hava Emisyonu	18.10.2018	35848554-150/E.605
Bakırköy	Gürültü Kontrolü, Hava Emisyonu	13.10.2020	35848554-150/E.807
Baltalıman	Gürültü Kontrolü, Hava Emisyonu	24.09.2020	35848554-150/E.788
Dolmabahçe	Gürültü Kontrolü, Hava Emisyonu	08.12.2017	74960
Hadımköy	Hava Emisyonu	21.05.2020	35848554-150/E.674
Haliç	Gürültü Kontrolü, Hava Emisyonu	21.08.2020	35848554-150/E.777
Halkalı	Gürültü Kontrolü, Hava Emisyonu	04.05.2020	35848554-150/E.818
Levazım	Gürültü Kontrolü, Hava Emisyonu	07.12.2020	35848554-150/E.830
Merkez	Gürültü Kontrolü, Hava Emisyonu	31.07.2017	72276
Uskumruköy	Hava Emisyonu	29.11.2018	35848554-150/E.285
Ümraniye	Gürültü Kontrolü, Hava Emisyonu	19.12.2019	35848554-150/E.432
Yenibosna	Gürültü Kontrolü, Hava Emisyonu	30.05.2017	68790

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

Şirket aktifinde bulunan ve finansal kiralama şirketleri aracılığıyla alınmış olan iş makineleri haricinde, araç alımı amacı ile kullanılmış kredilerin teminatı için araçlar rehin verilmiştir. Bu rehinlere ilişkin bilgiler aşağıdaki tabloda sunulmuştur:

⁵ Türkiye Cumhuriyeti Çevre ve Şehircilik Bakanlığı tarafından 07.02.1993 tarih ve 21489 sayılı Resmi Gazetede ilan edilen 'Çevresel Etki Değerlendirmesi Yönetmeliği' çerçevesinde verilen Belge olup, faaliyet sahibince hazırlanan projelerle ilgili olarak, ÇED Yönetmeliğinin 8. Maddesi 2. Fıkrası 'b' bendi gereği; Çevre ve Şehircilik Bakanlığı'nca 'Çevresel Etki Değerlendirmesi Olumlu' kararı veya 'Çevresel Değerlendirmesi Olumsuzdur' kararı, ÇED gerekli değildir kararı, ÇED gerekli değildir kararı ile özdeştir.

Maddi Duran Varlık Cinsi	Kısıtlamanın/ Aynı Hakkın Türü	Kimin Lehine Verildiği	Derecesi	Nedeni	Veriliş Yılı	Tutarı
Transmikser (160 adet)	Rehin Hakkı	Mercedes Benz Finansman Türk A.Ş.	1.dereceden	Kredi Teminatı	2017-2018-2019-2020	91.025.000 TL
Beton Pompalı Kamyon (16 adet)	Rehin Hakkı	Mercedes Benz Finansman Türk A.Ş.	1.dereceden	Kredi Teminatı	2018-2019	5.989.000 TL
Damper Çekici (41 adet)	Rehin Hakkı	Mercedes Benz Finansman Türk A.Ş.	1.dereceden	Kredi Teminatı	2018-2019-2020	19.109.000 TL
Silo Çekici (30 adet)	Rehin Hakkı	Mercedes Benz Finansman Türk A.Ş.	1.dereceden	Kredi Teminatı	2020	19.137.000 TL
Beton Pompalı Kamyon (4 adet)	Rehin Hakkı	Mercedes Benz Finansal Kiralama Türk A.Ş.	1.dereceden	Kredi Teminatı	2019	6.127.000 TL
Beton Pompalı Kamyon (4 adet)	Rehin Hakkı	Yapı Kredi Finansal Kiralama A.O.	1.dereceden	Kredi Teminatı	2020	6.546.000 TL
Maden Elek Makinası	Rehin Hakkı	Yapı Kredi Finansal Kiralama A.O.	1.dereceden	Kredi Teminatı	2020	1.134.000 TL
Volvo L110 Marka İş Makinası (3 adet)	Rehin Hakkı	Yapı Kredi Finansal Kiralama A.O.	1.dereceden	Kredi Teminatı	2018	450.000 EUR
Volvo L110/120 Marka İş Makinası (8 adet) / Volvo Ekskavatör (2 adet) / Volvo Loader (1 adet) iş makinası	Rehin Hakkı	Yapı Kredi Finansal Kiralama A.O.	1.dereceden	Kredi Teminatı	2018	1.235.000 EUR
Beton Pompalı Kamyon (1 adet)	Rehin Hakkı	BNP Paribas Finansal Kiralama A.Ş.	1.dereceden	Kredi Teminatı	2020	2.633.000 TL
Beton Pompalı Kamyon (8 Adet)	Rehin Hakkı	Halk Finansal Kiralama A.Ş.	1.dereceden	Kredi Teminatı	2019 - 2020	16.495.000 TL
Volvo L110/150 Marka İş Makinası (8 adet) / Volvo Marka Ekskavatör (3 adet) İş Makinası	Rehin Hakkı	İş Finansal Kiralama A.Ş.	1.dereceden	Kredi Teminatı	2018	2.167.000 EUR
Beton Pompalı Kamyon (5 adet)	Rehin Hakkı	İş Finansal Kiralama A.Ş.	1.dereceden	Kredi Teminatı	2020	12.599.000 TL

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

Şirket'in bünyesinde yer alan araç ve iş makinalarının gerçeğe uygun değeri, 10.02.2021 tarihinde SPK'nın yetkilendirdiği bir değerleme şirketi olan Aden Gayrimenkul Değerleme ve Danışmanlık A.Ş. tarafından tespit edilmiştir. Değerleme çalışmasında Pazar Yaklaşımı (Piyasada gerçekleştirilen benzer varlıkların satışlarıyla ya da istenilen fiyatlar ve verilen teklifler karşılaştırılmakta) ve Maliyet Yaklaşımı (Makinelerin ulaşılabilen – yeni ikame- maliyet değerleri dikte alarak ikame değer kabul edilmekte, bu değer üzerinden fiziki yıpranmadan, fonksiyonel ve ekonomik açıdan demode olmasından dolayı oluşan değer kayıpları – amortismanlar- tahmin edilerek geriye kalan rayiç değer alınmakta) yöntemleri kullanılmıştır. Değerlemeye konu olan araç ve iş makinalarının gerçeğe uygun değerlerine ilişkin bilgiler aşağıda belirtilmektedir:

20 Mars 2021

BOĞAZİÇİ BETON SAN. ve TİC. A.Ş.
Ayazağa Mahallesi Kemerpazarı Yolu Caddesi
No: 53 Sarıyer/İST. Tel: 0212 266 88 51 - 4 Hat
Boğaziçi Kurumlar Vergi Dairesi: 19 041 9021

A. Zent

VAKIF YATIRIM MENKUL DEĞERLER A.Ş.
Akat Mah. Ebulula Mardin Cad. Park Maya Sitesi
F-2/A Blok No:18 Beşiktaş 34335 İSTANBUL
Tel: 0(212) 352 35 77 Fax: 0(212) 352 35 20
www.vakifyatirim.com.tr
İstanbul Ticaret Sicil No: 357228
Boğaziçi Kurumlar V.D. 922 008 8359
Mersis No: 0-9220-0883-5900017

Maddi Duran Varlık Cinsi	Edinme Tarihi	Ekspertiz Değeri (TL)	Rapor Tarih ve No	Sınıflandırılma (Yatırım amaçlı olup olmadığı)	MDV Değerleme Fon Tutarı/Değer Düşüklüğü Tutarı (TL)
İş Makinesi ve Yardımcı Ekipmanları Pazar Değeri	Muhtelif	316.941.525	10.02.2021 - 2021-ÖZEL-093	Üretim	152.550.890,93
Taşıt Araçları Pazar Değeri	Muhtelif	8.914.407	10.02.2021 - 2021-ÖZEL-093	Üretim	8.093.049,88
Finansal Kiralama Yoluyla Alınan İş Makinesi ve Yardımcı Ekipman Pazar Değeri (KDV Hariç)	Muhtelif	49.890.768	10.02.2021 - 2021-ÖZEL-093	Üretim	4.918.761,71
Toplam Pazar Değeri (KDV Hariç)	-	375.746.700	-	-	165.562.702,52

9.2. Maddi olmayan duran varlıklar hakkında bilgiler:

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

Şirket'in maddi olmayan duran varlıkları ekseriyetle haklardan oluşmakta olup finansal tablo dönemleri itibarıyla detayları aşağıdaki tabloda sunulmuştur:

<u>Maddi Olmayan Duran Varlıklar (TL)</u>	<u>31.12.2018</u>	<u>31.12.2019</u>	<u>31.12.2020</u>
Maliyet	41.291.972	41.412.608	41.461.717
Birikmiş Amortisman	(23.804.941)	(26.072.871)	(27.599.761)
Net Kayıtlı Değer	17.487.031	15.339.737	13.861.956

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

Maddi olmayan duran varlıklar bilgisayar lisansları ve Şirket'in 12.04.2016 ve 01.02.2017 tarihlerinde Kuzey İstanbul Modern İnş. San. ve Tic. A.Ş. ve İstaç İstanbul Çevre Yönetimi San. ve Tic. A.Ş. ile imzaladığı anlaşma kapsamında gerçekleştirdiği Dolgu ve Rehabilitasyon Projesi Kâr Payı Sözleşmesi katılımı için yapılan ödemelerden oluşmaktadır.

Bilanço büyüklüğü dikkate alındığında, maddi olmayan duran varlıklar önemlilik düzeyinin çok altında kalmaktadır. Bu bağlamda finansal açıdan bağımlılık derecesi düşük ve faaliyetlere etkisi yoktur.

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

Yoktur.

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

Yoktur.

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

Yoktur.

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

Yoktur.

10. FAALİYETLERE VE FİNANSAL DURUMA İLİŞKİN DEĞERLENDİRMELER

10.1. Finansal durum:

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

Şirket'in 31.12.2018, 31.12.2019 ve 31.12.2020 tarihli bağımsız denetimden geçmiş finansal durum tablolarının önemli kalemleri karşılaştırmalı olarak aşağıda yer almaktadır:

VARLIKLAR (TL)	Bağımsız Denetimden Geçmiş 31.12.2018	Bağımsız Denetimden Geçmiş 31.12.2019	Bağımsız Denetimden Geçmiş 31.12.2020
DÖNEN VARLIKLAR			
Nakit ve Nakit Benzerleri	5.230.468	599.219	36.793.656
Ticari Alacaklar	263.310.974	214.248.420	209.412.239
<i>İlişkili Taraflardan Ticari Alacaklar</i>	8.162.896	24.037.054	11.150.159
<i>İlişkili Olmayan Taraflardan Ticari Alacaklar</i>	255.148.078	190.211.366	198.262.080
Diğer Alacaklar	23.634.827	24.114.953	274.211
<i>İlişkili Taraflardan Diğer Alacaklar</i>	23.101.144	-	-
<i>İlişkili Olmayan Taraflardan Diğer Alacaklar</i>	533.683	24.114.953	274.211
Stoklar	78.199.833	27.231.929	19.815.667
Peşin Ödenmiş Giderler	17.937.649	11.740.655	55.020.810
Cari Dönem Vergisiyle İlgili Varlıklar	73.753	20.081	-
TOPLAM DÖNEN VARLIKLAR	388.387.504	277.955.257	321.316.583
DURAN VARLIKLAR			
Ticari Alacaklar	-	22.122.515	3.113.144
<i>İlişkili Taraflardan Ticari Alacaklar</i>	-	22.122.515	3.113.144
<i>İlişkili Olmayan Taraflardan Ticari Alacaklar</i>	-	-	-
Diğer Alacaklar	49.908	102.325	100.144
<i>İlişkili Taraflardan Diğer Alacaklar</i>	-	-	-
<i>İlişkili Olmayan Taraflardan Diğer Alacaklar</i>	49.908	102.325	100.144
Yatırım Amaçlı Gayrimenkuller	-	758.707	-
Maddi Duran Varlıklar	307.598.384	476.188.422	673.734.199
Kullanım Hakkı Varlıkları	-	50.610.776	41.630.821
Şerefiye Dışındaki Maddi Olmayan Duran Varlıklar	17.624.981	15.477.687	13.999.909
Peşin Ödenmiş Giderler	3.787	-	86.938
Ertelenmiş Vergi Varlığı	19.559.784	16.441.217	-
TOPLAM DURAN VARLIKLAR	344.836.844	581.701.649	732.665.155
TOPLAM VARLIKLAR	733.224.348	859.656.906	1.053.981.738

KAYNAKLAR (TL)	Bağımsız Denetimden Geçmiş 31.12.2018	Bağımsız Denetimden Geçmiş 31.12.2019	Bağımsız Denetimden Geçmiş 31.12.2020
KISA VADELİ YÜKÜMLÜLÜKLER			
Kısa Vadeli Borçlanmalar	219.209.820	217.269.458	50.706.225
Uzun Vadeli Borçlanmaların Kısa Vadeli Kısımları	165.175.907	94.199.494	152.427.138
Kiralama İşlemlerinden Yükümlülükler	-	8.685.029	8.544.894
Ticari Borçlar	163.059.448	193.564.729	218.996.845
İlişkili Taraflara Ticari Borçlar	2.028.268	14.289.724	3.600.928
İlişkili Olmayan Taraflara Ticari Borçlar	161.031.180	179.275.005	215.395.917
Çalışanlara Sağlanan Faydalar Kapsamında Borçlar	3.044.695	4.543.695	6.338.929
Diğer Borçlar	36.561.977	20.847.143	19.778.703
İlişkili Taraflara Diğer Borçlar	33.262.652	11.289.478	8.698.000
İlişkili Olmayan Taraflara Diğer Borçlar	3.299.325	9.557.665	11.080.703
Ertelenmiş Gelirler	42.343.125	19.690.719	47.948.248
Dönem Karı Vergi Yükümlülüğü	-	-	1.332.829
Kısa Vadeli Karşılıklar	460.031	759.171	1.399.518
Çalışanlara Sağlanan Faydalara İlişkin Kısa Vadeli Karşılıklar	460.031	759.171	1.399.518
Diğer Kısa Vadeli Karşılıklar	-	-	-
TOPLAM KISA VADELİ YÜKÜMLÜLÜKLER	629.855.003	559.559.438	507.473.329
UZUN VADELİ YÜKÜMLÜLÜKLER			
Uzun Vadeli Borçlanmalar	72.963.006	60.127.606	126.037.859
Kiralama İşlemlerinden borçlanmalar	-	15.246.253	10.321.706
Uzun Vadeli Karşılıklar	11.160.615	14.835.072	15.305.710
Çalışanlara Sağlanan Faydalara İlişkin Uzun Vadeli Karşılıklar	3.271.050	5.945.879	7.318.742
Diğer Uzun Vadeli Karşılıklar	7.889.565	8.889.193	7.986.968
Ertelenen Vergi Yükümlülüğü	-	-	23.862.611
TOPLAM UZUN VADELİ YÜKÜMLÜLÜKLER	84.123.621	90.208.931	175.527.886
TOPLAM YÜKÜMLÜLÜKLER	713.978.624	649.768.369	683.001.215
ÖZKAYNAKLAR			
Ana Ortaklığa Ait Özkaynaklar			
Ödenmiş Sermaye	100.000.000	280.000.000	280.000.000
Birikmiş Diğer Kapsamlı Gelirler (Giderler)	244.185	-1.896.716	129.574.761
Kâr veya Zararda Yeniden Sınıflandırılmayacak	244.185	-1.896.716	129.574.761
Kâr veya Zararda Yeniden Sınıflandırılacak	-	-	-
Kârdan Ayrılan Kısıtlanmış Yedekler	1.751.164	1.751.164	1.751.164
Geçmiş Yıllar Kar/Zararları	(48.191.262)	(82.749.625)	(69.965.911)
Net Dönem Karı/Zararı	(34.558.363)	12.783.714	29.620.509
TOPLAM ÖZKAYNAKLAR	19.245.724	209.888.537	370.980.523
TOPLAM KAYNAKLAR	733.224.348	859.656.906	1.053.981.738

Varlıklar:

Şirket'in 2018 yıl sonunda 733.224.348 TL olan toplam varlıkları, 2019 ve 2020 yıllarında sırasıyla %17,2 ve %22,6 oranlarında artış göstermiş 2019 yıl sonunda 859.656.906 TL, 2020 yıl sonunda ise 1.053.981.738 TL seviyesine ulaşmıştır. İzahname finansal tablo dönemleri bazında, Şirket'in toplam varlıklarının 2018 yılında %53'ü, 2019 yılında %32'si, 2020 yılında ise %30'u dönen varlıklardan oluşmaktadır. Aynı dönemlerde duran varlıkların toplam varlıklar içindeki payları ise sırasıyla, %47, %68 ve %70'tir. Dönen varlıklar ağırlıklı olarak nakit ve nakit benzerleri, ticari alacaklar ve stoklardan oluşurken; duran varlıklar ise ağırlıklı olarak maddi duran varlıklardan oluşmaktadır.

Şirket'in dönen varlıkları incelendiğinde 2018 ve 2019 yıllarında önemli kısmının ticari alacak ve stoklardan oluştuğu, 2020 yılında ise ticari alacakların ve stokların yanı sıra nakit ve nakit benzerleri

ve peşin ödenmiş giderler (verilen sipariş avansları) kalemlerinin de önemli artış kaydederek toplam dönen varlıklar içerisindeki paylarının arttığı görülmektedir.

Nakit ve nakit benzerleri kalemi incelendiğinde özellikle 2020 yılında bu kaleme önemli artış yaşandığı görülmektedir. Şirket 2020 yılında Covid-19 kaynaklı Dünya ve Türkiye genelinde yaşanan belirsizliklere karşı hazırlıklı olabilmek adına daha likit kalmayı tercih etmiş olup, Şirket'in ticari alacaklarının büyük oranda nakde dönüştürülebilmesi ve etkin stok yönetimi ile stokların azaltılmasıyla, 2020 yıl sonunda nakit ve nakit benzerleri kalemi 36.793.656 TL düzeyine ulaşmıştır. 2020 yıl sonu itibariyle Şirket'in dönen varlıklarının %12'si nakit ve nakit benzerlerinden oluşmaktadır (2018: %1,3, 2019: %0,2).

Ticari alacaklar kalemi 2019 yıl sonunda bir önceki yıla göre %19 oranında azalarak 263.310.974 TL'den 214.248.420 TL'ye gerilemiştir. Bu dönemde hasılatlarda yaşanan %20'lik artışa rağmen Şirket'in satışlarını nakit ve kısa vadeli olarak gerçekleştirmesi sonucu ticari alacaklar kaleminde gerileme yaşanmıştır. Ticari alacaklardaki gerileme 2020 yıl sonunda da devam etmiş olup ticari alacaklar kalemi aynı dönemdeki hasılatdaki azalmaya paralel olarak %2 düşüşle 209.412.239 TL olarak gerçekleşmiştir. Bu gerileme ile birlikte 2018 yıl sonunda %68 olan ticari alacakların toplam dönen varlıklar içerisindeki payı 2019 yıl sonunda %77'ye, 2020 yıl sonunda ise %65'e gerilemiştir. Şirket'in işletme sermayesi yönetimi açısından ticari alacaklar içerisinde sorunlu alacak bakiyesinin düşük seviyelerde tutulması önem arz etmektedir. 2020 yılında çek/senetli alacakların tahsil oranı %99,99 olarak gerçekleşmiştir. Ortalama tahsil süreleri incelendiğinde 2018 yılında 148 gün olarak ticari alacak tahsil süresinin 2020 yılı itibariyle 104 güne gerilediği görülmektedir. Bu çerçevede değerlendirildiğinde, 2019 ve 2020 yıllarında ticari alacaklar tahsil süresinin azaltılma çalışmaları sonucu elde edilen nakitle birlikte Şirket likiditesinde iyileşme yaşandığı görülmektedir.

Diğer alacaklar kalemi 2018 yıl sonunda 23.634.827 TL, 2019 yıl sonunda ise 24.114.953 TL olarak gerçekleşmiş olup ticari alacağa henüz dönüşmemiş bakiyelerden kaynaklanmıştır. 2020 yıl sonunda ilgili tutarların da tahsilatı sağlanarak bu bakiyeler de nakde dönüştürülmüş, diğer alacaklar kalemi de 274.211 TL olarak gerçekleşmiştir.

Hem ekonomik konjonktür hem de Şirket'in aktif stok yönetimi politikasının sonucu olarak stoklar 2019 yıl sonunda bir önceki yıla göre %65 düşüşle 78.199.833⁶ TL'den 27.231.929 TL'ye gerilemiştir. Şirket, 2018 yıl sonuna kadar hazır beton üretimi yapmakta olduğu tesislerin her birinde adet olarak her bir üründen fazlaca yedek parça bulundurmuş ve aktif stok yönetimi gerçekleştirmiştir. 2018 yıl sonundan itibaren stokların merkezileştirilmesi çalışması kapsamında tesislerde bulunan tüm yedek parçalar tek bir yerde toplanmış olup aynı şekilde maden ocağı içerisinde farklı alanlarda bulunan yedek parçalar da tek bir yerde toplanmıştır. Bu çalışma sonrasında sistem üzerinden program yazılımı yaptırılarak, her bir yedek parçanın stok durumu göz önüne alınmış, 2019 yılı içerisinde satışı yapılan araçların bakım onarımlarında bu yedek parçaların kullanımı sağlanmış, ayrıca fazla olan yedek parçaların bir kısmı da satılmıştır. Yapılan düzenleme sonrasında Şirket, tüm makine, ekipman ve araçları için sarf edilmiş olan yedek parçaların

⁶ Şirket'in stoklar hesabında takip ettiği yedek parça stokları finansal durum tablosunda toplam 51.125.873 TL olarak gösterilmektedir. Yönetimin 31 Aralık 2018 tarihi itibariyle stok sayımına fiziki kontrol sağlanmış, yönetimin işletmenin fiziki stok sayımı sonuçlarının kayıt ve kontrol edilmesine yönelik talimat ve prosedürleri değerlendirilmiş, sayıma ilişkin prosedürlerin uygulanması gözlemlenmiş, stoklar tetkik edilmiş ve test sayımları yapılmıştır. Bunlara rağmen, yedek parça stoklarına ilişkin kayıtların tamlığına ve doğruluğuna, stokların gerçeğe uygun bir şekilde finansal tablolarda gösterildiğine ve gerekli açıklamaların yapıldığına yönelik yeterli ve uygun denetim kanıtı elde edilememiştir.

Finansal durum tablosunda toplam 51.125.873 TL olarak gösterilen yedek parça stoklar kaleminin finansal durum, finansal performans ve nakit akışlarının belirlenmesinde etkili olması nedeniyle, kar veya zarar ve diğer kapsamlı gelir tablosunda raporlanan dönem karı ve nakit akış tablosunda raporlanan işletme faaliyetlerinden sağlanan net nakit akışlarıyla ilgili herhangi bir düzeltme kaydının gerekli olup olmadığına karar verilememekte olup, yedek parça stokları tutarının belirsizliğin finansal durum tablosu üzerindeki etkisi kesin olarak ölçülebilmektedir.

raporlamasını ve tedarik edilecek yedek parçaların alımı ve takibini aktif şekilde gerçekleştirebilecek kabiliyete erişmiştir. İlgili dönemdeki bu gerilemenin Şirket'in aynı dönemdeki %20'lik hasılat artışı ile de paralel olduğu görülmektedir. 2020 yıl sonunda ise hem bir önceki yıla göre hasılattaki %6'lık gerileme hem de aktif stok yönetimi faaliyetlerinin bir sonucu olarak stoklar bir önceki yıla göre %27 gerileyerek 19.815.667 TL olarak gerçekleşmiştir. Bu düşüşle beraber 2018 yıl sonunda %20 olan stokların toplam dönen varlıklar içerisindeki payı 2019 yıl sonunda %10'a, 2020 yıl sonunda ise %6'ya gerilemiştir. Şirket'in aktif stok yönetimi politikası sonucu 2018 yıl sonunda 57 gün olan stok gün sayısı⁷ 2020 yıl sonunda 33 güne gerilemiştir.

Peşin ödenmiş giderler kaleminin önemli bir kısmı verilen sipariş avanslarından oluşmaktadır. 2018 yıl sonunda 17.937.649 TL olan peşin ödenmiş giderler 2019 yıl sonunda %35 gerileyerek 11.740.655 TL olarak gerçekleşmiştir. 2020 yıl sonunda ise hammadde fiyatlarında artış beklentisi ile hammadde alımlarında peşin alımın sağlayacağı fiyat indirimi vb. avantajlardan yararlanmak amacıyla tedarikçilere verilen avanslarda artış yaşanmış ve peşin ödenmiş giderler kalemi 55.020.810 TL'ye yükselmiştir. Verilen sipariş avanslarındaki artışa paralel olarak da 2018 yıl sonunda %5 olan peşin ödenmiş giderlerin toplam dönen varlıklar içerisindeki payı, 2020 yıl sonunda %17'ye yükselmiştir.

Şirket'in duran varlıkları incelendiğinde önemli kısmının maddi duran varlıklardan oluştuğu görülmektedir. Bu kalemin dışında ilişkili taraflardan ticari alacaklar, kullanım hakkı varlıkları, şerefiye dışında maddi olmayan duran varlıklar ve ertelenmiş vergi varlıkları da duran varlıklar içerisinde diğer önemli kalemler olarak öne çıkmaktadır.

2018 yıl sonunda 307.598.384 TL olan Şirket'in maddi duran varlıkları 2019 yıl sonunda %55'lik artışla 476.188.422 TL'ye yükselmiştir. Bu artıştaki en önemli etkenler olarak, Şirket'in işlettiği maden ocağına yapılan yeni taş kırma tesisi başta olmak üzere maden ocağına yapılan yatırımlar yanında yıl içerisinde açılan yeni hazır beton tesisleri kurulumları ve yeni araç ve iş makineleri alımları da öne çıkmaktadır. 2020 yıl sonunda da maddi duran varlıklarda bir önceki yıla göre %42 oranında artarak 673.734.199 TL'ye yükselmiştir. Bu yükselişte maden sahasına yapılan dekapaj yatırımları, yıl içerisinde alınan yeni projelerle birlikte kurulan mobil hazır beton tesisleri ve yeni alınan araç ve iş makinelerinin yanında araç ve iş makinelerinin yeniden değerlemesinden oluşan artış da etkili olmuştur. Aden Gayrimenkul Değerleme A.Ş. firması tarafından hazırlanan 31.12.2020 tarihli Makine Değerleme Raporu kapsamında 2020 yıl sonunda maddi duran varlıklarda 165.562.703 TL tutarında yeniden değerlendirilmeden kaynaklı artış yaşanmıştır. Söz konusu yeniden değerlendirme sonucu maddi duran varlıklarda meydana gelen artışlar, ertelenmiş vergi etkisi netleştirildikten sonra bilançoda özkaynaklar grubunda yer alan "Birikmiş Diğer Kapsamlı Gelir - Kâr veya Zararda Yeniden Sınıflandırılmayacak" hesabına (yeniden değerlendirme fonu) alacak olarak kaydedilmiştir.

Şirket'in duran varlıkları içerisinde 2019 yıl sonunda %4 payı olan ilişkili taraflardan ticari alacaklar, alacak tahsilat hızındaki artışa bağlı olarak 2020 yıl sonunda bir önceki yıla göre %86 azalarak, 22.122.515 TL'den 3.113.144 TL'ye gerilemiştir.

Kullanım hakkı varlıkları, Şirket'in kiralamalardan kaynaklı olarak edindiği varlıkları ifade etmekte olup arsa ve arazi kiralamaları ile araçlar kiralamalarından oluşmaktadır. Şirket, TFRS 16 uyarınca, 2019 ve 2020 yıl sonlarında gerçekleştirdiği kiralamalara ilişkin kullanım hakkı varlıklarını ve kiralama borçlarını bilançosunda uygun şekilde kaydetmiştir. İlgili dönemdeki kiralama borçlarındaki gerilemeye paralel olarak 2020 yıl sonunda kullanım hakkı varlıkları da bir önceki yıla göre %18 oranında azalarak 50.610.776 TL'den 41.630.821 TL'ye gerilemiştir.

Şerefiye dışındaki maddi olmayan duran varlıklar hesabı; Döğü ve Rehabilitasyon Projesi Kâr Paylaşım Sözleşmesi kapsamında ödenen tutarlardan oluşmakta olup, bu tutarlar her ay kâr paylaşım

⁷ Stok gün sayısı hesaplanırken stoklarla beraber Şirket'in tedarikçilerine ürün tedarik için ödenmiş olduğu rakamları ifade eden "Verilen Avanslar" kalemi de beraber değerlendirilerek hesaplama gerçekleştirilmiştir.

miktarına bağlı olarak Şirket'e fatura edilmektedir. 17.624.981 TL olan maddi olmayan duran varlıklar kalemi 2019 yıl sonunda %12'lik düşüşle 15.477.687 TL'ye, 2020 yıl sonunda ise %10'luk düşüşle 13.999.909 TL'ye gerilemiştir. Yıllar itibariyle amortisman ayrılması sebebi ile net defter değeri azalmıştır.

Şirket, yasal kayıtlara (Vergi Usul Kanunu çerçevesinde) göre hazırlanan finansal tablolar ile TMS/TFRS'ye göre hazırlanmış finansal tabloları arasındaki farklılıklardan kaynaklanan, geçici zamanlama farkları için ertelenmiş vergi varlığı ve yükümlülüğü muhasebeleştirmektedir. Bu farklılıklardan kaynaklanan ertelenmiş vergi varlıkları kalemi 2018 yıl sonunda 19.559.784 TL, 2019 yıl sonunda ise 16.441.217 TL olarak gerçekleşmiştir.

Yükümlülükler:

Şirket'in 2018 yıl sonunda 713.978.624 TL olan toplam yükümlülükleri, 2019 yıl sonunda %9 oranında gerileyerek 649.768.369 TL olarak gerçekleşmiş, 2020 yıl sonunda ise %5 artışla 683.001.215 TL'ye yükselmiştir. İzahname finansal tablo dönemleri bazında, Şirket'in toplam kaynaklarının 2018 yılında %86'sı, 2019 yılında %65'i, 2020 yılında ise %48'i kısa vadeli yükümlülüklerden oluşmaktadır. Aynı dönemlerde uzun vadeli yükümlülüklerin toplam kaynaklar içindeki payları ise sırasıyla, %11, %10 ve %17'dir. Kısa vadeli yükümlülükler ağırlıklı olarak kısa vadeli finansal borçlar, uzun vadeli finansal borçların kısa vadeli kısımları, ticari borçlar ve ertelenmiş gelirlerden oluşurken, uzun vadeli yükümlülükler ise ağırlıklı olarak uzun vadeli finansal borçlar, ayrılan muhtelif karşılıklar ve ertelenmiş vergi gelirlerinden oluşmaktadır.

Şirket'in kısa vadeli yükümlülükleri incelendiğinde özellikle 2018 ve 2019 yıllarında önemli bir kısmının kısa vadeli finansal borçlardan oluştuğu görülmektedir. 2018 yıl sonunda 219.209.820 TL olan kısa vadeli finansal borçlar 2019 yıl sonunda sınırlı bir düşüşle 217.269.458 TL olarak gerçekleşmiş, 2020 yıl sonunda ise %55'lik düşüşle 50.706.225 TL'ye gerilemiştir. Yine aynı dönemde uzun vadeli borçlanmaların kısa vadeli kısımları da %62'lik artışla 94.199.494 TL'den 152.427.138 TL'ye yükselmiştir. Şirketin finansal tablolarında da görüleceği üzere Şirket, önceki dönemlerde daha çok kısa vadeli finansman kredileri ile faaliyetlerini sürdürürken, 2020 yılında kısa vadeli borçlanmaların uzun vadelerle yenilendiği görülmektedir. Söz konusu kısa vadeli kredileri uzun vadeye yayma işlemi, faizlerin %7,5-10 seviyelerine düştüğü dönemlerde orta vadeli krediler kullanılarak gerçekleştirilmiş olup kredi vadeleri ile faiz oranlarında yapılan dönüşümlerin etkisi gelir tablosuna da olumlu yansımış ve önceki yıllara göre finansman giderlerinin önemli ölçüde düşürülmesi sağlanmıştır. Bu gelişmelere bağlı olarak toplam kısa vadeli finansal borçların toplam kısa vadeli yükümlülükler⁸ içerisindeki payında yıllar içerisinde düşüş yaşanmış olup 2018 yıl sonunda %61 seviyelerindeyken 2020 yıl sonunda bu oran %42 seviyesine gerilemiştir.

Şirket'in toplam kısa vadeli yükümlülükleri içerisinde ticari borçların oranı yıllar içerisinde artış göstermiş olup 2018 yıl sonunda %26, 2019 yıl sonunda %35, 2020 yıl sonunda ise toplam kısa vadeli yükümlülüklerin %43'ünü oluşturmaktadır. 2018 yıl sonunda 163.059.448 TL olan ticari borçlar 2019 yıl sonunda %19 artışla 193.564.729 TL'ye yükselmiş, 2020 yıl sonunda ise %13 artarak 218.996.844 TL'ye yükselmiştir. İncelenen dönemler itibari ile ticari borçlarda yaşanan artışın en önemli nedeni, Şirket politikası gereği faaliyetlerin kısa vadeli banka kredileri yerine piyasadaki bilinirlikten de faydalanarak ticari borçlanmalarla fonlanmasının tercih edilmesidir. Yine Şirket politikası gereği ticari alacakların ortalama tahsil süreleri kısaltılarak vadeler öne çekilmiş, ticari borçların vadelerinin uzatılmasıyla kullanılan kredilerin faiz oranlarının düşürülmesi neticesinde işletme sermayesi açısından önemli iyileştirme adımları atılmıştır.

Ertelenmiş gelirler kalemi ekseriyetle müşterilerden alınan avanslardan oluşmakta olup, finansal tablo dönemleri itibariyle toplam kısa vadeli yükümlülüklerin 2018 yıl sonunda %7, 2019 yıl sonunda %4, 2020 yıl sonunda ise %9'unu oluşturmaktadır. 2018 yıl sonunda 42.343.125 TL olan ertelenmiş

gelirler kalemi 2019 yıl sonunda %54 gerileyerek 19.690.719 TL olarak gerçekleşmiş, 2020 yıl sonunda ise %144 artışla 47.948.248 TL'ye yükselmiştir. Ertelenmiş gelirler kaleminin 2020 yıl sonunda 2019 yılına göre ciddi artış göstermesinin sebebi, ağırlıklı olarak Şirket'in hazır beton satışlarının artmasına paralel olarak proje bazlı bazı müşterilerinden alınan sipariş avanslarında önemli artış yaşanmasıdır.

Şirket'in uzun vadeli yükümlülükleri incelendiğinde ağırlıklı olarak uzun vadeli finansal yükümlülüklerden⁹ oluştuğu, finansal borçlara ek olarak da kiralama borçları, karşılıklar ve özellikle 2020 yıl sonunda ertelenmiş vergi yükümlülüğü kalemlerinin de toplam içerisinde önemli paylarının olduğu görülmektedir. 2018 yıl sonunda 72.963.006 TL olan uzun vadeli finansal borçlar 2019 yıl sonunda %18 gerileyerek 60.127.606 TL olarak gerçekleşse de, 2020 yıl sonunda bir önceki yıla göre %110'luk artışla 126.037.859 TL'ye yükselmiştir. 2020 yılında gerçekleşen bu artıştaki en önemli etken kısa vadeli finansal borçların faiz ve vadelerdeki uygun koşullardan faydalanarak daha uzun vadelere yayılması ve uzun vadeli finansal borçlara dönüştürülmesidir.

2018, 2019 ve 2020 yıllarında uzun vadeli karşılıklar kalemi incelendiğinde kıdem tazminatı karşılıkları ve dava karşılıklarından oluştuğu görülmektedir. 2018 yıl sonunda 11.160.615 TL olan uzun vadeli karşılıklar kalemi, özellikle çalışanlara sağlanan faydalara ilişkin uzun vadeli karşılıklardaki artışlarla, 2019 yıl sonunda %33 artarak 14.835.072 TL'ye, 2020 yıl sonunda ise %3 artışla 15.305.710 TL'ye yükselmiştir.

Uzun vadeli yükümlülükler içerisinde yer alan ertelenen vergi yükümlülüğü kaleminde 2020 yılında 2019 yılına göre yaşanan artış ise Bilanço Kalemlerinde Raporlama Standartları ve Vergi Usul Kanunu arasındaki farklı değerlendirmelerin sonucunda (Aden Gayrimenkul Değerleme A.Ş. Taahhüt Araçları, İş Makinesi ve Yardımcı Ekipmanlar Görüş Raporu kapsamında yapılan Maddi Duran Varlıkların yeniden değerlendirilmesinden oluşan fark nedeni ile) ortaya çıkan geçici farkların etkilerinin hesaplanmasından kaynaklanmaktadır.

Özkaynaklar:

Şirket'in özkaynakları, 2018, 2019 ve 2020 yıl sonları itibariyle toplam kaynakların sırasıyla, %3, %24 ve %35'ini oluşturmaktadır.

Şirket 2018 yılı sonu itibariyle sermayesinin %81'ini, 2019 yılı sonu itibariyle %25'ini kaybetmiş durumdadır. 2018 ve 2019 yıllarında yaptığı sermaye artırımları, 2020 yılında duran varlıklarını yeniden değerlemesi ile oluşan yeniden değerlendirme fonu ve son iki hesap dönemi karı ile 31/12/2020 tarihli finansal tablolarında sermaye kaybını gidermiştir.

Şirket'in 2018 yılı faaliyetlerinden, yasal kayıtlara (VUK) göre düzenlenen Finansal Tablolarda 34.558.363 TL dönem zararı oluşmuştur. Bu zararın nedeni olarak Şirket tarafından yapılan yatırımlardan kaynaklanan finansman giderleri, kur artışı kaynaklı kambiyo zararları ve amortisman giderleri olarak öne çıkmaktadır. Belirtilen zararın etkisinin ortadan kaldırılması için 2019 yılı içinde ortaklar tarafından sermaye artışı gerçekleştirilmiştir.

2018 yıl sonunda 19.245.724 TL olan toplam özkaynaklar, 2019 yıl sonunda hem dönem net kârında yaşanan artış, hem Şirket'in ödenmiş sermayesinin nakden (ortaklara borçlar hesabına mahsuben) sermaye artırımları ile 100.000.000 TL'den 280.000.000 TL'ye artırılması ile birlikte 209.888.537 TL seviyesine yükselmiştir. 2020 yıl sonunda ise bir önceki yıla göre %77'lik artışla 370.980.523 TL'ye yükselmiştir. 2020 yıl sonunda yaşanan artıştaki en önemli etken Aden Gayrimenkul Değerleme A.Ş. firması tarafından hazırlanan Makine Değerleme Raporu (31.12.2020 Değer Tarihi) kapsamında 2020 yıl sonunda maddi duran varlıklarda yaşanan 165.562.703 TL tutarında yeniden değerlendirilmeden

⁹ Toplam uzun vadeli finansal borçlar hesaplanırken uzun vadeli finansal kiralar, borçlar ve diğer finansal yükümlülükler de dikkate alınmıştır.

BOĞAZİÇİ CEMİYETİ A.Ş.
Akazağa Mahallesi, Kemerburgaz, Yolu Caddesi
No: 53 Sarıyer/İST. Tel: 0212 289 8854 / 4 Hat
Boğaziçi Kurumlar Vergi Dairesi: 176 043 91

AKİE YATIRIM MENKUL DEĞERLER A.Ş.
Akad. Mah. Ebulula Mardin Cadd. Park Maya Sitesi
F-2/A Blok No:18 Beşiktaş 34335 İSTANBUL
Tel: 0(212) 399 35 77 Fax: 0(212) 399 35 78
www.vakifyatirim.com.tr
Ticaret Sicil No: 25 228
Boğaziçi Kurumlar V.D. 922 008 8359
Mersis No: 0-9220-0883-5900017

kaynaklı artıştır. Söz konusu yeniden değerlendirme sonucu maddi vuran varlıklarda meydana gelen artışlar, ertelenmiş vergi etkisi netleştirildikten sonra bilançoda özkaynaklar grubunda yer alan "Birikmiş Diğer Kapsamlı Gelir - Kâr veya Zararda Yeniden Sınıflandırılmayacak" hesabına (yeniden değerlendirme fonu) alacak olarak kaydedilmiş olup 2019 yıl sonunda (1.896.716) olan Birikmiş Diğer Kapsamlı Gelir/Gider kalemi, 2020 yıl sonunda 129.574.761 TL'ye yükselmiştir.

Şirket'in mali oranları 2018, 2019 ve 2020 yılı için aşağıdaki tabloda sunulmuştur:

FİNANSAL ORANLAR	31.12.2018	31.12.2019	31.12.2020
Likidite Oranları			
-Cari Oran	0,62	0,50	0,63
-Asit-Test Oranı	0,49	0,45	0,59
-Nakit Oranı	0,01	0,00	0,07
Finansal Yapı Oranları			
-Kaldıraç Oranı	0,97	0,76	0,65
-Finansman Oranı	0,03	0,32	0,54
-Borç/Özsermaye Oranı	37,10	3,10	1,84
Faaliyet Oranları			
-Alacak Devir Hızı	2,46	3,63	3,50
-Stok Devir Hızı	7,48	25,04	33,55
-Ticari Borçlar Devir Hızı	3,59	3,52	3,04
Kârlılık Oranları			
-Brüt Kâr Marjı	%9,81	%12,41	%9,28
-Faaliyet Kâr Marjı	%8,66	%11,30	%8,38
-FAVÖK Kâr Marjı	%17,80	%21,73	%21,40
-Özsermaye Kârlılığı	-%179,56	%6,09	%7,98
-Aktif Kârlılığı	-%4,71	%1,49	%2,81

Şirket'in likidite oranları incelendiğinde yıllar içerisinde yapılan yatırımlarla kısa vadeli ve uzun vadeli yükümlülüklerde dönen varlıklara göre daha çok artış yaşanması neticesinde cari oran ve asit-test oranlarında önemli bir artış yaşanmadığı gözlemlenmektedir. Nakit oranında ise özellikle yatırım faaliyetlerinden gelirlerle artan net kâr kalemi ile 2020 yılında bir önceki yıllara göre daha yüksek bir nakit oranı gözlemlenmiştir.

Şirket'in finansal yapı oranları incelendiğinde, özellikle yıllar içerisinde gerçekleştirilen bedelli sermaye artışlarının, yeniden değerlendirme etkilerinin ve Şirket'in operasyonel kârlılığını net kâr kalemine giderek daha güçlü şekilde yansıtabilmesinin sonucu olarak hem kaldıraç oranı hem de borç/özsermaye oranında yıllar içerisinde iyileşme yaşandığı görülmektedir.

Faaliyet oranları incelendiğinde ticari borç devir hızında yıllar içerisinde düşüş yaşansa da, alacak devir hızı ve stok devir hızlarında yaşanan yükselişle birlikte Şirket'in net işletme sermayesi ihtiyacını karşılama gücünde azalma olduğu görülmektedir.

Şirket, Covid-19 kapsamında alınan önlemlerden en çok etkilenen sektörlerin başında gelen inşaat sektöründe faaliyet gösterdiğinden dolayı, özellikle 2020 yılının ilk yarısında bu kapsamda alınan tedbirlerden dolayı satışlarında daralma yaşamış bu da hem brüt kârlılığa hem de faaliyet kârlılığına olumsuz yansımıştır. Fakat bu olumsuz koşullara rağmen Şirket'in 2020 yıl sonu FAVÖK marjı bir önceki yıl ile neredeyse aynı seviyelerde gerçekleşmiş olup, Şirket güçlü operasyonel performansını Covid-19 etkilerine rağmen sürdürmeyi başarmıştır. Ayrıca 2018 yılında 34.558.363 TL zarar eden Şirket, 2019 yılında 12.783.714 TL ve 2020 yıl sonunda ise 29.620.509 TL net kâr elde ederek hem özsermaye kârlılığını hem de aktif kârlılığını yıllar içerisinde artırmayı başarmıştır.

20 Mart 2021

BOĞAZİÇİ BEYTON SAN. TİC. A.Ş.
Ayazağa Mahallesi, Kemerpazarı Yolu Caddesi
No: 53 Sarıyer/İST. Tel: 0212 269 06 51 - 4 Hat
Boğaziçi Kurumlar Vergi Dairesi: 179 041 9021

A3

VAKIF YATIRIM MENKUL DEĞERLER A.Ş.
Akat Mah. Ebulula Mardin Cad. Park Maya Sitesi
F-2/A Blok No:18 Beşiktaş 34331 İstanbul
Tel:0(212) 352 36 77 Faks:0(212) 352 36 20
www.vakifyatirim.com.tr
İstanbul Ticaret Sicil No: 367226
Boğaziçi Kurumlar V.D. 922 008 8369
Mersis No: 0-9220-0883-5900017

10.2. Faaliyet sonuçları:

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

Aşağıda yer alan tablo, Şirket'in 31 Aralık 2018, 31 Aralık 2019, 31 Aralık 2020 tarihinde sona eren dönemlere ilişkin kâr veya zarar tablosunu içermektedir.

KAR VEYA ZARAR TABLOSU (TL)	<u>Bağımsız</u> <u>Denetimden</u> <u>Geçmiş 01.01.-</u> <u>31.12.2018</u>	<u>Bağımsız</u> <u>Denetimden</u> <u>Geçmiş 01.01.-</u> <u>31.12.2019</u>	<u>Bağımsız</u> <u>Denetimden</u> <u>Geçmiş 01.01.-</u> <u>31.12.2020</u>
Hasılat	648.876.886	778.325.448	732.810.563
Satışların Maliyeti (-)	(585.214.652)	(681.753.504)	(664.797.517)
BRÜT KAR (ZARAR)	63.662.234	96.571.944	68.013.046
Genel Yönetim Giderleri (-)	(7.399.091)	(8.560.760)	(6.555.162)
Pazarlama Giderleri (-)	(49.867)	(67.310)	(17.716)
Esas Faaliyetlerden Diğer Gelirler	31.646.453	34.494.811	33.747.347
Esas Faaliyetlerden Diğer Giderler (-)	(43.340.540)	(29.117.526)	(21.259.466)
ESAS FAALİYET KARI (ZARARI)	44.519.189	93.321.159	73.928.049
Yatırım Faaliyetlerinden Gelirler	204.766	15.940.744	32.432.887
Yatırım Faaliyetlerinden Giderler (-)	(49.826)	(2.517.490)	(803.679)
FİNANSMAN GELİRİ (GİDERİ) ÖNCESİ FAALİYET KÂRI (ZARARI)	44.674.129	106.744.413	105.557.257
Finansman Gelirleri	27.355.840	13.384.230	2.296.616
Finansman Giderleri (-)	(114.311.898)	(103.691.136)	(69.371.052)
SÜRDÜRÜLEN FAALİYETLER VERGİ ÖNCESİ KARI (ZARARI)	(42.281.930)	16.437.507	38.482.821
Sürdürülen Faaliyetler Vergi Gelir (Gideri)	7.723.567	(3.653.792)	(8.862.312)
<i>Dönem Vergi Gelir (Gideri)</i>	-	-	(1.426.354)
<i>Ertelenmiş Vergi Gelir (Gideri)</i>	7.723.567	(3.653.792)	(7.435.958)
SÜRDÜRÜLEN FAALİYETLER DÖNEM KARI/ZARARI	(34.558.363)	12.783.714	29.620.509
DURDURULAN FAALİYETLER DÖNEM KARI/ZARARI	-	-	-
DÖNEM KARI/ZARARI	(34.558.363)	12.783.714	29.620.509
Dönem Kar (Zararının) Dağılımı	(34.558.363)	12.783.714	29.620.509
<i>Kontrol Gücü Olmayan Paylar</i>	-	-	-
<i>Ana Ortaklık Payları</i>	(34.558.363)	12.783.714	29.620.509

Hasılat:

Şirket'in finansal tablo dönemleri itibariyle faaliyet kollarına göre hasılatının gelişimi ve faaliyet kollarının toplam net satışlar içerisindeki payları aşağıdaki tabloda sunulmuştur:



AZUAT

VAKIF YATIRIM MENKUL DEĞERLER A.Ş.
Akat Mah. Ebulula Mahal. Cad. Park Maya Sitesi:
F-2/A Blok No:18 Beşiktaş 34335 İSTANBUL
Tel: 0 212 352 35 77 Fax: 0 212 352 35 78
www.vakifyatirim.com.tr
İstanbul Ticaret Sicil No: 35928
Boğaziçi Kurumlar V.D. 922 008 8359
Mersis No: 0-9220-0883-5900017

Hasılat (TL)	01.01-31.12.2018	%	01.01-31.12.2019	%	01.01-31.12.2020	%
Yurtiçi Hazır Beton Satışları	534.131.496	82%	614.898.944	79%	639.704.461	87%
Diğer Gelirler	122.114.901	19%	175.540.354	23%	100.799.994	14%
-Nervürlü Demir	22.154.867	3%	72.462.833	9%	40.523.916	6%
-Agrega Satışları	6.659.614	1%	63.493.391	8%	34.512.664	5%
-Çimento Satışları	17.338.017	3%	11.797.328	2%	-	-
-Taşıt Satış Gelirleri ¹⁰	41.828.435	6%	-	-	-	-
-Nakliye Gelirleri	7.778.987	1%	8.605.729	1%	6.361.636	1%
-Kira Gelirleri	6.703.582	1%	5.958.130	1%	5.752.601	1%
-Diğer*	20.195.398	3%	13.222.943	2%	13.649.178	2%
Brüt Gelirler	656.246.397	101%	790.439.298	102%	740.504.455	101%
Satış İskontosu (-)	(7.369.511)	-1%	(12.113.850)	-2%	(7.693.892)	-1%
Net Satışlar	648.876.886	100%	778.325.448	100%	732.810.563	100%

*Diğer satış gelirleri sözleşme katılım payı, fiyat farkı gelirleri ve diğer muhtelif gelirlerden oluşmaktadır.

Şirket'in hasılatı 2019 yılında 2018 yılına göre %20 artarak 648.876.886 TL'den 778.325.448 TL'ye yükselmiştir. Söz konusu hasılat artışında, ana faaliyet konusu olan hazır beton satışlarındaki %15'lik yükselişin yanında diğer inşaat malzemeleri grubundaki özellikle 72.462.833 TL'lik nervürlü demir ve 63.493.391 TL'lik agrega satışları da etkili olmuştur. Hazır Beton Sektörü'nde 2019 yılında bir önceki yıla göre beton üretim ve satışında yaklaşık %23'lük bir düşüş gerçekleşirken, Şirket'in belirtilen dönemde üretim ve satışındaki düşüş yaklaşık %13,3 seviyesinde gerçekleşmiştir. Hem sektöre göre sınırlı düşüş yaşanması hem de m³ başına fiyatlarda ilgili dönemde artış yaşanmasıyla beraber, Şirket 2019 yılında sektördeki daralmaya rağmen satışlarını artırmıştır.

Şirket'in hasılatı 2020 yılında ise bir önceki göre %6 azalarak 732.810.563 TL olarak gerçekleşmiştir. İlgili dönemde satışların detayı incelendiğinde Şirket'in esas faaliyeti olan hazır beton satışlarının bir önceki yıla göre %4'lük artışla 639.704.461 TL olarak gerçekleştiği görülmektedir. 2020 yılında net satışlarda yaşanan %6'lık daralmanın nedeni olarak Covid-19 kaynaklı inşaat sektöründeki daralmaya bağlı olarak diğer inşaat malzemeleri grubunda özellikle nervürlü demir, agrega satışları ve çimento satışlarında yaşanan düşüşler öne çıkmaktadır. Tüm dünyayı başta sağlık olmak üzere özellikle ekonomik açılarından da olumsuz etkileyen Covid-19 pandemisi sürecinde, 2019 yılından 2020 yılına geçerken, 2020 yılı Haziran ayı sonu itibarıyla yeni normal düzene geçilmesi ve ardından kredi faizlerinin düşürülmesi, pandemi sürecinde biriken konut talebine kredi kaynaklı finansman sağlamış olup, inşaat sektörü başta olmak üzere bağlı diğer sektörleri de canlandırarak iç piyasalara yukarı yönlü bir ivme kazandırmış ve yaşanan bu gelişmeler hasılatlardaki düşüşün sınırlı seviyede kalmasında rol oynamıştır.

Satılan Malın Maliyeti:

Satılan malın maliyetinin yıllar içerisindeki değişimi incelendiğinde, 2019 yılında hasılatındaki artışa da paralel olarak bir önceki yıla göre %17'lik artışla 585.214.652 TL'den 681.753.504 TL'ye yükseldiği görülmektedir. 2020 yılında ise yine satışlardaki %6'lık düşüşe paralel olarak bir önceki yıla göre %2'lik düşüşle satılan malın maliyeti kalemi 664.797.517 TL olarak gerçekleşmiştir. Aşağıdaki tabloda satılan malın maliyeti kaleminin detayı sunulmuştur:

¹⁰ Şirket 31 Aralık 2018 döneminde faaliyetlerinde kullandığı araçların satışından elde ettiği 41.284.434 TL maddi duran varlık satış kârını olağan faaliyetleri içinde değerlendirerek hasılat içerisinde raporlamıştır. Söz konusu işlem olağan faaliyetlerinin bir parçası olmamasına rağmen, yıl boyunca gerçekleşen araç satış kârları Yatırım Faaliyetlerinden Gelirler yerine Hasılat içerisinde yer alan Diğer Gelirler içerisinde muhasebeleştirilmiştir. Bu sınıflandırma hatasının net gelir üzerinde etkisi olmamakla birlikte, 31 Aralık 2018 tarihinde sona eren yıl için 41.284.434 TL maddi duran varlık ve brüt kârın artmasıyla sonuçlanmıştır.

Satılan Malın Maliyeti (TL)	01.01.-31.12.2018	01.01.-31.12.2019	01.01.-31.12.2020
İlk Madde ve Malzeme Giderleri	246.709.589	223.413.432	240.059.886
Genel Üretim Giderleri	63.792.624	146.826.598	153.525.305
Amortisman Giderleri	59.171.964	80.827.739	95.151.040
Personel ve Ücret Giderleri	60.276.357	50.496.096	58.741.646
Akaryakıt Giderleri	92.158.814	99.168.672	55.246.174
Satılan Ticari Mallar Maliyeti	62.613.427	79.186.403	56.284.820
Satılan Hizmet Maliyeti	-	-	4.034.025
Kıdem Tazminatı Karşılık Giderleri	491.877	1.204.564	1.754.621
Toplam	585.214.652	681.753.504	664.797.517

2019 yılında satılan malın maliyeti kaleminin artışında en önemli etkenler olarak genel üretim giderleri ve amortisman giderlerindeki artışlar öne çıkmaktadır. 2019 yılında inşaat ve hazır beton sektöründe yaşanan maliyet artışlarının etkisiyle genel üretim giderleri içerisinde yer alan tamir ve bakım giderleri (maden ocağında 2018 yılına göre üretim kapasitesinin 2019 yılında %70 seviyesinde artmasına bağlı olarak ve 2019 yılında satışı gerçekleşen araçlarla ve mevcut araçlar/iş makinaları için tamir bakım giderinin artması), nakliye giderleri (akaryakıt fiyatlarında yaşanan artışa bağlı olarak nakliye firmalarının fiyat artışı yapmaları), elektrik giderleri (maden ocağında üretim artışına bağlı olarak elektrik tüketiminin artması) rödovans giderleri (maden ocağında üretim artışına bağlı olarak ruhsat sahibine ödenen rödovans giderlerinde artış), sigorta giderleri ve iş makinesi kiralama giderleri gibi maliyet kalemlerinde ciddi artış yaşanmış olup 2018 yılında 63.792.624 TL olan genel üretim giderleri 146.826.598 TL'ye yükselmiştir. Şirket operasyonlarının devamlılığı için her yıl gerek maden tarafında (taş kırma tesisleri, dekapaj yatırımları) gerekse hazır beton (yeni tesisler, araç ve iş makineleri) tarafında muhtelif yatırımlar gerçekleştirmekte olup bu yatırımlar neticesinde de maddi duran varlıklarında yıllar içerisinde artış yaşanmaktadır. Bu artışlar neticesinde de nakit çıkışı gerektirmeyen amortisman giderleri kaleminde yıllar içerisinde artış yaşanmış 2018, 2019 ve 2020 yıllarında satılan malın maliyeti içerisindeki amortisman giderleri sırasıyla, 59.171.964 TL, 80.827.739 TL ve 95.151.040 TL olarak gerçekleşmiştir.

2020 yılında satılan malın maliyetindeki %2'lik gerilemede özellikle akaryakıt giderleri ve satılan ticari malların maliyetindeki düşüş etkili olmuştur. 2018 ve 2019 yıllarında Şirket'in agrega üretimi gerçekleştirdiği maden ocağında üretim kapasitesinin ve verimliliğin artırılması için kurulan 2. taş kırma tesisinin bulunduğu alanda gerçekleştirilen yoğun dekapaj, alt yapı ve yol, çalışmaları sonucu bu yıllarda akaryakıt giderlerinde yüksek seviyeler gözlenmiştir. 2020 yılında ise maden ocağında gerçekleştirilen dekapaj, altyapı ve yol çalışmaları büyük ölçüde tamamlandığından bu çalışmalar daha sınırlı düzeyde kalmış ve akaryakıt giderlerinde 2020 yılında bir önceki yıla göre %44 düşüş yaşanmıştır. Satılan ticari mallar maliyeti diğer gelirler içerisinde bulunan inşaat grubu satışlarında (demir, agrega, çimento) 2020 yılında yaşanan düşüslere paralel olarak gerilemiştir. Satılan malın maliyetinde yıllar içerisinde yaşanan değişimlere de bağlı olarak Şirket'in 2018 yılında %9,8 olan brüt kâr marjı, hem üretimde verimliliğin artması hem de m³ başına fiyatlardaki artışla beraber 2019 yıl sonunda %12,4'e yükselmiştir. 2020 yılında ise üretimdeki artan verimliliğe rağmen hammadde fiyatlarındaki artış ve Covid-19 etkisiyle daralan pazarla satışlardaki düşüşün etkisi ile brüt kâr marjında düşüş yaşanarak %9,3 olarak gerçekleşmiştir.

Faaliyet Giderleri:

Şirket'in faaliyet giderleri ana olarak genel yönetim giderleri ve pazarlama giderlerinden oluşmakta olup ağırlık büyük çoğunluğu (ortalama %99,4) genel yönetim giderlerinden oluşmaktadır. Genel Yönetim Giderleri'nin detayları aşağıdaki tablolarda sunulmuştur:

20 Mayıs 2021

A3

Genel Yönetim Giderleri (TL)	01.01.-31.12.2018	01.01.-31.12.2019	01.01.-31.12.2020
Personel Ücret ve Giderleri	3.550.163	3.011.585	3.752.390
Hizmet, Müşavirlik, Bilirkişi Giderleri	2.168.311	2.059.425	1.437.983
Kıdem Tazminatı Karşılık Giderleri	73.701	212.487	364.571
Amortisman Giderleri	142.074	347.290	243.887
Dava ve İcra Takip Giderleri	691.619	1.805.031	63.063
Diğer Giderler	773.223	1.124.942	693.268
Toplam	7.399.091	8.560.760	6.555.162

2018 yılında 7.399.091 TL olan genel yönetim giderleri 2019 yılında özellikle dava ve icra takip giderlerindeki artışlarla (Önceki dönemlerde işten ayrılan personeller için hesaplanan dava karşılıkları, 2019 yılında arabuluculuk vasıtasıyla davaların sonuçlanması ile gerçekleştirilen ödemeler neticesinde artmıştır) %16 yükselerek 8.560.760 TL olarak gerçekleşmiştir. 2020 yılında ise dava ve icra takip giderlerinde ciddi oranda düşüş yaşanmış olup genel yönetim giderleri bir önceki yıla göre %24 gerileyerek 6.555.162 TL olarak gerçekleşmiştir. Şirket'in 2018 yılında 49.867 TL olan pazarlama giderleri, 2019 yılında 67.310 TL, 2020 yılında ise 17.716 TL olarak gerçekleşmiştir. Şirket'in brüt kâr marjındaki gelişime de bağlı olarak faaliyet kâr marjı 2018, 2019 ve 2020 yıllarında sırasıyla, %8,7, %11,3 ve %8,4 olarak gerçekleşmiştir.

Şirket operasyonlarının devamlılığını sağlamak adına yıllar içerisinde gerek maden tarafında (taş kırma tesisleri, dekapaj yatırımları) gerekse hazır beton (yeni tesisler, araç ve iş makineleri) tarafında muhtelif yatırımlar gerçekleştirmiş olup bu yatırımlar sonucunda maddi duran varlıklarında da önemli artış yaşanmıştır. Bu artışlara paralel olarak da yıllar içerisinde ayrılan amortismanlarda da artış yaşanmıştır. Nakit olmayan bu giderlerin faaliyet kârına eklenmesiyle hesaplanan ve Şirket'in operasyonel kârlılığı açısından daha sağlıklı bir gösterge olan FAVÖK büyüklükleri incelendiğinde 2018 yılında 115.527.314 TL, 2019 yılında 169.118.903 TL ve 2020 yılında 156.835.095 TL olarak gerçekleştiği görülmektedir. Hem üretimde verimliliğin sağlanması ile ortalama hammadde maliyetlerinin düşürülmesi hem de m³ başına fiyatlardaki artışlarla beraber Şirket'in FAVÖK marjı 2018 yılında %17,8, 2019 yılında %21,7 ve 2020 yılında ise hammadde fiyatlarındaki artış ve Covid-19 kaynaklı pazar daralmasına rağmen sınırlı bir düşüşle %21,4 olarak gerçekleşmiştir.

Aşağıdaki tabloda Şirket'in yıllar içerisindeki brüt kârlılık, faaliyet kârlılığı ve operasyonel kârlılığının (FAVÖK) gelişimi özet olarak sunulmuştur:

TL	01.01.-31.12.2018	01.01.-31.12.2019	01.01.-31.12.2020
Hasılat	648.876.886	778.325.448	732.810.563
Satışların Maliyeti (-)	(585.214.652)	(681.753.504)	(664.797.517)
BRÜT KAR (ZARAR)	63.662.234	96.571.944	68.013.046
Brüt Kâr Marjı (%)	%9,8	%12,4	%9,3
Genel Yönetim Giderleri (-)	(7.399.091)	(8.560.760)	(6.555.162)
Pazarlama Giderleri (-)	(49.867)	(67.310)	(17.716)
Faaliyet Kârı (Zararı)	56.213.276	87.943.874	61.440.168
Faaliyet Kâr Marjı (%)	%8,7	%11,3	%8,4
Amortisman ve İtfâ Giderleri	59.314.038	81.175.029	95.394.927
FAVÖK	115.527.314	169.118.903	156.835.095
FAVÖK Marjı (%)	%17,8	%21,7	%21,4

Esas Faaliyetlerden Gelirler/Giderler:

Esas faaliyetlerinden gelirler kalemi incelendiğinde yıllar içerisinde önemli bir değişim yaşanmadığı görülmekte olup, 2018 yılında 31.646.453 TL, 2019 yılında 34.494.811 TL, 2020 yılında ise 33.747.347 TL olarak gerçekleştiği görülmektedir. Esas faaliyetlerden giderler kalemi incelendiğinde ise 2019 yılında bir önceki yıla göre %33'lük düşüşle 43.340.540 TL'den 29.117.526 TL'ye gerilediği, 2020 yılında ise %27 oranında düşüşle 21.259.466 TL olarak gerçekleşmiştir. 2019 yılındaki düşüşte, özellikle kur farkı giderlerindeki düşüş etkili olurken, 2020 yılındaki düşüşte ise özellikle şüpheli alacakların tahsilatının yükselmesi ile birlikte şüpheli alacak karşılık giderlerindeki gerileme etkili olmuştur. Gelirler ve giderler kalemlerinin detayları aşağıdaki tablolarda sunulmuştur:

Esas Faaliyetlerden Diğer Gelirler (TL)	01.01.-31.12.2018	01.01.-31.12.2019	01.01.-31.12.2020
Ertelenmiş Finansman Gelirleri	22.028.338	25.105.163	18.608.399
Sigorta Hasar Tazminatı Gelirleri	1.960.364	2.659.511	4.137.888
İş Davası Karşılık İptali	-	1.585.930	3.887.067
Şüpheli Alacak Karşılık İptali	433.600	3.058.442	3.989.004
Mevduat Faiz Gelirleri	676.213	290.367	1.195.729
Kur Farkı Gelirleri	3.389.891	448.679	760.539
Vade Farkı Gelirleri	-	241.762	338.448
Tamir Bakım Gelirleri	-	-	33.385
Makine Çalışma Bedeli	3.068.307	1.022.140	-
Diğer	89.740	82.817	796.888
Toplam	31.646.453	34.494.811	33.747.347

Esas Faaliyetlerden Diğer Giderler (TL)	01.01.-31.12.2018	01.01.-31.12.2019	01.01.-31.12.2020
Ertelenmiş Finansman Giderleri	19.541.122	16.267.048	16.508.028
İş Davası Karşılık Giderleri	4.850.805	4.312.581	3.248.464
Şüpheli Alacak Karşılığı Giderleri	7.999.222	7.944.449	184.193
Kur Farkı Giderleri	10.298.824	519.093	1.240.198
Diğer	650.567	74.355	78.583
Toplam	43.340.540	29.117.526	21.259.466

Yatırım Faaliyetlerinden Gelirler ve Giderleri:

Yatırım faaliyetlerinden gelirler kalemi 2018 yılında 204.766 TL seviyesindeyken, 2019 yılında 15.940.744 TL, 2020 yılında ise 32.432.887 TL olarak gerçekleşmiştir. Şirket, araç parkurunda yıllar içerisinde modernizasyon çalışmaları çerçevesinde yeni yatırımlar gerçekleştirmiş olup eskiyen araçların değerine uygun şekilde satılması suretiyle sabit kıymet satış kârı elde etmiştir. Yine bu kapsamda gerçekleştirilen işlemler neticesinde oluşan sabit kıymet satış zararları ise 2018 yılında 49.826 TL, 2019 yılında 2.517.490 TL, 2020 yılında ise 803.679 TL seviyesinde gerçekleşmiştir.

Finansman Gelirleri ve Giderleri:

Özellikle ilişkili taraf faiz gelirleri ve finansal kiralama kur farkı gelirlerindeki gerilemenin bir sonucu olarak finansman gelirleri kaleminde yıllar içerisinde düşüş yaşanmış olup 2018 yılında 25.355.840 seviyesindeyken, 2019 yılında 13.384.230, 2020 yılında ise 2.296.616 TL olarak gerçekleşmiştir.

Finansman giderlerinin yıllar içerisindeki kompozisyonu incelendiğinde büyük bir kısmının kredi faiz giderlerinden oluştuğu görülmektedir. 2018 yılında 92.234.320 TL olan kredi faiz giderleri, faizlerdeki düşüşün etkisi ile 2019 yılında 85.291.386 TL, 2020 yılında ise 52.052.863 TL seviyesine gerilemiştir. Kredi faiz giderlerinde dönemler itibarıyla yaşanan bu düşüşte yıllar içerisinde düşük faizli orta vadeli kredilerin kullanılması, yüksek faizli kredilerin ödeme planlarının güncellenerek faiz oranlarının düşürülmesi ve mevcut durumdaki kısa vadeli faiz oranlarının düşmesi önemli etkenler olarak öne çıkmıştır. Finansman giderleri içerisinde kredi faiz giderlerinden sonra bir diğer önemli kalemin kur farkı giderleri 2018 yılında 14.867.064 TL iken 2019 yılında 4.494.077 TL ve 2020 yılında ise 3.713.833 TL düzeyine gerilemiştir. Bu gelişmeler çerçevesinde toplam finansman giderleri 2018 yılında 114.311.898 TL seviyesindeyken, 2019 yılında 103.691.136 TL, 2020 yılında ise 69.371.052 TL seviyesine gerilemiştir. Finansman giderlerindeki önemli derecedeki bu azalma, Şirket'in hem kârlılığının artmasına hem de özkaynaklarının güçlenmesine katkı sağlamıştır. Finansman gelirleri ve giderleri kalemlerinin detayları aşağıdaki tablolarda sunulmuştur:

Finansman Gelirleri (TL)	01.01.-31.12.2018	01.01.-31.12.2019	01.01.-31.12.2020
Faiz Gelirleri	4.105.237	7.820.845	-
İlişkili Taraf Faiz Gelirleri	14.416.785	3.131.405	1.679.445
Finansal Kiralama Kur Farkı Gelirleri	8.833.818	2.431.980	617.171
Toplam	27.355.840	13.384.230	2.296.616