



**ALBAYRAK
BETON**

Albayrak Hazır Beton Sanayi ve Ticaret

Anonim Şirketi

Pay Halka Arzına İlişkin Fiyat Tespit Raporu

22/05/2026

Sayı: 2025/0101

**TACİRLER
YATIRIM**

TACİRLER
YATIRIM MENKUL DEĞERLER A.Ş.
Nispetiye Cad. Akmerkez 8B Blok Kat: 8
Beşiktaş / İstanbul www.tacirler.com.tr
Tic. Sic. No: 270945 / Mersis: 081500488000000067
İşletme Sicil Kurumları V.D. 15.006.309

İÇİNDEKİLER

1 RAPOR ÖZETİ.....	8
1.1 Raporun Amacı	8
1.2 Değerleme Çalışması Sırasında Uygulanan Meslek Kuralları ve Etik İlkeler.....	8
1.3 Sınırlayıcı Şartlar	9
1.4 Proje Ekibi	9
1.5 Değerlemesi Yapılacak Varlık, Değerleme Tarihi ve Para Birimi	10
1.6 Değerleme Hakkında Özet Bilgi.....	10
2 ŞİRKET ve FAALİYETLERİ HAKKINDA BİLGİ	17
2.1 Şirket'in Kuruluş Tarihçesi ve Ortaklık Yapısı	17
2.2 Albayrak Beton Faaliyetleri	20
3 SEKTÖR HAKKINDA BİLGİ.....	50
3.1 Sektöre Genel Bakış.....	50
4 MALİ TABLOLAR VE FİNANSAL ANALİZ.....	69
4.1 Finansal Durum Tablosu.....	69
4.2 Gelir Tablosu	88
5 KULLANILAN DEĞERLEME YÖNTEMLERİ.....	100
5.1 İndirgenmiş Nakit Akımları Analizi Yöntemi	100
5.2 Piyasa Çarpanları Analizi	111
5.3 İnşaat Faaliyetleri.....	123
6 SONUÇ.....	125

KISALTMA VE TANIMLAR

°C	: santigrat derece
A.Ş.	: Anonim Şirketi
ABD	: Amerika Birleşik Devletleri
ABD Doları/Dolar	: Amerika Birleşik Devletleri doları
Albayrak İnşaat Nakliye San. ve Tic. Ltd. Şti.	: Albayrak İnşaat Nakliye Sanayi ve Ticaret Limited Şirketi
Alton Beton ve Nak. San. Tic. Ltd. Şti./Alton Beton ve Nakliye San. Tic. Ltd. Şti	: Alton Beton ve Nakliye Sanayi ve Ticaret Limited Şirketi
AOSM	: Ağırlıklı Ortalama Sermaye Maliyeti
Borsa/Borsa İstanbul/BİST	: Borsa İstanbul A.Ş.
CEO	: Chief Executive Officer
cm	: santimetre
Covid-19	: Koronavirüs hastalığı 2019
CSC	: Beton Sürdürülebilirlik Konseyi (Concrete Sustainability Council)
CTO	: Chief Technology Officer
ÇED	: Çevresel Etki Değerlendirmesi
FAVÖK	: Faiz Amortisman Vergi Öncesi Kâr
ISO	: Uluslararası Standartlar Teşkilatı (International Organization for Standardization)
ISO 27001	: ISO 27001 Bilgi Güvenliği Yönetim Sistemi
İBB	: İstanbul Büyükşehir Belediyesi
Şirket/Albayrak Beton/Albayrak Hazır Beton	: Albayrak Hazır Beton Sanayi ve Ticaret A.Ş.
İNA	: İndirgenmiş Nakit Akımı
İnvest Gayrimenkul	: İnvest Gayrimenkul Değerleme ve Danışmanlık A.Ş.
İST.	: İstanbul
K1	: Yurt içi ticari eşya taşımacılığı yapmak üzere verilmiş yetki belgesi
K2	: Yurt içi hususi taşımacılık yapmak üzere verilmiş yetki belgesi
KDV	: Katma Değer Vergisi
Kefelioğlu Mimarlık İnşaat Taahhüt San. Tic. Ltd. Şti	: Kefelioğlu Mimarlık İnşaat Taahhüt Sanayi Ticaret Limited Şirketi
kg	: kilogram
KGK	: T.C. Kamu Gözetimi, Muhasebe ve Denetim Standartları Kurumu
KGS	: Kalite Güvence Sistemi

ALBAYRAK BETON – FİYAT TESPİT RAPORU

KONUTDER	: Konut Geliştiricileri ve Yatırımcıları Derneği
Ltd. Şti.	: Limited Şirketi
m ²	: metrekare
m ³	: metreküp
MDV	: Maddi Duran Varlık
mah.	: mahalle
mm	: milimetre
N/mm ²	: Newton / Milimetrekare
NBD	: Net Bugünkü Değer
no	: numara
SPK/Kurul	: Sermaye Piyasası Kurulu
T.C	: Türkiye Cumhuriyeti
Tacirler Yatırım	: Tacirler Yatırım Menkul Değerler A.Ş.
TCMB/Merkez Bankası	: Türkiye Cumhuriyet Merkez Bankası
TFRS	: Türkiye Finansal Raporlama Standardı
THBB	: Türkiye Hazır Beton Birliği
TL	: Türk Lirası
TMS 29	: TMS 29 Yüksek Enflasyonlu Ekonomilerde Finansal Raporlama Standardı
TS 13515	: TS EN 206'nın uygulanmasına yönelik tamamlayıcı standart
TS 500	: Betonarme yapıların tasarım ve yapım kuralları
TS EN	: Türk Standart Enstitüsü Avrupa Normları ve Standardı
TS EN 206+A2:2021	: Türk Standart Enstitüsü Avrupa Normları ve Standardı 206+A2:2021
TSE	: Türk Standartları Enstitüsü
TTSG	: Türkiye Ticaret Sicil Gazetesi
TÜFE	: Tüketici Fiyat Endeksi
TÜİK	: Türkiye İstatistik Kurumu
Türkiye İMSAD	: Türkiye İnşaat Malzemesi Sanayicileri Derneği
Yİ-ÜFE	: Yurt İçi Üretici Fiyat Endeksi

TABLO LİSTESİ

Tablo 1: İndirgenmiş Nakit Akımları Tablosu (2026T-2032T).....	11
Tablo 2: Yurt İçi Benzer Şirket Çarpanı	13
Tablo 3: Yurt Dışı Benzer Şirket Çarpanları	13
Tablo 4: Piyasa Çarpan Analizi Sonuçları	13
Tablo 5: İnşaat Faaliyetleri Değeri	14
Tablo 6: Değerleme Sonucu.....	16
Tablo 7: Albayrak Beton Tarihçesi.....	18
Tablo 8: Albayrak Hazır Beton Sanayi ve Ticaret AŞ'nin Ortaklık Yapısı	20
Tablo 9: Albayrak Beton Net Satış Gelirlerinin Ana Kategoriler Bazında Dağılımı	21
Tablo 10: Üretilen Hazır Beton Sınıflarının Toplam Üretim Miktarları ve Üretim Miktarındaki Payı.....	27
Tablo 11: Hazır Betonların Basınç Dayanım Sınıfları.....	27
Tablo 12: Hazır Betonların Kıvam Sınıfları ve Çökme Değerleri	28
Tablo 13: Hazır Betonların Birim Ağırlığına Göre Sınıfları	29
Tablo 14: Hazır Beton Çevresel Etki Sınıfları	29
Tablo 15: Şirket'in Hazır Beton Üretim Tesisleri ve Kapasiteleri	30
Tablo 16: Başlıca Projeler.....	31
Tablo 17: Şirket'in Santrallerinin Kapasitesi ve Üretimden Satışlarının Yıllık Gelişimi	34
Tablo 18: Tesis Bazlı Üretimden Satışlar*	34
Tablo 19: Tesis Bazlı Albayrak Beton İnşaat Projelerine Üretilen Miktar**	34
Tablo 20: Şirket'in Hazır Beton Üretim Miktarları ve Satış Tutarları.....	35
Tablo 21: Projelerin Faaliyet Alanlarının Dağılımı	36
Tablo 22: 2023 yılı ilk 10 müşteri ve satış gelirleri içerisindeki payı	36
Tablo 23: 2024 yılı ilk 10 müşteri ve satış gelirleri içerisindeki payı	37
Tablo 24: 2025 yılı ilk 10 müşteri ve satış gelirleri içerisindeki payı	37
Tablo 25: 2025 yılı ilk üç aylık dönem ilk10 müşteri ve satış gelirleri içerisindeki payı.....	38
Tablo 26: 2026 yılı ilk üç aylık dönem ilk10 müşteri ve satış gelirleri içerisindeki payı.....	38
Tablo 25: Aletha Moonpark Projesi Bilgileri	40
Tablo 26: Ekşioğlu Apartmanı Projesi Bilgileri	41
Tablo 27: Yüksel Albayrak Apartmanı Projesi Bilgileri	41
Tablo 28: Fiyat Tespit Raporu Tarihi İtibarıyla İnşaatı Devam Eden ve Ruhsatlandırma Aşamasında Olan Projeler.....	42
Tablo 29: Konut Satışları – TL	47
Tablo 30: Şirket'in Faaliyetleri Kapsamında Sahip Olduğu Belge Listesi.....	49
Tablo 31: Türkiye İnşaat Malzemeleri Sanayi Üretimi	53
Tablo 32: Türkiye Yıllık Çimento Üretim, Satış ve Stok	54
Tablo 33: 2025-2026 Konut Satışları.....	60
Tablo 34: Hazır Beton Üretim Miktarı – Türkiye Yüzdesi.....	66
Tablo 35: Finansal Durum Tablosu	70
Tablo 36: Nakit ve Nakit Benzerleri	74
Tablo 37: Nakit ve Nakit Benzerleri Vade Dağılımı	75
Tablo 38: Finansal Yatırımlar	75
Tablo 39: Ticari Alacaklar	76
Tablo 40: Şüpheli Ticari Alacak Karşılıkları.....	76

ALBAYRAK BETON – FİYAT TESPİT RAPORU

Tablo 41: Stoklar.....	77
Tablo 42: Peşin Ödenmiş Giderler.....	77
Tablo 43: Yatırım Amaçlı Gayrimenkuller.....	79
Tablo 44: Maddi Duran Varlıklar Aktif Değeri	79
Tablo 45: Maddi Duran Varlıklar Birikmiş Amortisman	80
Tablo 46: Maddi Duran Varlık Alımları	81
Tablo 47: Maddi Olmayan Duran Varlıklar Aktif Değeri	81
Tablo 48: Maddi Olmayan Duran Varlıklar Birikmiş Amortisman.....	81
Tablo 49: Uzun Vadeli Peşin Ödenmiş Giderler	82
Tablo 50: Kısa Vadeli Finansal Borçlar.....	83
Tablo 51: Ticari Borçlar.....	84
Tablo 52: Kısa Vadeli Diğer Borçlar	84
Tablo 53: Kısa Vadeli Ertelenmiş Gelirler	85
Tablo 54: Şirket'in Likidite Oranları	86
Tablo 55: Şirket'in Finansal Yapı Oranları	87
Tablo 56: Kâr veya Zarar Tablosu	88
Tablo 57: Hasılat.....	91
Tablo 58: Satışların Maliyeti	91
Tablo 59: Brüt Kâr ve Brüt Kâr Marjı	92
Tablo 60: Faaliyet Giderleri.....	93
Tablo 61: Pazarlama Satış ve Dağıtım Giderleri	93
Tablo 62: Genel Yönetim Giderleri	94
Tablo 63: Esas Faaliyetlerden Diğer Gelirler	95
Tablo 64: Esas Faaliyetlerden Diğer Giderler	96
Tablo 65: Yatırım Faaliyetlerinden Gelirler	97
Tablo 67: Finansman Gelirleri	97
Tablo 68: Finansman Giderleri	98
Tablo 69: Net Dönem Kârı	99
Tablo 70: Kârlılık Oranları	100
Tablo 71: Ağırlıklı Ortalama Sermaye Maliyeti (AOSM) (2026T – 2032T)	103
Tablo 72: Sektör ve Şirket Satış Projeksiyonları (2026T – 2032T).....	105
Tablo 73: Satılan Malın Maliyetine İlişkin Projeksiyon (2026T – 2032T)	105
Tablo 74: Projeksiyon Döneminde Pazarlama, Satış ve Dağıtım Giderleri (2026T – 2032T)	106
Tablo 75: Projeksiyon Döneminde Genel Yönetim Giderleri (2026T – 2032T).....	107
Tablo 76: Esas Faaliyetlerden Diğer Gelir ve Diğerler (2026T – 2032T).....	107
Tablo 77: Projeksiyon Döneminde İşletme Sermayesi Değişimleri (2026T – 2032T)	108
Tablo 78: Projeksiyon Döneminde Yatırım Harcamaları (2026T – 2032T).....	109
Tablo 79: Amortisman Giderleri (2026T – 2032T)	109
Tablo 80: Hazır Beton FAVÖK Projeksiyonu (2026T – 2032T)	110
Tablo 81: İndirgenmiş Nakit Akımları Tablosu (2026T – 2032T).....	111
Tablo 82: Şirket'in Finansal Verileri	113
Tablo 83: Net Borçluluk	114
Tablo 84: Seçilmiş BIST Taş Toprak Endeksi (XTAST) Şirketleri	114
Tablo 85: Yurt İçi Benzer Şirket Analizi	115
Tablo 86: FD/FAVÖK Çarpanına Göre Özsermaye Değerinin Hesabı.....	115

Tablo 87: Yurt Dışı Benzer Şirketlerin Faaliyet Konuları.....	115
Tablo 88: Yurt Dışı Benzer Şirket Analizi	122
Tablo 89: FD/FAVÖK Çarpanına Göre Özsermaye Değeri Hesabı	123
Tablo 90: Piyasa Çarpan Analizi Sonuçları	123
Tablo 91: İnşaat Faaliyetleri Maliyet Değeri	124
Tablo 92: Değerleme Sonucu.....	126

1 RAPOR ÖZETİ

1.1 Raporun Amacı

Bu rapor, Albayrak Hazır Beton Sanayi ve Ticaret Anonim Şirketi ("Şirket" veya "Albayrak Beton"), Tacirler Yatırım Menkul Değerler A.Ş. ("Tacirler Yatırım") arasında 23.01.2024 tarihli Finansal Danışmanlık ve Aracılık Sözleşmesi ("Sözleşme") kapsamında Şirket paylarının halka arzında fiyata esas teşkil edecek değer, Sermaye Piyasası Kurulu'nun III.62-1 sayılı Sermaye Piyasasında Değerleme Standartları Hakkında Tebliğ hükümleri çerçevesinde Uluslararası Değerleme Standartları'na uygun olarak belirlenmesi amacıyla, Sözleşme kapsamında halka arzda yetkili kuruluş olarak yetkilendirilmiş olan ve 18.02.2015 tarih ve G-005 (390) sayılı Geniş Yetkili Aracı Kurum yetki belgesine sahip Tacirler Yatırım tarafından hazırlanmıştır.

Ayrı bir Kurumsal Finansman bölümüne sahip olan, halka arza aracılık ve yatırım danışmanlığı faaliyetlerinde bulunma izinlerinin her ikisine birlikte sahip olan Tacirler Yatırım Menkul Değerler A.Ş. Sermaye Piyasası Kurulu'nun 11.04.2019 tarih ve 21/500 sayılı kararında istenen şartlara haiz olarak gayrimenkuller dışındaki varlıklara ilişkin değerleme hizmeti verebilmektedir.

1.2 Değerleme Çalışması Sırasında Uygulanan Meslek Kuralları ve Etik İlkeler

Şirket'in işbu Fiyat Tespit Raporu'nda yer alan değerleme çalışmasının Sermaye Piyasası Kurulu'nun III.62-1 sayılı "Sermaye Piyasasında Değerleme Standartları Hakkında Tebliğ"i ve Uluslararası Değerleme Standartları dikkate alınarak aşağıdaki etik ilkeler çerçevesinde hazırlandığını beyan ederiz.

- Yapılan değerleme çalışması sırasında dürüst ve doğru davranılmış ve çalışmalar Şirket ve Şirket hissedarlarına zarar vermeyecek bir biçimde yürütülmüştür.
- Değerleme hizmeti, ilgili mevzuatlar çerçevesinde gerekli lisans belgelerine sahip değerleme uzmanı tarafından Türkiye Değerleme Uzmanları Birliği Meslek Kuralları doğrultusunda yerine getirilmiştir.
- Değerleme işini alabilmek için bilerek yanlış, yanıltıcı ve abartılı beyanlarda bulunulmamış ve bu şekilde reklam yapılmamıştır.
- Bilerek aldatıcı, hatalı, önyargılı görüş ve analiz içeren bir rapor hazırlanmamış ve bildirilmemiştir.
- Önceden belirlenmiş fikirleri ve sonuçları içeren bir görevi kabul etmemiştir.
- Değerleme işi gizlilik içinde ve basiretli bir şekilde yürütülmüştür.
- Müşterinin talimatlarını yerine getirmek için zamanında ve verimli şekilde hareket edilmiştir.
- Görev bağımsızlık ve objektiflik içinde kişisel çıkarları gözetmeksizin yerine getirilmiştir.
- Değerleme ücreti, raporun herhangi bir yönüne bağlı değildir.

- Görevle ilgili ücretler, değerlemenin önceden belirlenmiş sonuçlarına yahut değerlendirme raporunda yer alan diğer bağımsız, objektif tavsiyelere bağlı değildir.
- Raporda kullanılan bilgiler talebimiz üzerine Şirket tarafından sağlanmış bilgilerden oluşmaktadır.

1.3 Sınırlayıcı Şartlar

Değerlendirmemizde kullanılan veriler, Şirket adına Arsen Bağımsız Denetim Hizmetleri AŞ (An Independent Member of SFAI GLOBAL) tarafından 31.12.2023, 31.12.2024, 31.12.2025 ve 31.03.2026 tarihlerinde sona eren dönemler için hazırlanan özel bağımsız denetim raporları, kamuya açık olan kaynaklardan edinilen bilgiler, talebimiz üzerine Şirket tarafından sağlanmış bilgiler ve Tacirler Yatırım'ın analizlerine dayanmaktadır.

Tacirler Yatırım değerlendirme çalışması kapsamında Şirket'in aktiflerinin fiziki mevcudiyeti ve kanuni mülkiyetine ilişkin herhangi bir araştırma yapmamakla birlikte söz konusu aktiflere ilişkin olarak Bağımsız Hukukçu Raporu'nda belirtilen konular dikkate alınmıştır.

Değerleme çalışmasına esas teşkil etmek üzere tarafımıza sunulan bilgi ve belgelerin doğru ve eksiksiz olduğu konusunda makul dikkat ve özen gösterilmiş ve bunun sonucunda, sunulan bilgi ve belgelerin doğru olduğu, ticari ve hukuki olarak gizli ve beklenmedik herhangi bir durum veya engelin olmadığı varsayılmış ve bu çerçevede bilgi ve belgelerin doğruluğu ayrıca denetlenmemiştir.

Şirket ortaklarının basiretli hareket ettiği, Şirket yönetiminin konusunda uzman kişilerden oluştuğu varsayılmıştır.

Kullanılan geçmiş yıllara ait finansal bilgiler (özel bağımsız denetimden geçmiş finansal tablolar ve dipnotları) Şirket yönetiminin onayı ve bağımsız denetim firmasının görüşünden geçmiş olup güvenilir bir kaynak olduğu varsayılmıştır.

Farklı tarihlerdeki finansal veriler ile değerlendirme yöntemleri ve ağırlıklandırmaların kullanılması durumunda farklı değerlere ulaşılabilir.

1.4 Proje Ekibi

İşbu Fiyat Tespit Raporunu hazırlayan ekip, Tacirler Yatırım bünyesinde değerlendirme yetkinliğine sahip kişileri içermekte olup Sermaye Piyasası Faaliyetleri Düzey 3 Lisansı ("Belge No: 200219") sahibi Tacirler Yatırım Kurumsal Finansman Grup Müdürü Saadet Ayça Atalay tarafından yönetilmiştir. Kendisine Kurumsal Finansman Müdürü Esra Sarı ("Sermaye Piyasası Faaliyetleri Düzey 3 Lisansı, Belge No:211522", "Türev Araçlar Lisansı, Belge No: 307948") ile sektör araştırması ve piyasa çarpanları analizi konusunda ise Tacirler Yatırım Araştırma Yönetmeni Oğuzhan Kaymak ("Sermaye Piyasası Faaliyetleri Düzey 3 Lisans, Belge No: 916388") destek vermiştir. Ekip lideri Saadet Ayça Atalay, SPK mevzuatları uyarınca hazırlanan bu raporu hazırlayabilmek için gerekli kalite, ehliyet ve tecrübeye sahiptir.

Saadet Ayça Atalay, aracı kurumların kurumsal finansman ekiplerindeki 25 yıldan fazla deneyime sahip olup, yerli ve yabancı çok sayıda şirketin birleşme ve devralma projelerinde danışmanlık vermiş ve birçok halka arz ve tahvil ihraç projesinde çalışmıştır. Tacirler Yatırım'daki görevi esnasında 9 halka arzın başarıyla tamamlanmasında görev almıştır. Orta

Doğu Teknik Üniversitesi İşletme bölümünden lisans, Bahçeşehir Üniversitesi'nde de İşletme yüksek lisans derecesi bulunmaktadır. Ayça Atalay, Sermaye Piyasası Faaliyetleri Düzey 3 Lisansı'na sahiptir. ("SPL Düzey 3 Lisans, Belge No: 200219")

Esra Sarı, kariyerine Aralık/2016'da Vakıf Yatırım Kurumsal Finansman biriminde başlamış, Tacirler Yatırım'da Şubat/2024'te Kurumsal Finansman Birim Müdürü olarak görev almaya başlamıştır 10 yılı aşkın görev süresi boyunca Esra Sarı; pay halka arzı projeleri, özel sektör bono ve kira sertifikası ihraç süreçleri ve satış süreçleri, bedelli ve tahsisli sermaye artırımları, kitle fonlaması platformu kurulumu gibi birçok Kurumsal Finansman Birimi projelerinde görev almıştır. Görev süresi boyunca görev aldığı 11 halka arz projesi başarıyla tamamlanmıştır. Marmara Üniversitesi, Sermaye Piyasaları bölümünden mezun olan Esra Sarı Sermaye Piyasası Faaliyetleri Düzey 3 Lisansı ve Türev Araçlar Lisansı bulunmaktadır. ("Sermaye Piyasası Faaliyetleri Düzey 3 Lisansı, Belge No:211522", "Türev Araçlar Lisansı, Belge No: 307948")

1.5 Değerlemesi Yapılacak Varlık, Değerleme Tarihi ve Para Birimi

Şirket paylarının tamamının değeri bulunarak 1,00 TL nominal değerli payın değeri hesaplanmıştır. Değerleme çalışmasında para birimi olarak Türk lirası kullanılmıştır.

Rapor tarihi 22/05/2026 olup, rapor içerisinde değerlendirme çalışması 11/05/2026 tarihli verilere göre belirlenmiştir.

1.6 Değerleme Hakkında Özet Bilgi

İşbu Fiyat Tespit Raporu'nun hazırlanması kapsamında hazır beton ve inşaat alanında faaliyet gösteren Şirket'in hazır beton üretim ve satış faaliyetleri ve inşaat faaliyetleri ayrı olarak değerlendirilmiş Şirket'in faaliyetleri için, UDS 105 Değerleme Yaklaşımları ve Yöntemlerinden belirtilen değerlendirme yaklaşımları olan Maliyet Yaklaşımı, Gelir Yaklaşımı ve Pazar Yaklaşımı yöntemleri dikkate alınarak, Hazır Beton faaliyetlerine yönelik olarak Gelir Yaklaşımı ve Pazar Yaklaşımı yöntemleri kullanılmış olup İnşaat faaliyetlerine yönelik olarak da Maliyet Yaklaşımı yöntemi kullanılmıştır.

- Gelir Yaklaşımı: İndirgenmiş Nakit Akımları Analizi
- Pazar Yaklaşımı: Piyasa Çarpanları Analizi (Borsa Kılavuz Emsallar Yöntemi)
- Maliyet Yaklaşımı: Net Aktif Değer

Bunlara ilave olarak %50 ortağı olduğu Albayrak Hazır Beton ve Kefelioğlu Mimarlık Adi Ortaklığı'nın anahtar teslim olarak projesini gerçekleştireceği Türkiye Müzik Eseri Sahipleri Meslek Birliği ("MESAM") Yönetim Binası inşaatından Şirket'in elde edeceği net gelir 2026/03 itibarıyla %47,45 tamamlanma oranı üzerinden ve 2026 yılının kalan dokuz ayında kalan tutar üzerinden dikkate alınmıştır.

Ayrıca Şirket'in hazır beton faaliyetlerinde kullanılmayan ve yatırım amaçlı olarak değerlendirilen gayrimenkullerin Bağımsız Denetimden geçmiş finansal tablolarında yer alan değeri, değerlendirme tarihi olan 11/05/2026 tarihine getirilerek ayrıca dikkate alınmıştır.

Gelir Yaklaşımı – İndirgenmiş Nakit Akım Analizi

Şirket'in hasılatı yurt içi hazır beton satışları ve inşaat satışları olmak üzere iki ana gruptan oluşmaktadır. İnşaat satışları Şirket'in yapmış olduğu inşaatlardan yapılan daire satışlarını göstermekte olup 2023 yılında toplam yurt içi satışlarının %0,4'ünü, 2024 yılında toplam yurt içi satışlarının %0,2'sini ve 2025 yılında ve 2026 yılının ilk 3 ayında inşaat projelerine yönelik gerçekleştirilen satışların/ön satışlarının da artmasının etkisiyle sırasıyla %7,9'unu ve %18,3'ünü oluşturmuştur.

Bu doğrultuda Gelir Yaklaşımı ile yapılan İndirgenmiş Nakit Akım Analizi, Şirket'in 31/03/2026 tarihi itibarıyla hasılatlarının %81,7'sini oluşturan hazır beton üretim ve satış faaliyetine yönelik yapılmıştır. Gelir Yaklaşımı'nda Projeksiyon Dönemi 2026-2032 yılları olarak belirlenmiş olup Şirket'in geçmiş verileri de değerlendirilerek Projeksiyon Dönemine ait hazır beton faaliyetlerine yönelik nakit akımları tahmin edilmeye çalışılmıştır.

İndirgenmiş nakit akımları analizine baz olacak serbest nakit akımlarına ulaşmak için Şirket'in mali dönem içinde hazır beton operasyonlarından elde ettiği nakitten söz konusu döneme ait vergi gideri, yine aynı döneme ait yatırım tutarları düşülmüş ve işletme sermayesi ihtiyacı/fazlasına bağlı olarak işletme sermayesi ihtiyacı +/- olarak dikkate alınmıştır. Aşağıdaki tabloda projeksiyon dönemi süresince hesaplanan Firmaya Olan Serbest Nakit Akımları verilmektedir.

Serbest nakit akımları AOSM ile önce 31/03/2026 tarihine indirgenerek Şirket'in nakit akımlarının bugünkü değeri (NBD) hesaplanmıştır. Projeksiyon dönemi sonrası için ise Baz Yıl diğer üzerinden Türkiye'nin uzun vadeli büyüme oranına paralel olarak ve genel kabul gören %5 artırı büyüme oranı ile hesaplanan Devam Eden Değer AOSM ile önce 31/03/2026 tarihine indirgenerek Devam Eden Değerin bugünkü değeri hesaplanmıştır. Her iki değerlerin toplanması ardından 31/03/2026 tarihindeki net borç tutarı düşülerek, 31/03/2026 tarihindeki Hazır Beton Faaliyeti Özsermaye Değeri'ne ulaşılmış, ardından bu değer AOSM ile değerlendirme tarihi olan 11/05/2026 tarihine getirilmiş ve Şirket'in 11/05/2026 tarihi itibarıyla **Hazır Beton Faaliyeti Özsermaye Değeri 10.842.967.105 TL** olarak hesaplanmıştır.

Tablo 1: İndirgenmiş Nakit Akımları Tablosu (2026T-2032T)

Nakit Akımları bin TL	2026T	2027T	2028T	2029T	2030T	2031T	2032T	Baz Yıl
Hazır Beton Düzeltilmiş FAVÖK	749.327	1.213.172	2.139.691	2.758.282	3.339.352	3.989.829	4.773.320	5.011.986
Efektif Vergi +/- Çalışma Sermayesindeki Değişim	-114.262	-213.927	-422.575	-559.051	-688.464	-905.433	-1.095.657	-1.150.440
Net Yatırım Harcamaları	-49.706	46.348	282.064	180.182	157.756	167.491	200.694	269.260
Firmaya Yönelik Serbest Nakit Akımları	-109.879	-201.486	-135.479	-209.964	-134.703	-154.487	-220.440	-186.926
	574.892	751.410	1.299.574	1.809.085	2.358.428	2.762.418	3.256.529	3.405.360
İskonto Faktörü	0,7357	0,5675	0,4577	0,3834	0,3257	0,2772	0,2358	0,2358

ALBAYRAK BETON – FİYAT TESPİT RAPORU

İskonto edilmiş nakit akımları	422.963	426.417	594.800	693.592	768.195	765.647	768.041
İndirgenmiş Nakit Akımları Toplamı							4.439.654
Devam Eden Değer Büyüme Oranı							%5
Devam Eden Değer							27.200.678
Devam Eden Değerin Bugünkü Değeri							6.415.187
Firma Değeri @ 31/03/2026							10.854.841
Net Borç 31/03/2026 Değeri							-379.298
Hazır Beton Faaliyeti Öz Sermaye Değeri @ 31/03/2026							10.475.543
Hazır Beton Faaliyeti Özsermaye Değeri @11.05.2026							10.842.967

Pazar Yaklaşımı: Piyasa Çarpanları Analizi (Borsa Kılavuz Emsallar Yöntemi)

Değerleme çarpanlarının seçiminde ağırlıklı olarak şirketin operasyonel faaliyetlerini ön plana çıkaran FD/FAVÖK ve F/K gibi çarpanlar analistler tarafından tercih edilmektedir. Ancak özellikle halka arz fiyatlamasında şirketin piyasa değerinin diğer benzer şirketler ile karşılaştırmasına imkân sağlayacak FD/Satışlar ve PD/DD gibi çarpanlar da kullanılmaktadır.

Bu çerçevede Albayrak Beton'un hazır beton faaliyetlerinin Piyasa Çarpanları Analizi yaklaşımıyla değerlemesinde, Şirket'in operasyonel performansını yansıtmaması nedeniyle Firma Değeri/FAVÖK (FD/FAVÖK) çarpanı ve Şirket net kârı üzerinden Fiyat/Kazanç (F/K) çarpanı değerlendirilmiş ancak gerek örneklem setinde yer alan seçilmiş yurt içi hazır beton şirketlerinin değerleme tarihi itibarıyla pozitif kar açıklamaması veya düşük kar açıklaması nedeniyle anlamlı olmayan veri seti nedeniyle Fiyat/Kazanç (F/K) çarpanı kullanılmamıştır. Bu nedenle gerek yurt içi gerekse yurt dışı Piyasa Çarpanları Analizi kapsamında FD/FAVÖK çarpanı kullanılmıştır. Bu şekilde hesaplanan firma değerinden net borç düşülmesi sonucu Şirket'in hazır beton faaliyetleri için özsermaye değerlerine ulaşılmıştır.

Albayrak Beton'un içinde bulunduğu sektöre ilişkin benzer şirket seçiminde geniş bir örneklem ulaşmak amacıyla hem yurt içinde faaliyet gösteren ve benzer yapıya sahip olduğu düşünülen şirketler hem de yurt dışında benzer faaliyetlerde bulunan şirketlerin dahil edildiği geniş bir örneklem oluşturmaya çalışılmıştır.

Piyasa Çarpan Analizi kapsamında UDS 105 Madde 30 da tarif edilen Borsa Kılavuz Emsaller Yöntemi kullanılmıştır. Bu yöntem çerçevesinde Albayrak Beton'un hazır beton faaliyetlerinin değerlemesi kapsamında, seçilen değerleme ölçütlerinin borsada işlem gören benzer şirketler ile anlamlı bir karşılaştırmaya imkân vermesi gerekmektedir. Bu çerçevede 2025 yılında dezenflasyon programı kapsamında artan faiz oranları ile daralan inşaat ve buna bağlı hazır beton sektöründeki hacimler, şirket karları üzerinde baskı oluşturmaktadır. Bu çerçevede BIST endeksindeki benzer şirketlerin de birçoğunda negatif net kar ve/veya düşük FAVÖK gözlemlenmektedir. Bu durumun sektörün içinde bulunduğu döngünün dip tarafında olmasından kaynaklandığı değerlendirilmiş ve Şirket'in sürdürülebilir FAVÖK üretimi ile hazır beton faaliyetlerinin anlamlı ve adil bir şekilde değerlendirilebilmesi için değerleme ölçütü olarak Şirket'in 2023, 2024, 2025 yıl sonu ve 2026/03 yıllıklandırılmış hazır beton faaliyetlerinden kazanmış olduğu FAVÖK'ün, sırasıyla %30, %30, %20 ve %20 ağırlıklandırılarak hesaplanan

son üç yıllık ve yıllıklandırılmış 2026/03 verilerinin ağırlıklı ortalaması, Normalize Düzeltilmiş FAVÖK olarak dikkate alınmıştır.

Yurt İçi Benzer Şirket Çarpanı analizi için; kullanılan çarpan yöntemi olan FD/FAVÖK çarpanı ile hesaplanan değerden net borç düşülmesi sonucu Albayrak Beton'un hazır beton faaliyetleri için **5.678.349.294 TL** piyasa değerine ulaşılmıştır.

Tablo 2: Yurt İçi Benzer Şirket Çarpanı

TL	S3Y + 2026/03 S12A Ağırlıklı Ortalama
Normalize Düzeltilmiş FAVÖK	783.675.836
Benzer Şirketler FD/FAVÖK Çarpanı	7,73x
Net Finansal Borç / (Net Nakit Pozisyonu)	379.298.118
Yurt İçi Benzer Şirketler Çarpanına Göre Hesaplanan Özsermaye Değeri	5.678.349.294

Yurt Dışı Benzer Şirket Çarpanı Analizi için; kullanılan çarpan yöntemi olan FD/FAVÖK çarpanı ile hesaplanan değerden net borç düşülmesi sonucu Albayrak Beton'un hazır beton faaliyetleri için **6.038.864.283 TL** piyasa değerine ulaşılmıştır.

Tablo 3: Yurt Dışı Benzer Şirket Çarpanları

TL	S3Y + 2026/03 S12A Ağırlıklı Ortalama
Normalize Düzeltilmiş FAVÖK	783.675.836
Benzer Şirketler FD/FAVÖK Çarpanı	8,19x
Net Finansal Borç / (Net Nakit Pozisyonu)	379.298.118
Yurt Dışı Benzer Şirketler Çarpanına Göre Hesaplanan Özsermaye Değeri	6.038.864.283

Yurt içi ve yurt dışı seçilmiş benzer şirketler analizi sonucu hesaplanan değerler yurt dışı benzer şirket örneklem setinin daha geniş olması nedeniyle sırasıyla %25 ve %75 ağırlıklı olarak dikkate alınmış ve Albayrak Beton için **5.948.735.536 TL** özsermaye değerine ulaşılmıştır.

Tablo 4: Piyasa Çarpan Analizi Sonuçları

TL	Ağırlık	Özsermaye Değeri
Yurt İçi Benzer	%25	5.678.349.294
Yurt Dışı Benzer	%75	6.038.864.283
Toplam Özsermaye Değeri		5.948.735.536

Maliyet Yaklaşımı - İnşaat Faaliyetleri Değeri

Şirket'in inşaat faaliyetleri ayrıca değerlendirilmiş, Şirket'in devam eden inşaat projelerinin finansal durum tablosunda yer alan stok değerlerinden Şirket'in bilançosunda inşaat faaliyetlerine yönelik yer alan ticari borçları düşülmüş ve MESAM proje gelirleri ile birlikte Şirket'in İnşaat Faaliyetlerinin Değeri hesaplanmıştır.

Şirket'in Fiyat Tespit Raporu tarihi itibarıyla gerçekleştirdiği; Moonpark Koru Projesi, Teraphill 15 Projesi, Teraphill Loft Projesi ve Villa Rise Projesi'nin 31/03/2026 tarihli Finansal

Durum Tablosu’nda bulunan kısa ve uzun vadeli inşaat stokları toplamı, Maliyet Yaklaşımı kapsamında İnşaat Faaliyetleri Değeri olarak dikkate alınmıştır.

Ayrıca Türkiye Musiki Eseri Sahipleri Meslek Birliği (“MESAM”) Yönetim Binası inşaatından Şirket tarafından toplamda elde edilecek net nakit girişinin %47,45’i inşaat ilerleme oranı doğrultusunda 31/03/2026 tarihli Kâr ve Zarar Tablosu’na yansıtılmıştır. Projeden sağlanacak kalan tutarlar 2026 yılı ilk üç ayı ve 2026 yılının kalan 9 ayında tamamlanma oranları üzerinden İnşaat Faaliyetleri’ne yönelik yapılan değer hesaplamasında artı değer olarak dikkate alınmıştır.

Şirket’in bilançosunda yer alan inşaat faaliyetlerine yönelik ticari borçları ise İnşaat Faaliyetleri Değeri hesaplamasında eksi değer olarak dikkate alınmıştır.

Tüm bu değerlendirmeler sonucunda **İnşaat Faaliyetleri Değeri 31/03/2026** tarihi itibarıyla **998.307.412 TL** olarak hesaplanmıştır. İlgili tutar, değerleme tarihi olan **11/05/2026 tarihine getirilerek 1.033.322.555 TL** olarak hesaplanmıştır. Buna ek olarak Şirket’in hazır beton faaliyetlerinde kullanılmayan ve **yatırım amaçlı olarak değerlendirilen gayrimenkullerin 31/03/2026** tarihli Bağımsız Denetimden geçmiş finansal tablolarında yer alan **411.275.129 TL** tutarındaki değeri, değerleme tarihi olan **11/05/2026 tarihine getirilmiş ve 425.700.403 TL** olarak ayrıca dikkate alınmıştır.

Tablo 5: İnşaat Faaliyetleri Değeri

İnşaat Faaliyetleri Değeri TL	
İnşaat Faaliyetlerinden Gelen Değer (+) @31/03/2026	1.111.969.008
MoonPark Proje A Blok Stok Değeri	300.917.453
MoonPark Proje B Blok Stok Değeri	168.175.523
Teraphil Loft Proje Stok Değeri	221.511.055
Teraphill 15 Proje Stok Değeri	305.075.687
Villa Rise Proje Stok Değeri	94.761.189
Mesam Projesi Nakit Girişi	21.528.101
Bilançodaki İnşaat Faaliyetleri Ticari Borç (-) @31/03/2026	113.661.596
İnşaat Faaliyetleri Ticari Borç (-)	113.661.596
İnşaat Faaliyetleri Net Değeri @31/03/2026	998.307.412
İnşaat Faaliyetleri Net Değeri @11/05/2026	1.033.322.555
Yatırım Amaçlı Gayrimenkuller @31/03/2026	411.275.129
Yatırım Amaçlı Gayrimenkuller @11/05/2026	425.700.403

Nihai Değerleme Sonucu

Nihai Değerleme hesaplamasında; Piyasa Çarpanları Değerlemesi yaklaşımı kapsamında yapılan değerlemenin Şirket'in dinamikleri, sahip olduğu yetişmiş insan gücü, marka bilinirliği, sektöründeki deneyimi, bilgi birikimi ve kapasitesi kullanılarak oluşturulan potansiyelini yeteri kadar dikkate almadığı değerlendirilmiştir. Diğer taraftan İNA analizi ile söz konusu dinamikler kullanılarak Şirket'in geleceğe yönelik nakit yaratma potansiyelini ortaya koyması nedeniyle Şirket'in özsermaye değerinin tespitinde öne çıkması gerektiği düşünülmüştür.

İNA analizinde oldukça muhafazakâr bir yaklaşımla; Şirket'in uzun dönem geçmişteki hazır beton üretimden satış miktarı YBBO'su ile karşılaştırıldığında projeksiyon döneminde bu büyümenin altında bir ortalama büyüme öngörüsü yapılmıştır. Şirket 2024 FAVÖK marjına tekrar ancak 2028 yılında ulaşmış ve sonrasında da çok cüzi artışlar öngörülmüş, uç değerdeki indirgeme oranı Orta Vadeli Plan'daki enflasyon gerilemesinin oldukça üzerinde bırakılarak yüksek bir indirgeme oranı ile indirilmiştir.

Bunlara ilaveten, Şirket'in son 10 yılda geliştirdiği 500'ün üzerinde bağımsız bölüm gayrimenkul geliştirme projeleri bulunurken muhafazakâr yaklaşımın korunması ile değerleme yaklaşımında yalnızca projelendirmiş olunan gayrimenkullerin değerleri dikkate alınmıştır.

Sonuç olarak yapılan değerleme sonucunda Şirket'in adil değerinin hesaplanmasında İNA analizi yönteminin diğer yöntemlere oranla daha anlamlı sonuçlar verdiği değerlendirilmiştir. "UDS 105 (Madde 40.2) Varlığın gelir yaratma kabiliyetinin değeri etkileyen "çok önemli bir unsur" olduğu durumlarda Gelir Yaklaşımı'na anlamlı ağırlık verilmesi zorunludur" prensibi de benimsenerek, Şirketin Nihai Değer hesaplaması yapılırken adil değeri yansıtabilmek adına İNA analizi yöntemine %60 ve Piyasa Çarpanları Değerlemesi yöntemine %40 ağırlık verilmiştir. Bunun sonucunda Şirket'in hazır beton faaliyetleri için Halka Arz İskontosu Öncesi Özsermaye Değeri **8.885.274.477 TL** olarak hesaplanmıştır.

Ayrıca Şirket'in inşaat faaliyetleri Maliyet Yaklaşımı yöntemiyle değerlendirilerek ulaşılan İnşaat Faaliyetleri Değeri ve Yatırım Amaçlı Gayrimenkullerin değeri 11/05/2026 tarihine getirilerek, hazır beton faaliyetleri için hesaplanan Hazır Beton Halka Arz İskontosu Öncesi Özsermaye Değeri'ne eklenmiş ve **10.344.297.435 TL Halka Arz İskontosu Öncesi Piyasa Değeri'ne** ulaşılmıştır. **%25** halka arz iskontosu ile **Halka Arz İskontosu Sonrası Özsermaye Değeri 7.758.223.076 TL** ve pay başında değer de **38,5981 TL** olarak hesaplanmıştır. Hesaplanan fiyat, en yakın fiyat adımına yuvarlanarak pay başına değer **38,60 TL** olarak belirlenmiştir.

Tablo 6: Değerleme Sonucu

		Ağırlık
Albayrak Beton – Hazır Beton İNA Değeri TL	10.842.967.105	%60
Albayrak Beton – Hazır Beton Piyasa Çarpanları Analizi TL	5.948.735.536	%40
(a) Albayrak Beton – Hazır Beton Halka Arz İskontosu Öncesi Piyasa Değeri		8.885.274.477
(b) İnşaat Faaliyetleri Değeri TL @11/05/2026		1.033.322.555
(c) Yatırım Amaçlı Gayrimenkuller – TL @11/05/2026		425.700.403
(d) (a+b+c=d) Albayrak Beton Halka Arz İskontosu Öncesi Piyasa Değeri		10.344.297.435
Halka Arz İskontosu		%25
Halka Arz İskontosu Sonrası Piyasa Değeri TL		7.758.223.076
Pay Başına Değer		38,5981

2 ŞİRKET ve FAALİYETLERİ HAKKINDA BİLGİ

2.1 Şirket'in Kuruluş Tarihçesi ve Ortaklık Yapısı

Şirket, Albayrak Hazır Beton Sanayi ve Ticaret Limited Şirketi unvanıyla 12.12.2003 tarihinde İstanbul Ticaret Sicil Müdürlüğü nezdinde 511007 ticaret sicil numarası ile süresiz olarak kurulmuş olup Şirket'in kuruluş esas sözleşmesi 17.12.2003 tarih ve 5948 sayılı TTSG'de ilan edilmiştir. 02.01.2023 tarihinde ise nevi değiştirerek yeni unvanı "Albayrak Hazır Beton Sanayi ve Ticaret Anonim Şirketi" olmuştur. Nevi değişikliği 02.01.2023 tarih, 10738 sayılı Türkiye Ticaret Sicil Gazetesinde yayımlanmıştır.

Şirket'in Esas Sözleşmesi'nin 3'üncü maddesine göre Şirket'in amaç ve konusu özetle; Şirket, yurt içinde ve yurt dışında beton santrali kurmak ve işletmek; hazır beton imalatında kullanılan inşaat malzemeleri ile diğer her türlü inşaat malzemesinin alımı-satımını, pazarlanmasını, imalatını, ithalat ve ihracatını yapmak; her türlü maden cevherinin çıkarılması için maden ocaklarını işletmek, madenlerin alım, satımını nakliyesini ihracat ve ithalatını yapmak; her türlü iş ve tarım makineleri ile bunlara ait makine ve yedek parçalarının alım ve satımını ithalatını ve ihracatını yapmak; Sermaye Piyasası Kanunu'nun örtülü kazanç aktarımına ilişkin hükümleri saklı kalmak ve yatırım hizmetleri ve faaliyetleri niteliğinde olmamak kaydıyla, Şirket amaç ve konusu ile ilgili olarak yurt içi ve yurt dışında şirket veya şirketler kurmak, ortaklıklara iştirak etmek; yatırım hizmetleri ve faaliyetleri niteliğinde olmamak kaydıyla Şirket faaliyetlerine uygun her türlü menkul ve gayrimenkul alım satımını yapmak, kiralamak, finansal kiralama yapmak, kiraya vermek ve benzeri işleri yapmak olarak ifade edilmiştir.

Bu kapsamda Şirket, 2003 yılında başladığı hazır beton üretim ve satış faaliyetleri ile birlikte 2008 yılından itibaren İstanbul'un çeşitli bölgelerinde gayrimenkul geliştirme alanında nitelikli projelerle inşaat sektöründe de faaliyet göstermektedir. Şirket geliştirmekte olduğu projelerde mesken ve ticari olarak kullanılan bağımsız bölümler üretmektedir.

Aşağıdaki tabloda Şirket'in kuruluşundan itibaren meydana gelen önemli gelişmeler ve olaylar sıralanmaktadır.

Tarihçe	
	Ekşioğlu Apartmanı Projesi inşaatına başlanmıştır. Sancaktepe Yüksel Albayrak Projesi inşaatına başlanmıştır.
2019	Albayrak Samandıra Santrali kapatılmıştır. Aletha Gayrimenkul Yatırımları Anonim Şirketi devir yoluyla alınmıştır.22.05.2019 Tarihinde Alton Beton ve Nakliye Sanayi Ticaret Limited Şirketine ortak olmuştur.
2021	Mayıs 2021’de Aletha Moonpark Projesi Yapı Kullanım İzin Belgesi (iskân) alınmıştır.
2022	Albayrak Beton Sarıgazi Santrali kurulmuştur. Göztepe’deki T** İnşaatın yapımını üstlendiği İş Merkezi ve Hastane Projesine hazır beton temini için Albayrak Beton Göztepe Santrali kurulmuştur. Bostancı – Dudullu metro projesinin tamamlanması ile Kayışdağı santrali kapatılmıştır. Kasım 2022 de Ekşioğlu Apartmanı Projesi Yapı Kullanım İzin Belgesi (iskân) alınmıştır. Aralık 2022 de Yüksel Albayrak Projesi Yapı Kullanım İzin Belgesi (iskân) alınmıştır.
2023	Şirket’in ticaret unvanı “Albayrak Hazır Beton Sanayi Ticaret Anonim Şirketi” olarak değiştirilmiştir. Gayrimenkul geliştirme alanında Şile Ahmetli köyünde 56 dairelik Teraphill 15 projesine ve Çekmeköy ilçesinde Güngören mah. 118 dairelik Moonpark Koru projesine başlanmıştır. Çekmeköy ilçesi Alemdağ Mah. 80 dairelik Teraphill Loft projesi için taşınmaz satış vaadi sözleşmesi imzalanmıştır. Şile ilçesi Çavuş Mah. 44 adet villa Villa Rise projesi için taşınmaz satış vaadi sözleşmesi imzalanmıştır.
2024	Alton Beton ve Nakliye Sanayi Ticaret Limited Şirketi’ne ait hisselerini 08.03.2024 tarihinde bölünme yoluyla devretmiştir. 01.07.2024 Tarihinde İstanbul İli, Şişli İlçesi, Fulya Mahallesi, 431 Ada 35 parsel sayılı yerde yapılacak “Türkiye Musiki Eseri Sahipleri Meslek Birliği Yönetim Binası” (MESAM) için %50 paylı Albayrak Hazır Beton Sanayi ve Ticaret A.Ş. ve Kefelioğlu Mimarlık İnşaat Taahhüt San. Tic. Ltd. Şti. Adi Ortaklığı kurulmuştur. Beton sürdürülebilirlik konseyi tarafından CSC Sürdürülebilirlik belgesi Altın olan en yüksek seviyesi alınmıştır. Tuv Austria Türk Belgelendirme Eğitim ve Gözetim Hizm. Ltd. Şti’nden TS EN ISO 9001:2015 Kalite Yönetim Sistemi Belgesi, TS EN ISO 14001:2015 Çevre Yönetim Sistemi Belgesi ve TS ISO 45001:2018 İş Sağlığı ve Güvenliği Yönetim Sistemi Belgeleri alınmıştır. 28.12.2024 tarihinde Teraphill Loft projesi Yapı Ruhsatı alınmış ve 01.02.2025 tarihinde projenin inşaatına başlanmıştır.
2025	Albayrak Hazır Beton Sanayi ve Ticaret A.Ş. ve Kefelioğlu Mimarlık İnşaat Taahhüt San. Tic. Ltd. Şti. Adi Ortaklığı Türkiye Musiki Eseri Sahipleri Meslek Birliği Yönetim Binası” 24.01.2025 tarih 2025/2 nolu Yapı Ruhsatı alınmış ve inşaatına başlanmıştır. İstanbul ili Çekmeköy ilçesinde kurulum süreçleri tamamlanan Hüseyinli Tesisi 26/05/2025 tarihinde Şirket’in şubesi olarak tescil edilmiştir ve 2025 yılının mayıs ayı itibarıyla faaliyete başlamıştır. 2024 verileri ile İstanbul Sanayi Odası tarafından açıklanan Türkiye’nin ISO ikinci 500 listesinde yer almıştır. 13 Aralık

Tarihçe	
	2025 Teraphill 15 Projesi inşaatı fiilen tamamlanmıştır. Yapı Kullanım İzin Belgesi (iskân) süreci devam etmektedir.
2026	15.04.2026 da İstanbul ili, Çekmeköy İlçesi, Alemdağ Mahallesi, 567 ada 20-21-22-23 Parseller üzerinde bulunan arsa/arsalar ile ilgili Düzenleme Şeklinde Taşınmaz Satış Vaad.Kat Karş.Söz. imzalanmıştır.

Şirket'in mevcut çıkarılmış sermayesi 201.000.000 TL'dir. Aşağıdaki tabloda Fiyat Tespit Raporu tarihi itibarıyla Şirket'in doğrudan ortaklık yapısı yer almaktadır.

İşbu Fiyat Tespit Raporu tarihi itibarıyla Şirket'in dolaylı pay sahibi bulunmamaktadır.

Tablo 8: Albayrak Hazır Beton Sanayi ve Ticaret AŞ'nin Ortaklık Yapısı

Pay Sahibinin Adı Soyadı	Pay Grubu	(TL)	Sermaye Payı (%)	Oy Hakkı (%)
Erdal Albayrak	A	7.000.000	%3,48	%12,28
	B	60.000.000	%29,85	%21,05
Şeref Albayrak	A	7.000.000	%3,48	%12,28
	B	60.000.000	%29,85	%21,05
Osman Albayrak	A	7.000.000	%3,48	%12,28
	B	60.000.000	%29,85	%21,05
TOPLAM	-	201.000.000	%100	%100

2.2 Albayrak Beton Faaliyetleri

Hazır beton sektöründe İstanbul'da faaliyet gösteren Şirket'in işbu Fiyat Tespit Raporu tarihi itibarıyla toplamda dört farklı lokasyonda ikisi sabit üçü mobil olmak üzere toplam 400 m³/saat kapasiteli beş hazır beton santrali bulunmaktadır. Şirket, sabit santrallerinin yanında proje bazlı farklı lokasyonlarda da hazır beton tesisleri kurarak müşterilerine hizmet vermektedir.

Şirket'in gayrimenkul geliştirme faaliyetlerinde ise İşbu Fiyat Tespit Raporu tarihi itibarıyla 4 adet projesi bulunmaktadır. Bunlardan Teraphill 15 projesinin inşaatı fiilen 13.12.2025 tarihinde tamamlanmış ve iskân aşamasındadır. Moonpark Koru Projesi ve Teraphill Loft Proje'leri Yapı Ruhsatları alınmış ve inşaatları devam etmektedir. Villa Rise Projesi ise Yapı Ruhsatı başvurusu yapılmış olup ruhsatlandırma aşamasındadır.

İnşaatı Tamamlanan ve İskân Aşamasındaki Proje:

- ❖ **Teraphill 15 Projesi:** İstanbul ili, Şile ilçesi, Ahmetli Mahallesi, 3959 Ada 133 Parselde inşaatı devam etmektedir. 7.117,50 m² arsa üzerindedir. Toplam 4.543,70 m² inşaat alanlı, bodrumla birlikte her biri 3 katlı, 7 Blok, 14 adet 2+1, 28 adet 2+1 çatı dubleks, 14 adet 3+1 bahçe dubleks olan toplamda 56 mesken nitelikli bağımsız bölüm bulunmaktadır.

İnşaatı Devam Eden Projeler:

- ❖ **Moonpark Koru Projesi:** İstanbul ili, Çekmeköy ilçesi, Taşdelen Güngören Mahallesi, 101 Ada 34 Parselde inşaatı devam etmektedir. 3.633,15 m² arsa üzerinde olup 6306

sayılı Yasa kapsamında 15 gecekondunun yıkıldığı kentsel dönüşüm projesidir. 19.341,82 m² inşaat alanlı, bodrum katları ile birlikte her biri 17 katlı, 2 Blok, 4 adet 1+1, 30 adet 2+1, 84 adet 3+1 olmak üzere toplamda 118 adet mesken nitelikli bağımsız bölüm bulunmaktadır.

- ❖ **Teraphill Loft Projesi:** İstanbul ili, Çekmeköy ilçesi, Alemdağ Mahallesi, 603 Ada 1 Parsel, 6.413,03 m² arsa üzerindedir. Proje; toplam 10.426,82 m² inşaat alanlı, bodrumla birlikte her biri 6 katlı, 4 Blok ve 16 adet 1+1 normal daire, 8 adet 1+1 loft daire, 8 adet 1+1 loft çatı dubleks, 8 adet 1+1 çatı dubleks, 24 adet 2+1 bahçe dubleks, 8 adet 2+1 loft daire, 8 adet 3+1 loft çatı dubleks olan toplamda 80 mesken nitelikli bağımsız bölüm bulunmaktadır.

Ruhsatlandırma Aşamasındaki Proje:

- ❖ **Villa Rise Projesi:** İstanbul ili, Şile ilçesi, Çavuş Mahallesi, 181 Ada (terklerden önce 219 parsel) 273 parsel 6.450,22 m² arsa üzerinde ve 274 Parsel 8.839,11 m² arsa olmak üzere toplam 15.289,33 m² arsa üzerindedir. Proje; 273 parsel 6.128,86 m² ve 274 parsel 9.024,40 m² olmak üzere toplam 15.153,26 m² inşaat alanlı, bodrumla birlikte her biri 3 katlı, 27 adet 5+1 ve 17 adet 7+1 tipten oluşan toplamda 44 (villa) mesken nitelikli bağımsız bölüme sahiptir.

Bu projelerde ticari nitelikli bağımsız bölüm bulunmamaktadır.

Gelirlerinin önemli bir kısmını hazır beton faaliyetinden elde eden Şirket'in Fiyat Tespit Raporunda yer alan finansal dönemler itibarıyla net satış gelirlerinin ana kategoriler bazında dağılımı aşağıdaki gibidir.

Tablo 9: Albayrak Beton Net Satış Gelirlerinin Ana Kategoriler Bazında Dağılımı

Hesap Adı	31.12.2023	%	31.12.2024	%	31.12.2025	%	31.03.2025	%	31.03.2026	%
Yurt İçi Satışlar	4.197.358.769	98,30	3.464.071.887	99,24	2.164.180.878	99,67	513.160.018	99,83	541.242.715	99,65
-Beton Satışları	4.181.357.721	97,92	3.456.768.576	99,03	1.993.945.309	91,83	513.160.018	99,83	442.634.714	81,49
-İnşaat Satışları	16.001.048	0,40	7.303.311	0,21	170.235.569	7,84	-	-	98.608.001	10,15
Diğer Gelirler*	72.744.056	1,72	26.485.582	0,77	7.100.705	0,33	877.917	0,17	1.906.864	0,35
Brüt Satışlar**	4.270.102.825	100	3.490.557.469	100	2.171.281.583	100	514.037.935	100	543.149.579	100
Satıştan İadeler (-)	-6.172.030	-	-5.830.948	-	-2.399.913	-	-100.520	-	-4.174.233	-
Satış İskontoları (-)	-24.477.241	-	-24.746.130	-	-9.194.347	-	-6.862.577	-	-1.336.836	-
Net Satışlar	4.239.453.554	-	3.459.980.391	-	2.159.687.323	-	507.074.838	-	537.638.510	-

*Diğer Gelirlerin büyük çoğunluğu fiyat farkı gelirlerinden oluşmaktadır.

** Satışların dağılımı brüt satışlar üzerinden hesaplanmıştır.

2.2.1 Hazır Beton Faaliyetleri

Şirket'in net satış gelirlerinde en büyük paya hazır beton üretimi sahiptir. Beton; çimento, su, agrega, kimyasal veya mineral katkı maddelerinin homojen olarak karıştırılmasından oluşan; başlangıçta plastik kıvamda olup şekil verilebilen, zamanla katılaşarak sertleşerek dayanım kazanan bir yapı malzemesidir (Betonun belli bir üretim teknolojisiyle üretilmesi sonucu oluşan

ürüne Hazır Beton denir). Taze betonun dökülebilmesi ve kalıba yerleştirilmesi için yeterince işlenebilir olması, ardından malzemenin sertleşmesi ve yapı için hesaplanan tasarım yüklerini karşılayacak asgari basınç dayanımını kazanması gerekmektedir.

Bir beton santralinde;

- Çimento ve mineral katkıları depolamak için silolar,
- Agrega depolamak için bunker ve stok alanı,
- Tartım için tartı bunkerleri,
- Su depolamak için tank,
- Katkı depolamak için tanklar ve karıştırma ünitesi bulunmaktadır.

Hazır beton üretim süreci hazır betonun tasarlanması, üretilmesi, taşınması yerleştirme ve sıkıştırma bakım ve kür ana aşamalarını içermektedir. Şirket'in hazır beton iş modeli ve üretim süreci aşağıdaki gibidir:

2.2.1.1 İş modeli

Sektörün önde gelen firmalarından olan Albayrak Beton, 2023 yılında 880.742,5 m³, 2024 yılında 892.214 m³ ve 2025 yılında 644.120,5 m³ hazır beton üretimi ve satışı gerçekleştirmiştir. THBB (Türkiye Hazır Beton Birliği) tarafından yayınlanan sektör verilerine göre Türkiye genelinde hazır beton üretimi 2020 yılında 95 milyon m³, 2021 yılında 105 milyon m³, 2022 yılında 105 milyon m³, 2023 yılında 119 milyon m³, 2024 yılında 130 milyon m³ ve 2025 yılında 140 milyon m³ olarak gerçekleşmiştir. 2023 yılında Şirket'in gerçekleştirdiği hazır beton üretim metrajı bir önceki yıla göre %18,23 2024 yılında bir önceki yıla göre %1,30 oranında artmıştır. 2025 yılında ise piyasa şartlarına bağlı olarak %27,81 azalmıştır. 2025 yılında belediyeler dahil olmak üzere siyasi ve ekonomik politikalar ile birlikte faizlerin beklendiği ölçüde düşmemesi nedeniyle İstanbul'da konut talebi ve inşaat faaliyetleri önemli ölçüde azalmış, iç pazardaki rekabet artışı ve sonucundaki satışlardaki düşüşe paralel olarak beton fiyatları da düşük seyretmiş ve Şirket'in kâr marjında daralmaya neden olmuştur. Faizlerin düşmesi ile birlikte hazır beton pazarının olağan seyrine döneceği beklenmektedir. Aynı zamanda 2025 yılı verilerine göre Albayrak Beton'un Türkiye genelinde hazır beton pazar payı %0,46'dır. Şirket 2024 yılı verileri ile İstanbul Sanayi Odası tarafından açıklanan İSO ikinci 500 listesinde 343. sırada yer almıştır. Ayrıca, daha önceki yıllarda da İSO ikinci 500 listesinde yer almış olup, sıralamalar şu şekildedir: 2015 yılında 402. sıra, 2016 yılında 422. sıra ve 2017 yılında ise 484. sıradadır.

Hazır betonun hazırlanmasından müşteriye teslimine kadar geçen süreç kısıtlı bir zaman içerisinde tamamlanması gerektiğinden hazır beton üretim ve satışında bölgesellik ön plana çıkmaktadır. Şirket'in iş modeli ve üretim süreçleri aşağıdaki gibidir:

- Kalite kontrol departmanı tarafından TS EN 206+A2:2021 ve TS 13515 ve diğer ilgili standartlar çerçevesinde hazırlanmış tasarıma bağlı olarak üretim reçeteleri oluşturulur.
- Kalite kontrol departmanı tarafından kalite planı ve ilgili standartlar doğrultusunda onaylı hammadde listeleri oluşturulur. İhtiyaca göre tedarigi sağlanan hammaddeler üretim sürecine dahil edilir.

➤ Şirket hazır beton üretimini oluşturan hammaddeleri, hazır beton üretim tesislerine Şirket'in sahip olduğu işbu İzahname tarihi itibarıyla 34 araçtan oluşan ve K1 (Yurt içi ticari eşya taşımacılığı yapmak üzere verilmiş yetki belgesi) ve K2 (Yurt içi hususi taşımacılık yapmak üzere verilmiş yetki belgesi) taşıma belgelerine sahip araçlar ile gerçekleştirmektedir. Müşteriler ile yapılan hazır beton sözleşmesi akabinde sevkiyat planlama sorumlusu tarafından müşterinin talebine göre beton programları oluşturulur.

➤ Bu planlama çerçevesinde üretilen hazır beton, transmikser ile taşınarak müşteriye teslimi gerçekleştirilir. Beton tesliminden sonra kalite kontrol süreçleri takibi ilgili departman tarafından yürütülmektedir.

2.2.1.2 Hazır beton üretim aşamaları

1. Tasarım Aşaması:

Beton tasarımı yapılırken, beton özellikleri ve performansı ilgili standartlara ve proje gereklilikleriyle tanımlanmaktadır. Bu kapsamda aşağıdaki parametreler dikkate alınmaktadır:

- Dayanım gereksinimleri
- Dayanıklılık gereksinimleri
- Karışım tasarımı ve özellikleri
- Estetik gereksinimler
- Maksimum agregâ çapı
- Karıştırma ekipmanı
- Yerleştirme yöntemi ve beton kıvamı (işlenebilirlik süresi)
- Ortam sıcaklığı
- Kütleme/yüzey bitirme yöntemi
- Teslimat yöntemi ve zamanı
- Test gereksinimlerinin tanımı
- Ön testler
- Kalıptan sökme süresi

2. Üretim Aşaması:

Öncelikle, hazır betonun üretiminde kullanılacak malzemelerin (çimento, agregâ, su ve katkı malzemeleri) kalitelerini ve birbirleriyle uyumunu incelemek için laboratuvar deneyleri yapılmaktadır. Standart ve proje gerekliliklerine uygun malzemeler tespit edilerek üretimde kullanılmaktadır. Bu malzemelerin periyodik olarak testleri yapılmaktadır.

Hazır betonun üretim süreci, santral operatörünün üretilecek betonu tanımlayan formülün numarasını belirleyip, bilgisayar sistemini işletmesiyle başlamaktadır. İlk komuttan sonra, ayrı bölmelerde stoklanmış bulunan agregâ, çimento, su ve kimyasal katkı aynı anda tartılmaktadır. Daha sonra tartılmış agregâ bant veya kovayla taşınarak mikser kazanına aktarılmaktadır. Bu sırada çimento, su ve kimyasal katkı maddesi de karıştırma ünitesine aktarılmakta ve karıştırılmaktadır.

Bir harman betonun hacmi santralden santrale değişmekle birlikte, genellikle 2-5 m³'tür. TS EN 206+A2:2021'e göre karıştırma işlemine, beton yeknesak bir görünüm kazanıncaya kadar

devam edilmektedir. Yeterince karıştırılmış olan harman, transmiksere yüklenmekte ve dolum tamamlanıncaya kadar aynı işlem devam etmektedir.

3. Taşıma Aşaması:

Hazır beton, sınırlı bir süre içinde taşınması ve yerleştirilmesi gereken bir üründür. Karıştırma donanımı olan araçlarla veya transmikslerle betonun boşaltma işlemi, çimento ile suyun ilk temasından itibaren en fazla 120 dakika sonunda tamamlanmalıdır. Herhangi bir karıştırma donanımı olmayan araçlarla taşınan katı kıvamdaki taze beton ise çimento ve suyun ilk temasından itibaren en fazla 45 dakika sonunda yerine boşaltılmalıdır.

Normal şartlar için verilmiş olan bu sürelerde, hava şartlarından veya kimyasal katkı kullanılmasından dolayı priz süresinin hızlanması veya gecikmesi dikkate alınmalıdır.

Hazır beton bu özelliği nedeniyle “transmikser” adı verilen özel araçlarla taşınmaktadır. Teslimata kadar homojenliğini koruması için beton transmikslerde belli bir devir hızında karıştırılmaktadır.

4. Yerleştirme ve Sıkılaştırma Aşaması:

Yerleştirme aşamasında amaç betonun kalitesini ve homojenliğini korumak, yani ayrışmayı önlemektir.

Beton yerleştirilmeden önce aşağıdaki hususlara dikkat edilmelidir.

- Betonun yerleştirme yöntemi ve beton döküm süresi önceden belirlenmelidir.
- Kalıplar sağlam, temiz ve yağlanmış olmalıdır.
- Zemin betonu dökülecekse zemin sıkıştırılıp nemlendirilerek döküme uygun hale getirilmelidir.
- Karmaşık kalıp sistemlerinde ve sık donatılı elemanlarda brüt beton ya da kendiliğinden yerleşen beton tercih edilmelidir.

Beton yerleştirilmesi esnasında aşağıdaki hususlara dikkat edilmelidir:

- Beton kalıba yüksekte dökülmemelidir (en fazla 1,5 metre). Bu durum ayrışmaya ve kalıbın patlamasına neden olmaktadır.
- Beton yatay tabakalar halinde dökülmelidir.
- Kolon ve perde gibi düşey elemanlar en az üç defada doldurulmalıdır.
- Beton yerleşeceği yere en yakın bölgeye dökülmelidir. Özellikle döşeme betonlarında hem zaman ve iş gücü kaybı, hem de betonun ayrışma tehlikesi açısından betonu belirli bir bölgeye yığıp oradan kürekle yerine yerleştirme yönteminden kaçınılmalıdır.
- Beton homojen tabakalar halinde yerleştirilmelidir. Yerleştirme esnasında büyük yığınların veya eğimli tabakaların oluşturulmasına engel olunmalıdır.
- Perde duvar ve kolon gibi düşey taşıyıcı yapı elemanlarında beton, kalıba 30-45 cm’lik tabakalar halinde yerleştirilmelidir. Bu kalınlık brüt beton uygulamasında ve eldeki mevcut vibratörün uzunluğuna bağlı olarak 30 cm ile de sınırlandırılabilir.
- Beton, yerine mümkün olduğunca hızlı yerleştirilmelidir. Fakat bu işlem sıkıştırma ekipmanının performansından hızlı olmamalıdır. Kısaca betonun yerleştirme ve sıkıştırma hızları uyum içinde olmalıdır.

- Kolon ve perde duvarlarda, betonun kalıp yüzeyine çarpmamasına dikkat edilmelidir. Aksi takdirde yüzey kalitesi etkilenebilmektedir. Donatıların ve gergi çubuğu kanallarının yer değiştirmesini önlemek ve pas payını muhafaza etmek için özen gösterilmelidir.
- Kalıba dökülen betonu, kalıbın her tarafına yaymak, donatıları iyice sarmasını sağlamak ve hava boşluklarını dışarıya çıkararak doluluğu artırmak için vibratörle sıkıştırmak gerekmektedir. Vibrasyonun esası, taze betonu kuvvetli bir şekilde titreşime tabi tutmaktır.
- 2018 Türkiye Bina Deprem Yönetmeliği kapsamında yapılacak tüm betonarme binalarda; TS 500'deki tanıma göre nitelik denetimli, bakımı yapılmış ve vibratörle yerleştirilmiş beton kullanılması zorunludur. Ancak, kendiliğinden sıkışan yerleşen beton da kullanılabilir.

Betonun sıkıştırılmasında aşağıdaki hususlara dikkat edilmelidir:

- Vibratör beton içerisine hızlıca daldırılmalıdır.
- Vibratör daldırıldığı kesimde, beton karışımına ve kullanılan vibratör cinsine bağlı olarak beton yüzeyinde ince bir şerbet tabakası belirip, beton içinde sıkışan havanın yüzeye çıkmasını sağlayana kadar en az 15 saniye kadar sabit tutulmalıdır. Brüt beton uygulamasında vibrasyon süresi gerekirse 30 saniyeye kadar uzatılmalıdır.
- Vibratör betonun içinden yavaşça çekilmelidir. Böylece sıkıştırma esnasında vibratörün beton içinde oluşturduğu boşluğun kapanması sağlanmaktadır. Kuru karışımlarda şayet bu başarılamıyorsa vibratör ucunun yeniden birkaç santim kadar betona daldırılması bu problemi çözmektedir. Eğer yeniden daldırma etkili olamıyorsa karışımı veya vibratörü değiştirmek gerekmektedir.
- Vibrasyon esnasında vibratörün her defasında bir önceki tabakaya 10 cm kadar girmesi sağlanmalıdır. Böylece iki tabaka birbiriyle kaynaşabilmektedir.
- Vibratör kalıp yüzeyine temas etmemelidir. Böylece hem kalıp yüzeyinin hasar görmesi hem de vibratörün hasar görmesi engellenmiş olur.
- Vibrasyon esnasında vibratörün betonarme donatılarına temasını da önlemek gerekmektedir. Bu, donatıların kalıp içerisindeki konumunun bozulmasını önlemektedir.
- Vibratör beton yığınının tam tepesinden daldırılmamalıdır. Bir yığını düzlemek için vibratörü yığına kenardan daldırıp yerleşmeye başlayan tabaka üzerinde ilerletmek düzlendikten sonra sıkıştırma başlatılmalıdır.
- Vibratör betona düşey olarak daldırılmalı ve daldırma aralığı vibratörlerin etki yarıçaplarına bağlı olarak 45-50 cm'yi geçmemelidir. Küçük çaplı vibratör kullanılması halinde ve brüt beton uygulamasında daldırma aralıkları düşürülmelidir.
- Vibrasyon esnasında vibratör ucunun tamamen betona gömülmesini sağlamak gerekir. Beton içinde olmadığı zaman vibratör çalıştırılmamalıdır.
- Yüzey görünümünün çok önemli olduğu yerlerde ilave vibrasyon uygulayarak yüzeydeki boşluk sayısını azaltma yoluna gidilmelidir.
- Vibratörün motoru sarsıntılı çalışıyorsa bakımı yapılmalıdır. Vibratör, esnek milinden çekilerek taşınmamalıdır. Her iş bitiminde vibratör muhakkak temizlenmelidir.

- Taze beton, içinde hava boşlukları kalmayacak biçimde mümkün olan en yüksek yoğunluğa ulaşıncaya kadar sıkıştırılmalıdır.

5. Betonda Yüzey Bitirme İşlemi

Sertleşmiş beton yüzeyinde, söz konusu yapının proje şartnamelerinde tanımlanan görünüşün elde edilmesi gerekmektedir. Bu görünümün yerine göre kalıp veya çeşitli el ve makine yöntemleri ile elde edilmesi için yapılan işlemlere genel olarak bitirme denilmektedir.

Düşey yüzeyler genellikle kalıp kullanılarak bitirilmiş olurlar, istenen yüzey kalitesine göre değişen kalite ve tipte kalıplar kullanılmaktadır. Bazen kalıp alındıktan sonra yüzeye el veya makine ile ek bitirme işlemleri uygulanabilmektedir. Çoğunlukla yatay yüzeyler ve bazı eğik yüzeyler kalıpsız bitirilmektedir. Bu şekilde yapılan bitirme işleminde bazen de makine yöntemleri kullanılmaktadır.

Döşeme betonlarında yüzey bitirme işlemi genellikle çelik veya ahşap master ve malalarla yapılmaktadır. Kenar, pah ve derz işlemleri gereken yerlerde önce kenar bitirmesi yapılmalı, sonra pah ve derzler bitirilmelidir. Bazı beton yüzeylerde master ve mala işleminden sonra gereken pürüzlülüğün verilmesi için, belli bir yönde fırça çekilmektedir. Bazı büyük döşeme ve kaplama betonlarında ise vibrasyonlu master ve makine malası kullanılmaktadır.

Yüzey işlemlerinin zamanlaması ve koordinasyonu çok önemlidir. Terleme henüz tamamlanmadan yapılacak yüzey bitirme işlemleri sonucu beton yüzeyinde su/çimento oranı yüksek bir tabaka oluşur ve tozuma, kabuk atma gibi istenmeyen durumlar meydana gelebilir.

6. Bakım ve Kür Aşaması:

Betonun bakımı bir başka deyişle betonun kürü, beton yerleştirildikten sonra veya beton ürünlerinin imalatından sonra oluşabilecek su kaybını engellemek ve hidrasyon reaksiyonlarının uygun şekilde ve zamanda gerçekleşmesini sağlamaktadır. Bu koşullar sağlanamadığı takdirde betondan beklenen dayanım ve dayanıklılık elde edilememektedir.

Betonun su kaybederek kurumasını önlemek, dolayısıyla çimentonun hidrasyonunu sürdürmesini sağlamak için üç yöntem uygulanmaktadır.

- Sürekli olarak betonun yüzeyinin nemli kalması sağlanır. Genellikle hortum ya da mekanik spreyleme sistemi ile su püskürtülür ya da su göleti oluşturulur.
- Kimyasal kür katkıları kullanılarak beton yüzeyinin kaplanması sağlanır.
- Su geçirmeyen (nylon- polietilen) bir örtü ile beton yüzeyi kapatılır.

2.2.1.3 Beton Sınıflandırması

Şirket'in portföyü, çeşitli tür ve özelliklerdeki beton sınıflarından oluşmaktadır. Bu sınıflandırmalar basınç dayanımlarına, kıvama, agrega büyüklüğüne, klorür ve çevresel etkilere göre yapılmaktadır. Beton kullanım tercihi ve kıstası projenin statik projesine göre belirlenmektedir. Statik proje; yapının betonarme, yığma ya da çelik olma durumuna göre binanın taşıyıcı sistemlerinin ne şekilde yapılacağını gösteren, bodrum kat da dahil olmak üzere tüm kat ve çatı planları, iskele sistemi ile bunların kesitleri ve detaylarını içeren planlama ve hesap işlemlerine denmektedir.

Tablo 10: Üretilen Hazır Beton Sınıflarının Toplam Üretim Miktarları ve Üretim Miktarındaki Payı

Beton Sınıfları	2023	2024	2025	2025/03	2026/03
C 14/16	0,196%	0,155%	0,073%	0,091%	0,354%
C 16/20	4,487%	3,668%	3,9974,00%	4,422%	3,843%
C 20/25	1,820%	2,301%	1,7596%	1,234%	1,670%
C 25/30	2,053%	4,546%	3,6273%	4,162%	2,301%
C 30/37	33,788%	32,284%	34,9263%	36,070%	31,391%
C 35/45	36,563%	38,301%	43,343%	43,736%	49,724%
C 40/50	18,458%	16,467%	10,142%	7,298%	8,757%
C 45/55	0,493%	0,455%	0,8091%	1,992%	0,327%
C 50/60	-	0,022%	0,285%	0,075%	0,196%
Diğer Betonlar	2,142%	1,800%	1,040%	0,919%	1,438%
Toplam	100%	100,00%	100,00%	100,00%	100,00%
Toplam üretim miktarı (m³)	880.742,5	892.214,0	644.120,5	157.515,5	152.863,5

1. Basınç Dayanım Sınıfı:

Betonun basınç dayanımı standart kür koşullarında saklanmış (20°C+2°C de kirece doymun su içerisinde), 28 günlük silindir ve küp numuneler üzerinde ölçülmektedir. Şirket'in TS EN 206+A2:2021 Standardında üretimini gerçekleştirdiği hazır betonların dayanım sınıfları aşağıdaki gibidir.

Tablo 11: Hazır Betonların Basınç Dayanım Sınıfları

C	30	37
Concrete	Betonun 15cm*30cm'lik silindir numuneye göre karakteristik basınç dayanım	Betonun 15cm' lik küp numuneye göre karakteristik basınç dayanım
Basınç Dayanımı Sınıfı	En düşük karakteristik silindir dayanımı $f_{ck, silindir}^1$ N/mm ²	En düşük karakteristik küp dayanımı $f_{ck, küp}^2$ N/mm ²
C 8/10	8	10
C12/15	12	15
C16/20	16	20
C20/25	20	25
C25/30	25	30
C30/37	30	37
C35/45	35	45
C40/50	40	50
C45/55	45	55
C50/60	50	60

¹ Betonun 15cm*30cm'lik silindir numuneye göre 28 günlük karakteristik basınç dayanımı

² Betonun 15cm'lik küp numuneye göre 28 günlük karakteristik basınç dayanımı

C	30	37
Concrete	Betonun 15cm*30cm’lik silindir numuneye göre karakteristik basınç dayanım	Betonun 15cm’ lik küp numuneye göre karakteristik basınç dayanım
Basınç Dayanımı Sınıfı	En düşük karakteristik silindir dayanımı $f_{ck, silindir}^1$ N/mm ²	En düşük karakteristik küp dayanımı $f_{ck, küp}^2$ N/mm ²
C55/67	55	67
C60/75	60	75
C70/85	70	85
C80/95	80	95
C90/105	90	105
C100/115	100	115

2. Kıvam Sınıfları:

Betonun işlenebilme özelliği kıvam ile tayin edilmektedir. Kıvam; betonun kullanım yerine (kalıp geometrisi, demir sıklığı, eğim), betonunun yerleştirmesi, sıkıştırılması, masterlanması imkanlarına ve işçiliğine, şantiyede beton iletim imkanlarına (pompa, kova) bağlı olarak özenle seçilmesi gereken bir özelliktir.

‘TSE EN 206+A2:2021 de çökme, sıkıştırılabilirlik derecesi, yayılma çapı ve çökme-yayılma çapı olmak üzere 4 farklı yöntem bulunmaktadır. Genel olarak en çok kullanılan yöntem çökme (slump) testidir. Çökme değeri beş farklı sınıfta belirlenmekte olup S1 sınıfının çökme değeri 10-40 mm arasında, S2 sınıfının çökme değeri 50-90 mm arasında, S3 sınıfının çökme değeri 100-150 mm arasında, S4 sınıfının çökme değeri 160-210 mm arasında ve S5 sınıfının çökme değeri ise 220 mm ve üzerindedir.

Tablo 12: Hazır Betonların Kıvam Sınıfları ve Çökme Değerleri

Sınıf	Çökme, mm
S1	10 – 40
S2	50 – 90
S3	100 – 150
S4	160 – 210
S5	≥ 220

3. Agrega En Büyük (maksimum) Tane Büyüklüğü Sınıfı:

Beton içinde kullanılacak agrega en büyük tane büyüklüğünün kalıbın en dar kesiminin boyutu, döşemenin derinliği, pas payı genişliği ve en sık donatı aralığı gibi unsurlarla uyumlu biçimde TS 500 de belirtilen şekilde seçilmesi gerekmektedir.

TS 500’e göre agreganın en büyük tane büyüklüğü:

- Kalıp genişliğinin 1/5’inden,
- Döşeme kalınlığının 1/3’ünden
- İki donatı çubuk arasındaki uzaklığın ¾’ünden büyük olamaz.

4. Birim Ağırlığına Göre Beton Sınıfları:

Betonlar birim ağırlıklarına göre üç ana gruba ayrılmaktadır. Bunlar hafif, normal ve ağır betondur. Şirket'in üretimini gerçekleştirdiği hazır betonların ağırlık sınıfları aşağıdaki gibidir.

Tablo 13: Hazır Betonların Birim Ağırlığına Göre Sınıfları

Yoğunluk Sınıfı	Sınır değerler (kg/m ³)
Ağır	>2600
Normal	>2000 ve <2600
Hafif	<2000

5. Çevresel etki sınıfları:

Beton için seçilecek etki sınıfı, betonun kullanılacağı yerde alınan tedbirlere bağlıdır. Bu etki sınıflamasına betonun kullanılacağı yerdeki mevcut özel şartlar, paslanmaz çelik veya korozyona dayanıklı diğer metal kullanımı, beton veya donatıda koruyucu kaplama kullanımı gibi tedbirler dahil edilmektedir.

TS EN 206+A2:2021 ve TS 13515 standardına göre çevresel etki sınıfları aşağıdaki tabloda gösterilmektedir.

Tablo 14: Hazır Beton Çevresel Etki Sınıfları

Sınıf	Tanım	Sınıf	Tanım
X0	Donatı veya gömülü metal bulunmayan betonlarda hiçbir zararlı etki olmadığı çevreler	XF3	Buz çözücü madde içermeyen suya yüksek derecede dayanıklı
XC1	Kuru veya sürekli ıslak	XF4	Buz çözücü madde içeren su veya deniz suyuna yüksek derecede dayanıklı
XC2	Islak, ara sıra kuru	XA1	Az zararlı kimyasal ortam
XC3	Orta derecede nemli	XA2	Orta zararlı kimyasal ortam
XC4	Döngülü ıslak ve kuru	XA3	Çok zararlı kimyasal ortam
XD1	Orta derecede nemli	XM1	Orta derecede aşınma
XD2	Islak, ara sıra kuru	XM2	Önemli derecede aşınma
XD3	Döngülü ıslak ve kuru	XM3	Çok yüksek derecede aşınma
XS1	Hava ile taşınan tuzlara maruz kalan, ancak deniz suyu ile doğrudan temas etmeyen	XWO	Normal kür işleminin ardından çok kısa süreyle rutubetli kalma dışında, kullanımı boyunca büyük ölçüde kuru kalan beton
XS2	Sürekli olarak su içerisinde	XWF	Sık sık veya daha uzun süreyle rutubetli ortamlara maruz beton
XS3	Gelgit, dalga ve serpinti bölgeleri	XWA	Sık sık veya daha uzun süreyle rutubetli ve alkali içeren ortamlara maruz beton

Sınıf	Tanım
XF1	Buz çözücü madde içermeyen suya orta derecede doymun
XF2	Buz çözücü madde içeren suya orta derecede doymun

Sınıf	Tanım
XWS	Yüksek dinamik yüklerin olduğu ve alkalilerin doğrudan etki ettiği ortamdaki beton
-	-

2.2.1.4 Üretim Tesisleri

Şirket, İşbu Fiyat Tespit Raporu tarihi itibarıyla İstanbul ilinde Anadolu yakasında dört ayrı lokasyon ve beş hazır beton santrali ile hizmet vermektedir. Bu santrallerin üç tanesi Göztepe Tesisi, Sarıgazi ve Hüseyinli Tesisi proje santrali olup, diğer 2 sabit santral Yenidoğan tesisinde faaliyet göstermektedir. Üretim yapılan tüm beton santralleri ve ekipmanları Şirket'e aittir.

Tablo 15: Şirket'in Hazır Beton Üretim Tesisleri ve Kapasiteleri

Sabit Santraller	Santral Adedi	Kapasite (m³/saat)	Kapasite (m³/yıl)
Yenidoğan Tesisi	2	150 m³/saat	288.000 m³/yıl
Mobil Santraller	Santral Adedi	Kapasite (m³/saat)	Kapasite (m³/yıl)
Göztepe Tesisi	1	90 m³/saat	172.800 m³/yıl
Sarıgazi Tesisi	1	90 m³/saat	172.800 m³/yıl
Hüseyinli Tesisi	1	70 m³/saat	183.600 m³/yıl
TOPLAM	5	400 m³/saat	817.200 m³/yıl

Üretim tesislerinin yukarıdaki saatlik ve yıllık üretim kapasiteleri tek vardiya sistemine göre hesaplanan üretim kapasiteleridir. Şirket proje bazlı olarak çift vardiya sistemi ile üretim kapasitesini iki katına artırarak üretim gerçekleştirebilmektedir.

İstanbul ili Çekmeköy ilçesinde kurulumu tamamlanan Hüseyinli Tesisi 26/05/2025 tarihinde Şirket'in şubesi olarak tescil edilmiş olup 1 adet santral ve 183.600 m³/yıl kapasite ile 2025 yılının mayıs ayında faaliyet göstermeye başlamıştır.

Şirket'in 2013 yılından itibaren bugüne kadar gerçekleştirmiş olduğu büyük tonajlı projelerin bir listesi aşağıdaki tabloda verilmektedir.

Tablo 16: Başlıca Projeler

FİRMA ADI	PROJE ADI	PROJE TİPİ	BETON MİKTARI m³	BAŞLANGIÇ TARİHİ	BİTİŞ TARİHİ	SÜRE (YIL)
Müşteri 1	DUDULLU BOSTANCI METROSU	KAMU	1.450.000	2016	DEVAM EDİYOR	
Müşteri 2	ÇEKMEKÖY SULTANBEYLİ METROSU	KAMU	1.000.000	2017	DEVAM EDİYOR	
Müşteri 3	ÜSKÜDAR ÇEKMEKÖY METROSU	KAMU	343.000	2014	2019	5
Müşteri 4	AĞAOĞLU ÇEKMEKÖY PARK PROJESİ	ÖZEL SEKTÖR	147.000	2017	2025	8
Müşteri 5	AKYAKA PARK / İŞ MERKEZİ PROJESİ	ÖZEL SEKTÖR	141.000	2014	2016	2
Müşteri 6	GÖZTEPE HASTANE VE İŞ MERKEZİ PROJESİ	ÖZEL SEKTÖR	140.000	2022	DEVAM EDİYOR	
Müşteri 7	ÜMRANIYE HASTANE PROJESİ	KAMU	120.000	2013	2016	3
Müşteri 8	NEF ÇAMLITEPE/ORMANTEPE ÇEKMEKÖY PROJESİ	ÖZEL SEKTÖR	101.000	2018	2023	5
Müşteri 9	ÇENGELKÖY EMLAK KONUT PROJESİ	KAMU	100.000	2025	DEVAM EDİYOR	
Müşteri 10	KAZIM KARABEKİR TOPAĞACI ÜMRANIYE SPOR KÖYÜ METROSU	KAMU	600.000	2026	DEVAM EDİYOR	4

2.2.1.4.1 Yenidoğan Tesisi:

Şirket'in sabit santrallerinin bulunduğu, İstanbul ili Yenidoğan ilçesinde yer alan, mülkiyeti Şirket'e ait olan Yenidoğan Tesisi 2006 yılında faaliyete başlamıştır. Tesiste iki adet toplam 150 m³/saat kapasiteli (80 m³/saat + 70 m³/saat üretim kapasiteli) hazır beton santrali mevcuttur. Tesis, İstanbul Anadolu Yakası'nda hizmet vermektedir. Sabit iki santralin yıllık üretim kapasitesi toplamda 288.000 m³'tür. Genel müdürlük ve Yenidoğan Tesisi de toplam 2.396,24 m² kendi mülkü ve 2.734,50 m² kiralık alan içerisinde toplam 5.130,74 m² olup tesisin 1.750 m² kapalı alanı, 4.250,74 m² açık alanı bulunmaktadır.



2.2.1.4.2 Göztepe Tesisi:

Göztepe Tesisi, “Hastane ve İş Merkezi Projesi” kapsamında 2022 yılında “TRC İnşaat Tasarım Nakliyat San.ve Tic. A.Ş.” ile yapılan proje kapsamında İstanbul ili Ataşehir ilçesinde kurulmuştur. Tesisin içerisinde 90 m³/saat üretim kapasiteli bir adet mobil hazır beton santrali bulunmaktadır. Santralin yıllık üretim kapasitesi 172.800 m³’tür. Göztepe Tesisi toplam 3.223,66 m² alan içerisinde konumlandırılmıştır.



2.2.1.4.3 Sarıgazi Tesisi:

Sarıgazi Tesisi, “Çekmeköy Sancaktepe Sultanbeyli Metro Projesi” kapsamında 2022 yılında “Doğuş İnşaat ve Tic.A.Ş.” ile yürütülen proje kapsamında İstanbul ili Sancaktepe ilçesinde kurulmuştur. Tesisin içerisinde 80m³/saat üretim kapasiteli bir adet mobil hazır beton santrali bulunmaktadır. Santralin yıllık üretim kapasitesi 172.800 m³’tür. Sarıgazi Tesisi toplam 6.287,95 m² alan içerisinde konumlandırılmıştır.



2.2.1.4.4 Hüseyinli Tesisi:

İstanbul ili Çekmeköy ilçesinde yer alan Hüseyinli Tesisi'nde bir adet 70 m³/saat kapasiteli hazır beton santrali mevcut olup, 2025 yılının mayıs ayında faaliyete başlamıştır. Santralin yıllık üretim kapasitesi toplamda 183.600 m³'tür. Tesis 4.719,73 m² kiralık alan içerisinde konumlandırılmıştır. Tesis, İstanbul Anadolu Yakası'nda hizmet vermektedir.



Dudullu – Bostancı metro projesi kapsamında faaliyet gösteren Bostancı tesisi (288.000 m³ /yıl üretim kapasiteli) 2024 yılı şubat ayında faaliyetlerini tamamlamış, makine parkına alınmıştır.

Şirket'in hazır beton üretim kapasitesi ve üretimden satış miktarlarının yıllar içerisindeki değişimi aşağıdaki tabloda yer almaktadır.

Tablo 17: Şirket'in Santrallerinin Kapasitesi ve Üretimden Satışlarının Yıllık Gelişimi

Yıl/Dönem	Toplam Kapasite (m³/yıl)	Üretimden Satış (m³/yıl)
2023	921.600 m³/yıl	880.742,5 m³
2024	921.600* m³/yıl	892.214,0 m³
2025	817.200** m³/yıl	644.120,5 m³
2025/03	633.600 m³/yıl	157.515,5 m³
2026/03	817.200 m³/yıl	152.863,5 m³

*Bu kapasite, 2024 yılının ilk iki ayında üretimde olan 288.000m³/yıl üretim kapasitesi olan Bostancı tesisini de içermektedir.

**Bu kapasite 2025 yılının mayıs ayında üretime başlayan Hüseyinli tesisini de kapsamaktadır.

Tablo 18: Tesis Bazlı Üretimden Satışlar*

m³	BOSTANCI	GÖZTEPE	SARIGAZI	HÜSEYİNLİ	YENİDOĞAN	TOPLAM
2023	82.864,00	213.883,50	196.358,00	-	386.282,00	879.387,50
2024	17.288,00	229.832,00	186.677,50	-	452.469,00	886.266,50
2025	-	159.357,00	-	48.325,50	419.263,00	626.945,50
2026/03	-	41.305,50	5.837,50	18.154,50	84.821,00	150.118,50
TOPLAM	100.152,00	644.378,00	388.873,00	66.480,00	1.342.835,00	-

*Albayrak Beton projeleri için kullanılan beton üretimleri dahil edilmemiştir.

Tablo 19: Tesis Bazlı Albayrak Beton İnşaat Projelerine Üretilen Miktar**

m³	BOSTANCI	GÖZTEPE	SARIGAZI	HÜSEYİNLİ	YENİDOĞAN	TOPLAM
2023	-	195,00	136,50	-	1.023,50	1.355,00
2024	-	82,00	441,50	-	5.424,00	5.947,50
2025	-	34,00	-	5.760,00	11.381,00	17.175,00
2026/03	-	51,00	43,00	812,00	1.839,00	2.745,00
TOPLAM	-	362,00	621,00	6.572,00	19.667,50	

** Bu tabloda verilen üretim miktarları Albayrak Beton'un inşaat projeleri için tesis bazında üretilen beton miktarlarını göstermektedir.

2.2.1.5 Faaliyet Süreci

Şirket, hazır beton satışlarını aracı firma kullanmadan doğrudan satış yöntemiyle yapmaktadır. Teklif verme, sözleşme süreci, müşteri ilişkileri yönetimi ve tahsilat süreçleri satış ve pazarlama departmanı tarafından yürütülmektedir.

Şirket'in faaliyetleri kapsamında üretim aşamalarını oluşturan unsurların başında hammadde tedariği gelmektedir. Hazır betonun hammaddesi; çimento, su, agrega ile kimyasal ve mineral katkılardan oluşmaktadır.

Hammadde ihtiyacı günlük beton üretimine göre tesis sorumlularınca belirlenip, planlama yapılmaktadır. Tesislere gelen hammaddeler kalite kontrol sorumlularınca kontrol edilip, uygunluğunun onaylanması ile üretim sürecine dahil edilmektedir.

Çimento; Şirket çimento tedariğini tek bir firmadan, firmanın Çanakkale ve İstanbul Büyükçekmece fabrikalarından tesis içi teslimi olarak yapmaktadır.

Agrega; Agrega, doğal veya geri dönüştürülmüş kaynaklardan elde edilen; belirli tane boyutlarına sahip, genellikle kum, çakıl, kırmataş ve benzeri granüler malzemelerin genel adıdır. Agregalar başta beton, asfalt ve yol yapımı olmak üzere inşaat sektöründe bağlayıcı malzemelerle birlikte kullanılarak yapı elemanlarının mekanik dayanımını ve dayanıklılığını artıran temel bileşenler arasında yer almaktadır.

Türkiye’de agrega (kum, çakıl ve kırmataş) üretimi çok yaygın olup, taş ocakları ve doğal kaynaklar sayesinde genel olarak yeterli düzeydedir.

Şirket agrega teminini İstanbul’un çeşitli bölgelerinden farklı firmalardan tedarik etmektedir.

Mineral katkı (Yüksek fırın cürufu); Tek bir firmadan tesis teslimi olarak tedarik edilmektedir.

Kimyasal katkı; Tek bir firmadan tesis teslimi olarak tedarik edilmektedir.

2.2.1.5.1 Hazır Beton Satışlarının Dağılımı ve Gelişimi

Hazır beton faaliyetleri kapsamında 31.12.2023, 31.12.2024 ve 31.12.2025 tarihlerinde sona eren finansal dönemlerine ait üretilen hazır beton miktarları ve satışlarının dağılımı aşağıdaki gibidir.

Tablo 20: Şirket’in Hazır Beton Üretim Miktarları ve Satış Tutarları

Hazır Beton Üretim Miktarları					
	2023	2024	2025	2025/03	2026/03
Üretim Miktarı (m ³)	880.742,50	892.214,00	644.120,50	157.515,50	152.863,50

Hazır Beton ve Toplam Satış Tutarları					
TL	31.12.2023	31.12.2024	31.12.2025	31.03.2025	31.03.2026
Beton Satışları	4.181.357.721	3.456.768.576	1.993.945.309	513.160.018	442.634.714
Diğer Gelirler (*)	72.744.056	26.485.582	7.100.705	877.917	1.906.864
Satıştan İadeler (-)	-6.172.030	-5.830.948	-2.399.913	-100.520	-4.174.233
Satış İskontoları (-)	-24.477.241	-24.746.130	-9.194.347	-6.862.577	-1.336.836
Net Satışlar	4.223.452.506	3.452.677.080	1.989.451.754	507.074.838	439.030.509

*Diğer Gelirlerin büyük çoğunluğu fiyat farkı gelirlerinden oluşmaktadır.

Şirket’in hazır beton faaliyetlerini yürüttüğü projelerin başında metro ve konut projeleri gelmekte olup diğer projelerin faaliyet alanları; hastane, alışveriş merkezi, fabrika, alt yapı, kavşak ve iş merkezlerini kapsamaktadır. Şirket’in gerçekleştirdiği hazır beton satışının sektörel dağılımında; konut sektörü 2023, 2024 ve 2025 yıllarında ve 2026 yılının ilk üç ayında sırasıyla, %65,21, %76,45, %81,97 ve %79,85 olarak ön plana çıkmıştır.

Tablo 23: 2024 yılı ilk 10 müşteri ve satış gelirleri içerisindeki payı

Firma	Miktar (m³)	Satış Tutarı (TL)	Metraj Yüzdesi	Hazır Beton Net Satış Gelirleri İçindeki Payı (%)
Müşteri 1	55.266,50	234.635.448,00	6,19%	6,80%
Müşteri 2	44.849,50	172.930.586,85	5,03%	5,01%
Müşteri 3	33.474,50	119.017.734,04	3,75%	3,45%
Müşteri 4	34.381,00	115.596.965,11	3,85%	3,35%
Müşteri 5	29.311,50	114.568.852,27	3,29%	3,32%
Müşteri 6	26.286,50	94.861.913,86	2,95%	2,75%
Müşteri 7	20.053,00	79.602.549,19	2,25%	2,31%
Müşteri 8	14.971,00	62.566.015,41	1,68%	1,81%
Müşteri 9	14.213,00	57.405.761,96	1,59%	1,66%
Müşteri 10	16.627,50	57.068.967,95	1,86%	1,65%
İlk 10 Müşteri Toplamı	289.434,00	1.108.254.794,64	32,44%	32,10%
Şirket'in Toplam Satışları	892.214,00	3.452.677.080		

Tablo 24: 2025 yılı ilk 10 müşteri ve satış gelirleri içerisindeki payı

Firma	Miktar (m³)	Satış Tutarı (TL)	Metraj Yüzdesi	Hazır Beton Net Satış Gelirleri İçindeki Payı (%)
Müşteri 1	38.654,50	113.608.630,68	6,00%	5,71%
Müşteri 2	36.782,50	168.891.082,80	5,71%	8,49%
Müşteri 3	22.394,00	68.409.443,73	3,48%	3,44%
Müşteri 4	18.831,50	54.059.240,08	2,92%	2,72%
Müşteri 5	15.508,00	55.458.395,29	2,41%	2,79%
Müşteri 6	12.416,00	37.360.690,72	1,93%	1,88%
Müşteri 7	11.539,00	34.903.327,70	1,79%	1,75%
Müşteri 8	10.762,50	32.444.961,22	1,67%	1,63%
Müşteri 9	10.012,50	48.472.690,71	1,55%	2,44%
Müşteri 10	9.654,00	28.072.748,15	1,50%	1,41%
İlk 10 Müşteri Toplamı	186.554,50	641.681.211,08	28,96%	32,25%
Şirket'in Toplam Satışları	644.120,50	1.989.451.754,00		

Tablo 25: 2025 yılı ilk üç aylık dönem ilk10 müşteri ve satış gelirleri içerisindeki payı

Firma	Miktar (m³)	Satış Tutarı (TL)	Metraj Yüzdesi	Hazır Beton Net Satış Gelirleri İçindeki Payı (%)
Müşteri 1	13.201,50	50.068.384,83	8,38%	9,87%
Müşteri 2	6.755,50	21.685.428,89	4,29%	4,28%
Müşteri 3	6.244,50	18.674.440,24	3,96%	3,68%
Müşteri 4	5.176,50	15.546.193,63	3,29%	3,07%
Müşteri 5	4.721,50	14.050.484,41	3,00%	2,77%
Müşteri 6	3.831,50	12.876.613,53	2,43%	2,54%
Müşteri 7	4.438,50	12.828.721,88	2,82%	2,53%
Müşteri 8	3.163,00	11.505.334,61	2,01%	2,27%
Müşteri 9	3.225,00	10.340.810,24	2,05%	2,04%
Müşteri 10	2.906,50	9.196.920,61	1,85%	1,81%
İlk 10 Müşteri Toplamı	53.664,00	176.773.332,86	34,07%	34,86%
Şirket'in Toplam Hazır Beton Satışları	157.515,50	507.074.838,00		

Tablo 26: 2026 yılı ilk üç aylık dönem ilk10 müşteri ve satış gelirleri içerisindeki payı

Firma	Miktar (m³)	Satış Tutarı (TL)	Metraj Yüzdesi	Hazır Beton Net Satış Gelirleri İçindeki Payı (%)
Müşteri 1	17.565,00	40.938.628,94	11,49%	9,32%
Müşteri 2	11.670,00	31.494.998,04	7,63%	7,17%
Müşteri 3	7.251,00	27.560.560,09	4,74%	6,28%
Müşteri 4	6.181,00	16.221.730,34	4,04%	3,69%
Müşteri 5	2.979,50	9.108.700,42	1,95%	2,07%
Müşteri 6	2.918,50	8.186.246,91	1,91%	1,86%
Müşteri 7	2.663,50	8.031.491,29	1,74%	1,83%
Müşteri 8	2.505,00	7.241.939,20	1,64%	1,65%
Müşteri 9	2.067,50	5.030.069,59	1,35%	1,15%
Müşteri 10	2.044,00	6.889.003,06	1,34%	1,57%
İlk 10 Müşteri Toplamı	57.845,00	160.703.367,88	37,84%	36,60%
Şirket'in Toplam Hazır Beton Satışları	152.863,50	439.030.509,00		

2.2.2 İnşaat Projeleri Faaliyetleri

Şirket 2008 yılından itibaren bir diğer faaliyet alanı olan inşaat faaliyetleri gerçekleştirmekte olup İstanbul'un çeşitli bölgelerinde gayrimenkul projeleri geliştirmektedir.

Geliştirdiği projelerde mesken ve ticari olarak kullanılan bağımsız bölümler üreten Şirket'in 2008 – 2021 yılları arasında tamamladığı 7 (yedi) projede toplam 403 mesken nitelikli bağımsız bölümü tamamlamıştır.

Gayrimenkul projeleri geliştirme faaliyetinde; proje danışmanları arsa sunumu yapar, sunumu yapılan arsanın fizibilitesi ve değerlendirilmesi yapılır, gerekirse yetkili bir firmaya Pazar analizi/araştırması yaptırılır, etüt proje çalışması yapılır, arsa sahipleri ile tanışma ve ana konularda anlaşma şartları görüşülür, arsa sahipleri ile imzalanacak sözleşme görüşmeleri yapılır, arsa sahipleri ile "Düzenleme Şeklinde Taşınmaz Satış Vaadi ve Arsa Payı Karşılığı İnşaat Sözleşmesi" noterde imzalanır. Ardından ön hazırlık projesi çizdirilir, arsa sahipleri ile mutabık kalınır, ön hazırlık proje, mimari, statik, mekanik, elektrik, peyzaj proje onayları akabinde Yapı (inşaat) Ruhsatı alınır. İnşaata başlanır ve satış ve pazarlama faaliyetleri tamamlanır. Bu aşamada inşaat devam ederken gerekli kampanyalar düzenlenerek maketten satış vaadi sözleşmesi ile konut satışına başlanır. Bağımsız bölümler tamamlandıktan sonra arsa sahipleri ve müşterilere daire teslimleri yapılır. Taahhüt edilen sürede Yapı Kullanım İzin Belgesi (iskân) alınır ve kalan bağımsız bölüm satışlarına devam edilir.

2021 yılından başlamak üzere işbu Fiyat Tespit Raporu'nda yer alan finansal tablo dönemleri itibarıyla Şirket'in tamamladığı projeler;

- 284 mesken nitelikli bağımsız bölümden oluşan Aletha Moonpark Projesi, 6306 sayılı yasa kapsamında yapılan kentsel dönüşüm projesi,
- Farklı tiplerde 18 bağımsız bölümden oluşan Ekşioğlu Apartmanı Projesi,
- Farklı tiplerde 7 bağımsız bölümden oluşan Yüksel Albayrak Apartmanı Projesi.

Şirket, işbu Fiyat Tespit Raporu tarihi itibarıyla Teraphill 15 Projesi inşaatı 13.12.2025 tarihinde fiilen tamamlanmış ve iskân aşamasındadır. Moonpark Koru ve Teraphill Loft Projelerinin Yapı Ruhsatını alarak inşaatına devam etmektedir. Aynı zamanda Villa Rise projesini geliştirmekte olup proje için ruhsat başvuruları yapılmış ve işbu İzahname tarihi itibarıyla ruhsatlandırma aşamasındadır.

Albayrak Hazır Beton Sanayi ve Ticaret A.Ş. ve Kefelioğlu Mimarlık İnşaat Taahhüt San. Tic. Ltd. Şti. Adi Ortaklığı adına Türkiye Musiki Eseri Sahipleri Meslek Birliği Yönetim Binası" (MESAM) taahhüt işinde 24.01.2025 tarih 2025/2 nolu Yapı Ruhsatı alınmış ve inşaatına başlanmıştır. 31.03.2026 tarihi itibarıyla %47,45 inşaat tamamlanma seviyesindedir. İnşaatın 30.09.2026 tarihinde tamamlanması planlanmaktadır.

1. Aletha Moonpark Projesi

İstanbul ili Çekmeköy ilçesi Taşdelen mahallesi 557 Ada 1 Parsel üzerinde 2019 yılında inşaatına başlanmış ve 27.05.2021 tarih ve 292-293-294-295 sayılı Yapı Kullanım İzin Belgeleri (iskân) alınarak tamamlanmış site projesidir. 17 farklı tipte 284 adet mesken nitelikli bağımsız bölümden oluşmaktadır.

Proje, açık ve kapalı yüzme havuzu, spor salonu, yeşil alanlar ve kafe alanlarını da kapsamaktadır. Projede 140 adet mesken nitelikli bağımsız bölüm şirkete ve 144 adet mesken nitelikli bağımsız bölüm arsa sahiplerine kalacak şekilde anlaşma yapılmıştır. Projede satışlara 2018 yılında başlanmıştır. Söz konusu projedeki Şirket'e ait tüm bağımsız bölümlerin satışı yapılmış olup stokta satılacak bağımsız bölüm kalmamıştır.

Tablo 25: Aletha Moonpark Projesi Bilgileri

Aletha Moonpark Projesi					
Proje Süresi	Projenin Mevki	İnşaat Alanı	Proje Türü	Proje Kapsamı	
İnşaat Başlangıç: 2016 Ekim İnşaat Bitiş: 2019 Kasım Yapı Kullanım (İskân): 2021 Mayıs	Taşdelen-Çekmeköy/İstanbul	48.905,82 m ²	Konut-Site	3 Blok ve farklı tiplerde 284 bağımsız bölümden oluşmaktadır. Arsa sahipleri ile %50 Kat Karşılığı anlaşma oranı ile yapılmıştır.	
Proje Detayı	Toplam	Arsa Sahiplerine Kalan Bağımsız Bölüm	Şirket'e Kalan Bağımsız Bölüm	3. Kişi Alıcılara Satılan Bağımsız Bölüm	Stok
Bağımsız Bölüm (Adet)	284	144	140	140	0
Satılabilir İnşaat Alanı (m ²)	36.646,70 m ²	18.138,55 m ²	18.508,15 m ²	18.325,15 m ²	0

2. Ekşioğlu Apartmanı Projesi

İstanbul ili Çekmeköy ilçesi Ekşioğlu mahallesi 256 Ada 42 Parsel üzerinde 2019 yılında inşaatı başlanmış ve 28.06.2022/194 Yapı Kullanım İzin Belgeleri (iskân) alınarak tamamlanmış apartman projesidir. Farklı tipte 18 adet mesken nitelikli bağımsız bölümden oluşmaktadır.

Projede 11 adet mesken nitelikli bağımsız bölüm Şirket'e ve 7 adet mesken nitelikli bağımsız bölüm arsa sahiplerine kalacak şekilde anlaşma yapılmıştır. Projede satışlara 2021 yılında başlanmıştır ve Söz konusu projedeki Şirket'e ait tüm bağımsız bölümlerin satışı yapılmış olup stokta satılacak bağımsız bölüm kalmamıştır.

Tablo 26: Ekşioğlu Apartmanı Projesi Bilgileri

Ekşioğlu Apartmanı Projesi					
Proje Süresi	Projenin Mevki	İnşaat Alanı	Proje Türü	Proje Kapsamı	
İnşaat Başlangıç: 2019 Eylül İnşaat Bitiş: 2021 Eylül Yapı Kullanım (İskân): 2022 Kasım	Ekşioğlu Mah. - Çekmeköy/İstanbul	1.691,44 m ²	Konut- Apartman	Farklı tiplerde 18 bağımsız bölümden oluşmaktadır. Arsa sahipleri ile %40, müteahhit %60 oranı ile Kat Karşılığı anlaşma yapılmıştır.	
Proje Detayı	Toplam	Arsa Sahiplerine Kalan Bağımsız Bölüm	Şirkete Kalan Bağımsız Bölüm	3. Kişi Alıcılara Satılan Bağımsız Bölüm	Stok
Bağımsız Bölüm (Adet)	18	7	11	11	0
Satılabilir İnşaat Alanı (m ²)	1.242,62 m ²	493,16 m ²	749,46 m ²	749,46 m ²	0

3. Yüksel Albayrak Apartmanı Projesi

İstanbul ili Sancaktepe ilçesi Mevlana Mahallesi Adaçayı Sokak 465 Ada 4 Parsel üzerinde 2017 yılında inşaatı başlanmış ve 27.12.2022/664 Yapı Kullanım İzin Belgeleri (iskân) alınarak tamamlanmış apartman projesidir. Farklı tipte 7 adet mesken nitelikli bağımsız bölümden oluşmaktadır.

Projede 3,5 adet mesken nitelikli bağımsız bölüm Şirket'e ve 3,5 adet mesken nitelikli bağımsız bölüm arsa sahiplerine kalacak şekilde anlaşma yapılmıştır. Projede satışlara 2018 yılında başlanmıştır. Söz konusu projedeki Şirket'e ait tüm bağımsız bölümlerin satışı yapılmış olup stokta satılacak bağımsız bölüm kalmamıştır.

Tablo 27: Yüksel Albayrak Apartmanı Projesi Bilgileri

Yüksel Albayrak Apartmanı Projesi					
Proje Süresi	Projenin Mevki	İnşaat Alanı	Proje Türü	Proje Kapsamı	
İnşaat Başlangıç: 2017 Eylül İnşaat Bitiş: 2019 Eylül Yapı Kullanım (İskân): 2022 Aralık	Yenidoğan – Sancaktepe /İstanbul	653,45 m ²	Konut- Apartman	Farklı tiplerde 7 bağımsız bölümden oluşmaktadır. Arsa sahipleri ile %50 Kat Karşılığı anlaşma oranı ile yapılmıştır.	
Proje Detayı	Toplam	Arsa Sahiplerine Kalan Bağımsız Bölüm	Şirkete Kalan Bağımsız Bölüm	3. Kişi Alıcılara Satılan Bağımsız Bölüm	Stok
Bağımsız Bölüm (Adet)	7	3,5	3,5	3,5	0
Satılabilir İnşaat Alanı (m ²)	595,00 m ²	297,5 m ²	297,5 m ²	297,5 m ²	0

Tablo 28: Fiyat Tespit Raporu Tarihi İtibarıyla İnşaatı Devam Eden ve Ruhsatlandırma Aşamasında Olan Projeler

Proje Adı	Proje Süresi*	Projenin Mevki	Brüt Alan	Proje Türü	Proje Kapsamı
Moonpark Koru Projesi	20.12.2023-31.12.2026	Taşdelen-Çekmeköy/İstanbul	19.341,82 m ²	Konut	Kat Karşılığı Sözleşme Kapsamında ve satış amaçlı
Teraphill Loft	01.02.2025-31.03.2027	Nişantepe-Çekmeköy/İstanbul	10.426.82 m ²	Konut	Kat Karşılığı Sözleşme Kapsamında ve satış amaçlı
Villa Rise	31.05.2026-31.05.2029	Çavuş-Şile/İstanbul	15.153,26 m ²	Konut /Villa	Kat Karşılığı Sözleşme Kapsamında ve satış amaçlı
Türkiye Musiki Eseri Sahipleri Meslek Birliği Yönetim Binası	01.02.2025-30.09.2026	Şişli/İstanbul	2.289,81 m ²	Ofis/İşyeri	%50 paylı Albayrak Hazır Beton Sanayi ve Ticaret A.Ş. ve Kefelioğlu Mimarlık İnşaat Taahhüt San. Tic. Ltd. Şti. Adi Ortaklığı

*Moonpark Koru Projesi, Teraphill Loft ve MESAM projelerinin tamamlanma tarihleri ile Villa Rise projesinin inşaat başlama ve tamamlanma tarihi öngörülen tarihlerdir.

1. Moonpark Koru Projesi:

Proje; İstanbul ili, Çekmeköy ilçesi, Taşdelen Güngören Mahallesi, 101 Ada 34 Parsel, 3.931,24 m² arsa üzerindedir. 2017 yılından itibaren yürütülen plan tadilatları ile farklı parsellerin tevhit edildiği, Afet Riski Altındaki Alanların Dönüştürülmesi Hakkında Kanun kapsamında 15 gecekondunun yıkıldığı kentsel dönüşüm projesidir.

08.12.2023/ 98971628-1629 nolu Yapı Ruhsatları kapsamında toplam 19.341,82 m² inşaat alanlı, bodrum katları ile birlikte her biri 17 katlı, 2 Blok ve 118 adet mesken nitelikli bağımsız bölümden oluşan, kapalı otoparklı, çocuk oyun parkı, basketbol sahası, sosyal tesis, barbekü alanı, fitness, kapalı yüzme havuzlu site projesidir. Projede; 4 adet 1+1, 30 adet 2+1, 84 adet 3+1 mesken nitelikli bağımsız bölüm bulunmaktadır.

Şirket ve arsa sahipleri arasında; T.C. Üsküdar 7. Noterliği 28.04.2017/14431, 03.04.2018/12262,02.05.2018/15791, 04.05.2018/16224-24873, 25.05.2018/18757, , 7.02.2020/6936, 16.06.2020/17082, 17.07.2020/23990, 08.07.2020/22947, 09.07.2020/23176, 16.07.2020/23790, 20.07.2020/24194, 21.07.2020/24437, 24.07.2020/24984, 19.08.2020/27565, 02.02.2021/04081 ve T.C. Üsküdar 14. Noterliği, 09.08.2023/14141, 12.07.2023/12979 tarih ve yevmiye numaralı “Düzenleme Şeklinde Taşınmaz Satış Vaadi ve Arsa Payı Karşılığı İnşaat Sözleşmeleri” imzalanmıştır. Söz konusu sözleşme kapsamında Şirket’e 1 adet 1+1, 2 adet 2+1 ve 59 adet 3+1 olmak üzere toplam 62 adet mesken nitelikli bağımsız bölüm kalacaktır.

Proje inşaatına 20 Aralık 2023 tarihinde B blok inşaatı ile başlanmıştır. İşbu İzahname itibarıyla B Blok ve Otopark %98 inşaat tamamlanma seviyesindedir. Ocak 2026 da B Blok’da dairesi bulunan arsa sahipleri ve daire satın alanlara teslimleri yapılmıştır. A Blok, kaba inşaatı

tamamlanmak üzeredir ve 2026 Aralık da tamamlanması öngörülmektedir. B ve C grubu hedef kitlesine hitap edecektir. (B Grubu; Özel sektör yöneticileri, gazeteci, yazar, kamu üst düzey yöneticileri ve orta-büyük esnaftan oluşmaktadır. C grubu; ortanın üstü profesyonel meslek sahipleri ve yöneticileri, beyaz yakalı çalışanlar ve küçük iş sahiplerinden (esnaf) oluşmaktadır.). Projenin 2026 yılının aralık ayında biteceği ön görülmektedir. İşbu İzahname tarihi itibarıyla proje tamamlanma oranı %70 seviyesindedir.

16 Ekim 2024 tarihinde devam eden ve başlayacak olan diğer projelerle birlikte tüm projelerin lansmanı yapılmıştır. Lansman ardından satışa konu kampanyalar ile konutların ön satışları başlatılmış olup İzahname tarihi itibarıyla tamamlanan 10 adet satış bulunmaktadır.



2. Teraphill Loft Projesi

Proje; İstanbul ili, Çekmeköy ilçesi, Alemdağ Mahallesi, 603 Ada 1 Parsel, 6.413,03 m² arsa üzerindedir. Avan proje onaylanmış, yapı ruhsatı işlemleri devam etmektedir. Toplam 10.426,82 m² inşaat alanlı, bodrumla birlikte her biri 6 katlı, 4 Blok ve 80 mesken nitelikli bağımsız bölümden oluşan, kapalı otoparklı, sosyal tesis, açık yüzme havuzu, basketbol sahası, yatay mimari ile olarak tasarlanmış, lüks site projesidir. Projede; 16 adet 1+1 normal daire, 8 adet 1+1 çatı dubleks, 8 adet 1+1 loft daire, 8 adet 1+1 loft çatı dubleks, 24 adet 2+1 bahçe dubleks, 8 adet 2+1 loft daire, 8 adet 3+1 loft çatı dubleks olan toplamda 80 mesken nitelikli bağımsız bölüm bulunmaktadır.

16 Ekim 2024 tarihinde devam eden ve başlayacak olan diğer projelerle birlikte tüm projelerin lansmanı yapılmıştır. Teraphill Loft Projesi için söz konusu tarihte proje satışı için ön talep toplanmaya başlanmıştır. 01 Kasım 2025 itibari ile fiili satışlara başlanmıştır. İzahname tarihi itibarıyla tamamlanan on dört adet ön satış bulunmaktadır.



Proje; İstanbul ili, Şile ilçesi, Çavuş Mahallesi, 181 Ada (terklerden önce 219 parsel) 273 parsel 6.450,22 m² arsa üzerinde ve 274 Parsel 8.839,11 m² arsa olmak üzere toplam 15.289,33 m² arsa üzerindedir. Avan proje onay aşamasındadır ve yapı ruhsatı işlemleri devam etmektedir.

273 parselde 6.128,86 m² ve 274 parselde 9.024,40 m² olmak üzere toplam 15.153,26 m² inşaat alanlı, bodrumla birlikte her biri 3 katlı, 44 (villa) mesken nitelikli bağımsız bölümden oluşan, her bağımsız bölüme ait kapalı otopark, açık yüzme havuzu olan yatay mimari ile olarak tasarlanmış, sahile ve merkeze yakın, yatay mimari ile olarak tasarlanmış site projesidir. Projede; 27 adet 5+1 ve 17 adet 7+1 tipten oluşan toplamda 44 (villa) mesken nitelikli bağımsız bölüme sahiptir.

Şirket ve arsa sahipleri arasında; T.C. Üsküdar 14. Noterliği 12.06.2023 / 11081 tarih ve yevmiye numaralı “Düzenleme Şeklinde Taşınmaz Satış Vaadi ve Arsa Payı Karşılığı İnşaat Sözleşmesi” imzalanmıştır. Söz konusu sözleşme kapsamında Şirket’e yaklaşık olarak 24 adet (villa) mesken nitelikli bağımsız bölüm kalacaktır.

Projenin Yapı Ruhsatı için 01.03.2024 tarihinde resmî kurumlara başvurular yapılmış olup ruhsatlandırma aşamasındadır. 2026 yılının ilk altı ayı içerisinde Yapı Ruhsatı’nın alınması beklenmekte ve bu doğrultuda ve 31.10.2026’da inşaatına başlanması planlanmaktadır. A grubu hedef kitlesine hitap edecektir. (A Grubu; üst düzey yönetici olan kişilerden (CEO, CTO), sanayi sahipleri ve ünlü meslek sahiplerinden (doktor, avukat) oluşmaktadır.) Projenin 31.10.2029 tarihinde tamamlanacağı ön görülmektedir.

16 Ekim 2024 tarihinde devam eden ve başlayacak olan diğer projelerle birlikte tüm projelerin lansmanı yapılmıştır. Villa Rise Projesi için söz konusu tarihte satışı için ön talep toplanmaya başlanmıştır. Fiyat Tespit Raporu tarihi itibarıyla tamamlanan bir ön satış bulunmamaktadır.



Söz konusu proje için 24.01.2025 tarih 2025/2 nolu Yapı Ruhsatı alınmış ve inşaat başlanmıştır. Projenin 30.09.2026 tarihinde tamamlanacağı ön görülmektedir. İşbu Fiyat Tespit Raporu tarihi itibarıyla inşaat tamamlanma oranı %47,45 seviyesindedir.



TACİRLER
YATIRIM MENKUL DEĞERLER A.Ş.
Nispetiye Cad. Akmerkez B3 Blok Kat: 5 Etiler
Beşiktaş / İstanbul www.tacirler.com
Tic. Sic. No: 270943 / Mersis: 081000088000000000000000
KURUMSAL İMZA ALANLARI

dağılımı aşağıdaki gibidir. 2025 yıl sonu itibarıyla yapımı devam eden inşaat projelerinden gerçekleştirilen 4 adet, stokta bulunan 6 adet daire ile birlikte toplam 10 adet daire satışı bulunmaktadır. 01.01.2026 -31.03.2026 döneminde inşaat projelerinden gerçekleştirilen 9 adet daire satışı bulunmaktadır.

Tablo 29: Konut Satışları – TL

Hesap Adı	31.12.2023	31.12.2024	31.12.2025	31.03.2025	31.03.2026
Konut Satışları	16.001.048	7.303.311	170.235.569	-	98.608.001
Net Satışlar	16.001.048	7.303.311	170.235.569	-	98.608.001

2.2.3 Şirket Stratejisi:

Ana faaliyet konusu hazır beton üretimi olan Şirket, 2008 – 2021 yılları arasında 7 (yedi) projede toplam 403 mesken nitelikli bağımsız bölümü tamamlamıştır. Şirket, 2023 yılı itibarıyla sektördeki arz eksikliği ve kentsel dönüşümün fırsatlarını da göz önüne alarak tekrar gayrimenkul üretimi faaliyetlerine başlamıştır. İşbu Fiyat Tespit Raporu tarihi itibarıyla A, B, C grubu hedef kitlesine uygun 4 adet yeni proje geliştirilmiştir. Şirket hazır beton sektöründe olduğu gibi gayrimenkul üretimi sektöründe kalıcı marka olmayı hedeflemektedir.

Şirket, devam eden projeleri ve başlayacak projeler için gayrimenkul satış ve pazarlama faaliyetlerinin etkin ve yaygın bir şekilde yürütülebilmesi için kendi bünyesinde bir yapı oluşturmuştur. Bu kapsamda projeyi tanıtmak amaçlı halka ilişkiler ve sosyal medya ajansları ile anlaşmalar yapmıştır. Söz konusu proje isimlerinin marka tescil başvuruları yapılmış olup Teraphill 15 ile Villa Rise marka tescilleri yapılmış ve Teraphill Loft ve Moonpark Koru marka tescil işlemleri devam etmektedir. Teraphill 15, Teraphill Loft ve Moonpark Koru projelerinde satış ofisleri bulunmaktadır.

Proje Yönetim Süreci

Şirket, inşaat alanına ilişkin yürüttüğü projeleri, özkaynakları ile finanse etmekte olup proje başladıktan sonra konut satışları ile finansman akışını devam ettirmektedir. Bitmiş ya da bitmekte olan projelerdeki konut satışlarından elde edilen gelir ile de diğer projelere finansman sağlamaktadır.

Şirket'in proje süreci aşağıdaki gibidir;

- Proje danışmanları arsa sunumu yapar.
- Sunumu yapılan arsanın fizibilitesi ve değerlendirilmesi yapılır.
- Gerekirse yetkili bir firmaya Pazar (analizi) araştırılması yaptırılır.
- Etüt proje çalışması yapılır.
- Arsa sahipleri ile tanışma ve ana konularda anlaşma şartları görüşülür.
- Arsa sahipleri ile imzalanacak Sözleşme görüşmeleri yapılır.
- Arsa sahipleri ile “Düzenleme Şeklinde Taşınmaz Satış Vaadi ve Arsa Payı Karşılığı İnşaat Sözleşmesi” noterde imzalanır.
- Avan proje çizdirilir. Arsa sahipleri ile mutabık kalınır.
- Avan proje, mimari, statik, mekanik, elektrik, peyzaj proje onayları akabinde inşaat ruhsatı alınır.

- İnşaata başlanır.
- Satış ve pazarlama faaliyetlerinin tamamlanır.
- İnşaat devam ederken konut satışına başlanır.
- İnşaat tamamlanır.
- Arsa sahipleri ve müşterilere daire teslimleri yapılır.
- Yapı Kullanım İzin belgesinin (iskân) alınır.
- Kalan konut satışına devam edilir.

Satış ve Pazarlama Aktiviteleri:

Projelerin satış ve pazarlama aktivitelerinde, projelere ait maket, katalog, broşür, web sitesi, billboard, promosyon, satış kiti vb. argümanlar hazırlanır. Basın bültenleri, internet, radyo ve televizyon reklamları ile satışa destek verilir. Mevcut müşteri portföyünün yanı sıra, satış ve pazarlama aktiviteleri ile yeni müşteriler edinilmektedir.

Şirket'in Hedef Kitleleri:

Şirket projelerinde, müşteri hedef kitlesi proje bazlı farklılık göstermektedir. Özel araştırma ve pazarlama şirketleri tarafından söz konusu hedef kitle A, B, C1, C2, D ve E olarak aşağıdaki gibi sınıflandırılabilir:

A (En Üst) Sosyal elit tabaka, üst düzey yönetici olan kişilerden (CEO, CTO), sanayi sahipleri ve ünlü meslek sahiplerinden (doktor, avukat) oluşmaktadır.

B (Üstün Altı) Yeni zengin olan bu grup, özel sektör yöneticileri, gazeteci, yazar, kamu üst düzey yöneticileri ve orta-büyük esnaftan oluşmaktadır.

C1 (Ortanın Üstü) Profesyonel meslek sahipleri ve yöneticilerinden oluşan bu grup C2 ile beraber ülke genelinin büyük bir bölümünü oluştururlar.

C2 (Ortanın Altı) Beyaz yakalı çalışanlar (memurlar ve işçiler) ve küçük iş sahiplerinden (esnaf) oluşmaktadır.

D (Altın Üstü) Mavi yakalı çalışanlar, kalifiye ve yarı kalifiye işçilerden oluşmaktadır.

E (Altın Altı) Kalifiye olmayan işçiler, vücutları ile çalışanlar (tarım işçileri, hamallar vb.), küçük esnaflar ve işsizlerden oluşmaktadır. Gelir ve eğitim seviyesi en düşük olan gruptur.

2.2.4 Kalite Güvence

Şirket gerçekleştirdiği hazır beton üretimine ilişkin kalite yönetimi, çevre yönetimi gibi ürün ve sistem belgelerine sahiptir.

Şirket'in Sahip Olduğu Belgeler ve Sertifikalar:

- KGS Uygunluk Belgesi
- G Uygunluk Belgesi
- TSE Belgesi
- TS EN ISO 9001:2015 Kalite Yönetim Sistemi
- TS EN ISO 14001:215 Çevre Yönetim Sistemi
- ISO:45001 İş Sağlığı ve Güvenliği Yönetim Sistemi

- “CSC Concrete Sustainability Council (Gold) [Kaynakların Sorumlu Kullanımı Belgelendirme Sistemi (Altın)]” Belgesi
- T.C. Sanayi ve Teknoloji Bakanlığı Sanayi Sicil Belgesi
- T.C. Ulaştırma ve Altyapı Bakanlığı K1 Yetki Belgesi
- T.C. Ulaştırma ve Altyapı Bakanlığı K2 Yetki Belgesi
- T.C. İBB Hafriyat Toprağı ve İnşaat Yıkıntı Akıntıları Taşıma İzin Belgesi
- C1 Müteahhitlik Belgesi

Başvuru Aşamasındaki Belgeler:

- ISO 50001 Enerji Yönetim Sistemi
- ISO 27001 Bilgi Güvenliği Yönetim Sistemi
- ISO 14046 Su Ayak İzi
- ISO 14064-1:2018 Kurumsal Karbon Ayak İzi ve Sera Gazı

Tablo 30: Şirket’in Faaliyetleri Kapsamında Sahip Olduğu Belge Listesi

Belge	Tesis	Belgelendiren Kuruluş	Belge Numarası
TSE Belgesi		Türk Standartları Enstitüsü	014018-TSE-01/03
KGS Belgesi	Yenidoğan	Türkiye Hazır Beton Birliği	316
KGS Belgesi	Göztepe	Türkiye Hazır Beton Birliği	1369
KGS Belgesi	Sarıgazi	Türkiye Hazır Beton Birliği	1365
KGS Belgesi	Hüseyinli	Türkiye Hazır Beton Birliği	1552
G Uygunluk Belgesi	Yenidoğan	Türkiye Hazır Beton Birliği	001-A034
G Uygunluk Belgesi	Göztepe	Türkiye Hazır Beton Birliği	001-A150
G Uygunluk Belgesi	Sarıgazi	Türkiye Hazır Beton Birliği	001-A147
G Uygunluk Belgesi	Hüseyinli	Türkiye Hazır Beton Birliği	001-A163
TS EN ISO 9001:2015 Kalite Yönetim Sistemi Belgesi	Yenidoğan	Tuv Austria Türk Belgelendirme Eğitim ve Gözetim Hizm.Ltd.Şti	20100243019082
TS EN ISO 14001:2015 Çevre Yönetim Sistemi Belgesi	Yenidoğan	Tuv Austria Türk Belgelendirme Eğitim ve Gözetim Hizm.Ltd.Şti	20104243019083
TS ISO 45001:2018 İş Sağlığı ve Güvenliği Yönetim Sistemi Belgesi	Yenidoğan	Tuv Austria Türk Belgelendirme Eğitim ve Gözetim Hizm.Ltd.Şti	20116243019084
“CSC Concrete Sustainability Council (Gold)” Belgesi- “Kaynakların Sorumlu Kullanımı Belgelendirme Sistemi” Belgesi	Yenidoğan	Türkiye Hazır Beton Birliği	1357-CSC21-2023
T.C. Sanayi ve Teknoloji Bakanlığı Sanayi Sicil Belgesi	Yenidoğan	T.C. Sanayi Ve Teknoloji Bakanlığı	806599
T.C Ulaştırma ve Altyapı Bakanlığı K1 Yetki Belgesi		T.C Ulaştırma ve Altyapı Bakanlığı	İST.U- NET.K1.34.116358
T.C Ulaştırma ve Altyapı Bakanlığı K2 Yetki Belgesi		T.C Ulaştırma ve Altyapı Bakanlığı	İST.U- NET.K2.34.96736

Belge	Tesis	Belgelendiren Kuruluş	Belge Numarası
T.C İBB Hafriyat Toprağı ve İnşaat Yıkıntı Akıntıları Taşıma İzin Belgesi		T.C İstanbul Büyükşehir Belediyesi	59951-59949-59948-59947-55946-56865-56863-56870-56868-56861
C1 Müteahhitlik Belgesi		T.C Çevre Şehircilik ve İklim Değişikliği Bakanlığı	0034311352650120

3 SEKTÖR HAKKINDA BİLGİ

3.1 Sektöre Genel Bakış

Şirket'in Faaliyet Gösterdiği Sektör

Şirket hazır beton üretimi ve satışı alanında ana faaliyet göstermekte olup kendi inşaat projelerini de yürüterek, ikamet amaçlı binaların inşaat faaliyeti alanında da yer almaktadır.

3.1.1 Dünya'da İnşaat Malzemeleri Sektörü

Dünya inşaat malzemeleri pazarı, dünya inşaat harcamalarındaki gelişmelere paralel olarak hareket etmektedir. İnşaat harcamaları kamu-özel, altyapı, konut ve konut dışı bina yatırımlarına yapılan inşaat harcamalarını kapsamaktadır. Dünya inşaat malzemeleri pazarında büyüme inşaat harcamaları ile ortaya çıkan talebe göre şekillenmektedir.

2020 yılında Covid-19 salgını nedeniyle küresel inşaat sektöründe yaşanan daralma inşaat malzemeleri pazarını da olumsuz etkilemiştir. 2020 yılında inşaat malzemeleri pazarı %5,86 daralmış ve 5,86 trilyon dolara gerilemiştir.³

2021 yılında alt yapı yatırımlarına ağırlık verilmeye başlanmış, salgın nedeniyle müstakil evlere artan talebin devam etmesi ile küresel inşaat sektörü destek görmüş ve dünyada inşaat harcamalarında 9,56 trilyon dolara ulaşarak %6 büyüme gerçekleşmiştir.⁴

2022 yılında küresel inşaat sektöründe büyüme yavaşlamış, dünya genelinde yüksek enerji maliyetleri, yüksek enflasyon ve inşaat malzeme fiyatları ile inşaat maliyetlerinde görülen artışlar, iş gücü maliyetlerindeki artışlar ve iş gücü sıkıntıları ile yükselen faizler inşaat sektöründe sınırlayıcı etki yaratmıştır. Rusya-Ukrayna savaşı da birçok açıdan yavaşlatıcı etki yaratmıştır. Bu gelişmelere bağlı olarak dünya inşaat malzemeleri pazarı 2022 yılında dolar cinsinden ve cari fiyatlarla %2,2 büyüme göstermiş ve 9,77 trilyon dolara ulaşmıştır. Cari fiyatlarla büyümede malzeme fiyatlarında yaşanan artışların da etkisi olmuştur.⁵

2023 yılında ise yüksek enflasyonlar karşısında uygulanan sıkı para politikaları ve yüksek faizler sebebiyle dünya inşaat harcamalarında büyüme yavaş gerçekleşmiştir. Buna bağlı olarak konut ve ticari gayrimenkul inşaatlarının maliyetleri artarken, bireysel konut kredi faizleri de önemli ölçüde yükselmiştir. Yüksek faizler ile talepteki yavaşlama konut ve konut dışı bina yatırımlarını yavaşlatmıştır. Hane halkları için konut finansman maliyetleri artmıştır. İnşaat sektörleri özellikle başta Avrupa, ABD ve İngiltere olmak üzere gelişmiş ülkelerde durağanlaşmıştır. Avrupa'da gerilemeler de yaşanmıştır. Küresel pazarda %47,9 ile en yüksek

³ https://imsad.org/Uploads/Files/Turkiye_IMSAD_Yapi_Sektoru_Raporu_2020.pdf Erişim: 13.03.2026

⁴ https://imsad.org/dflip/Uploads/Files/Yapi_Sektoru_Raporu_2021_web.pdf Erişim: 13.03.2026

⁵ https://imsad.org/dflip/Uploads/Files/Yapi_Sektoru_Raporu_2022_web.pdf Erişim: 13.03.2026

payı alan Asya – Pasifik bölgesi inşaat sektörü ise 2023 yılında %3,3 büyümüştür. İkinci sırada yer alan Batı Avrupa'nın payı %21,0'den %20,3'e düşmüştür. Kuzey Amerika'nın payı %14,9'a gerilemiştir. Diğer bölgelerin payları ise 2023 yılında sınırlı artışlar göstermiştir. Batı Avrupa pazarı %1,8 küçülerek en yüksek kaybı yaşayan bölge olmuştur. 2023 yılında inşaat sektöründe görece hızlı büyüme gösteren diğer bölgeler ise %5,8 ile Sahra Afrika ve %3,0 ile Orta doğu ve Kuzey Afrika bölgeleridir. Dünya inşaat harcamaları 2023 yılında %2,7 artarak 10,03 trilyon dolara yükselmiştir.⁶

2023 yılı ihracat verilerine göre Çin 302,2 milyar dolar ile en büyük ihracatçıdır. 2023 yılında Çin ihracatı bir önceki yıla göre %1,8 azalmıştır. Çin'i sırası ile Almanya 109,5 milyar dolar, ABD 67,2 milyar dolar ve İtalya 57,9 milyar dolar ile izlemektedir. İlk dört sıradaki ülkeler değişmemiştir. 32,6 milyar dolar Polonya ve 31,1 milyar dolar ile İspanya'nın ardında 29,2 milyar dolar ile Türkiye bir önceki yıla göre %13,5 daha ihracat gerçekleştirerek dünyada ihracatçı ülkeler arasında 5.sıradan 7. sıraya gerilemiştir.⁷

Dünya inşaat malzemeleri ithalatçıları ihracat pazarlarını oluşturmaktadır. 2023 Yılında en büyük ithalatçı, 151,4 milyar dolar ile ABD olmuştur. ABD, 2023 yılında bir önceki yıla göre inşaat malzemeleri ithalatında %8,8 azalmıştır. İkinci büyük ithalatçı 70,7 milyar dolar ile Almanya olmuştur. Almanya'nın 2023 yılında bir önceki yıla göre inşaat malzemesi ithalatı %11,6 gerilemiştir. Üçüncü büyük ithalatçı ise 58,5 milyar dolar ile Çin olmuştur. Çin'in ithalatı ise 2023 yılında bir önceki yılına göre %1,3 azalmıştır. Türkiye 2022 yılında 10,5 milyar dolar ithalatı ile 29. büyük ithalatçı konumunda iken 2023 yılında 11,3 milyar dolar ithalatı ile 24. büyük ithalatçı olmuştur⁸.

Türkiye İMSAD tarafından açıklanan İnşaat Malzemesi Sanayi Dış Ticaret Endeksi temmuz ayı ve 2025 yılı verilerine göre, inşaat malzemesi ihracatı bir önceki yıla göre değer bazında yüzde 12,2 oranında miktar bazında ise yüzde 23,8 oranında yükselmiştir. 2025 yılı temmuz ayında inşaat malzemesi sanayi ihracatı 2,79 milyar dolar olarak gerçekleşmiştir. Bu değer, bir önceki haziran ayının 394 milyon dolar üzerinde yer almıştır. 2025 Temmuz ayında inşaat malzemesi ithalatı 1,12 milyar dolar olarak gerçekleşmiş olup, geçen yılın temmuz ayına göre yüzde 3,4 oranında artış göstermiştir.⁹

3.1.2 Türkiye'de İnşaat Malzemeleri Sektörü

2020 yılında yaşanan Covid-19 salgınına rağmen inşaat malzemeleri sanayi üretimi %9,1 ile son yılların en kuvvetli artışını göstermiştir. 2021 yılının tamamında ise 2020 yılına göre üretim artışı %19,6 olarak gerçekleşerek inşaat malzemeleri sanayi üretimi son yılların en yüksek büyümesini gerçekleştirmiştir. 2021 yılında sanayi üretimi artışında özellikle dış talep önemli rol oynamıştır. Türkiye'ye yönelik ilave tedarik talebi 2021 yılının genelinde devam ederken, iç talepte yenileme harcamalarının yüksek katkısı yaşanmıştır. 2022 yılında ise inşaat malzemeleri sanayine yönelik iç talepte büyüme yavaşlamış, inşaat sektöründeki yüksek

⁶ https://imsad.org/dflip/Uploads/Files/Yapi_Sektörü_Raporu_2023_web.pdf Erişim:13.03.2026

⁷ https://imsad.org/dflip/Uploads/Files/Yapi_Sektörü_Raporu_2023_web.pdf Erişim:13.03.2026

⁸ https://imsad.org/dflip/Uploads/Files/Yapi_Sektörü_Raporu_2023_web.pdf Erişim:13.03.2026

⁹ https://www.imsad.org/Uploads/Files/Türkiye_IMSAD_Dış_Ticaret_Endeksi_Temmuz2025.pdf Erişim:05.02.2026

küçülme ve yenileme pazarındaki yavaşlama inşaat malzemeleri iç talebini sınırlamıştır. Dış pazarlarda ise yılın ikinci yarısından itibaren önemli bir yavaşlama ortaya çıkmıştır. Hem savaşın etkileri hem de sıkı para politikaları uygulamaları ile inşaat sektörleri yavaşlamıştır. Buna bağlı olarak dış talep de zayıflamıştır. İhracat değeri olarak artmış olmakla birlikte miktar olarak azalmıştır. Buna bağlı olarak inşaat malzemeleri sanayi üretimi artışı da önemli ölçüde düşmüştür. 2022 yılında inşaat malzemeleri sanayi üretimini sınırlayan bir diğer neden yüksek enerji maliyetleri olmuştur. Bu nedenle enerji yoğun inşaat malzemeleri sanayilerinde üretimlerde kısıtlamalar olmuştur. Bu da üretimi olumsuz etkilemiştir¹⁰.

Türkiye İnşaat Malzemesi Sanayicileri Derneği (Türkiye İMSAD) tarafından hazırlanan 2025 Ağustos Ayı Raporu'nda inşaat sektörü ve inşaat malzemesi sanayisine yönelik sonuçlar değerlendirilmiş ve İnşaat malzemesi sanayi üretimi 2025 yılının ilk çeyreğinde gerileme eğilimi içinde olmuştur. İlk çeyrekte üretim geçen yılın ilk çeyreğine göre yüzde 1,4 azalmıştı. İkinci çeyreğin ilk ayı olan nisan ayına inşaat malzemesi sanayi üretimi yüzde 15,3 artmıştı. Mayıs ayında ise inşaat malzemesi sanayi üretimi geçen yılın aynı ayına göre yüzde 4,0 artmıştır.

Şekil 1: İnşaat Malzemesi Sanayi Üretimi Aylık Değişim



Kaynak: 2023-2025 yıllarına ait İMSAD- Aylık Sektör Raporları <https://imsad.org/tr/Yayinlar/ekonomi-raporlari/aylik-sektor-raporlari/>

Haziran ayında ise inşaat malzemesi sanayi üretimi geçen yılın aynı ayına göre yüzde 10,9 artmıştır. Böylece ikinci çeyrekte inşaat malzemesi sanayi üretiminde yüzde 10,1 artış gerçekleşmiştir. 2025 yılının haziran ayında alt sektörlerin büyük bölümünde üretim artmıştır. Haziran ayında 20 alt sektörde üretim 2024 haziran ayına göre artarken, sadece 3 sektörde üretim azalmıştır. Yılın ilk yarısında bazı alt sektörlerde görece yüksek üretim artışları olmuştur. 2025 yılı ilk yarısında geçen yılın aynı dönemine göre plastik inşaat malzemeleri üretimi yüzde 16,5, inşaat amaçlı alçı ürünleri üretimi yüzde 17,5, ısıtma soğutma ve havalandırma donanımları üretimi yüzde 7,9, metalden kapı ve pencereler üretimi yüzde 9,6, yalıtımlı kablolar üretimi yüzde 12,9 ve seramik kaplama malzemeleri üretimi yüzde 7,9

¹⁰ https://imsad.org/dflip/Uploads/Files/Yapi_Sektoru_Raporu_2023_web.pdf Erişim:25.09.2024

artmıştır. Demir çelik inşaat ürünleri üretimi yüzde 5,7, mermer ve granit üretimi yüzde 6,6 büyümüştür.

2023 ve 2024 yıllarında alt sektörlerde farklı üretim eğilimleri ortaya çıkmıştır. 2025 yılının ilk yarı döneminde de benzer eğilim büyük ölçüde devam etmiştir. Çimento, hazır beton ve inşaat demirleri üretimindeki veriler ise yeni inşaat başlangıçlarının sınırlı ölçüde toparlandığını göstermektedir.¹¹

Tablo 31: Türkiye İnşaat Malzemeleri Sanayi Üretimi

Türkiye İnşaat Malzemeleri Sanayi Üretimi Büyüme (%)					
Sektörler	2021	2022	2023	2024	2025 Ocak-Haziran
İnşaat Amaçlı Alçı Ürünleri	-	-	-	-	17,5
Plastik İnşaat Malzemeleri	29,1	18,5	13,5	3,8	16,5
Yalıtım Kablolar	28,2	4,6	2,2	2,5	12,9
Çimento	7,6	-4,6	4,0	2,4	10,2
Metalden Kapı ve Pencere	15,3	6,4	27,7	1,2	9,6
Soğutma ve Havalandırma Donanımları	28,7	5,5	6,6	-4,2	7,9
Seramik Kaplama Malzemeleri	32,3	19,8	-12	-22,1	7,9
İşlenmiş Taşlar (Mermer ve Granitler)	27,2	7,1	-3,1	2,0	6,6
Demir Çelik İnşaat Ürünleri	17,8	-12,2	-3,0	12,4	5,7
Ahşap İnşaat Malzemeleri	18,6	10,2	20,2	4,5	4,4
Metal Yapı ve Yapı Parçaları	16,8	6,6	29,7	-13,1	4,4
Birleştirilmiş Parke Yer Döşemeleri	23,1	13,0	-4,7	-13,9	3,7
Hazır Beton	11,6	-2,5	14,2	7,5	3,5
Elektrikli Aydınlatma Ekipmanları	15,2	14,1	12,1	-1,7	0,6
Tuğla ve Kiremit	30,6	-12,2	-1,3	3,5	0,4
İnşaat Amaçlı Beton Ürünleri	-	-	-	-2,3	-1,0
Demir Çelikten Çubuk ve Profiller	16,8	8,0	12,2	2,1	-1,6
Düz Cam ve Yalıtım Camı (İnşaat Camı)	28,2	10,3	-12,1	13,0	-3,8
İnşaat Boya ve Vernikleri	20,0	13,2	5,4	-9,8	-3,9
Demir Çelik Radyatör	19,4	-11,1	-1,0	-21,0	-4,0

¹¹ https://imsad.org/Uploads/Files/Turkiye_IMSAD_Aylık_Sektor_Raporu_AGUSTOS2025.pdf Erişim: 20.04.2026

Türkiye İnşaat Malzemeleri Sanayi Üretimi Büyüme (%)					
Sektörler	2021	2022	2023	2024	2025 Ocak-Haziran
Armatür Musluk Vana ve Valfler	16,9	-3,4	6,2	-6,8	-7,1
Seramik Sağlık Gereçleri	49,1	13,0	-6,3	-25,6	-13,2
Kilit ve Donanım Eşyaları	28,6	-8,2	5,6	-6,4	-15,2
İnşaat Malzemeleri Sanayisi Ağırlıklı Ortalama Büyüme¹²	19,6	0,2	5,7	1,4	4,4

Kaynak: İMSAD Aylık Sektör Raporları

TÜRKÇİMENTO tarafından yıllık yayımlanan verilere göre Türkiye’de üretilen çimento miktarı 2025 yılında bir önceki yıla göre %10,46 artmıştır. 2025 yılında iç satışlar bir önceki yıla göre %9,66 ve ihracat miktarı ise %15,49 oranında yükselmiştir.

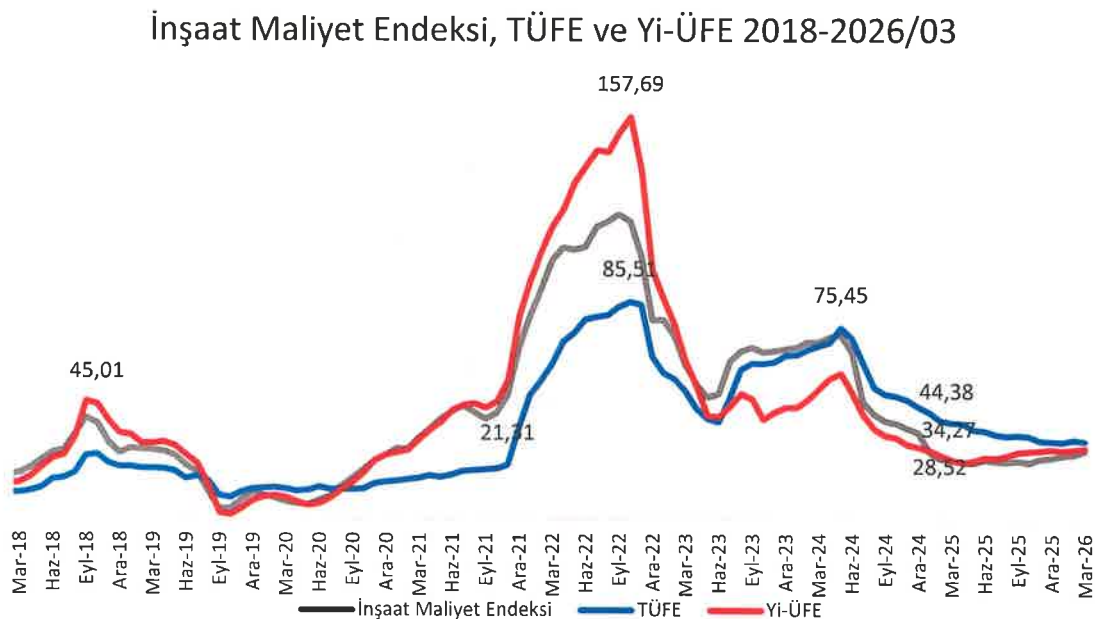
Tablo 32: Türkiye Yıllık Çimento Üretim, Satış ve Stok

Çimento	2023	2024	2025
Üretim	81.451.065	84.814.947	93.682.676
İç Satış	64.992.147	71.002.073	77.858.672
İhracat	15.222.848	12.996.787	15.009.497
Toplam Satış	80.214.995	83.998.860	92.868.170
Stok*	993.042	1.122.690	1.180.161

*: Stok verileri ilgili yılların yalnızca Aralık ayların ait verileri temsil etmektedir.

Kaynak: <https://www.turkcimento.org.tr/tr/istatistikler/aylik-veriler>

Şekil 2: İnşaat Maliyet Endeksi, TÜFE ve Yi-ÜFE 2018 – 2026/03



Kaynak: TÜİK

¹² https://imsad.org/Uploads/Files/Turkiye_IMSAD_Aylik_Sektor_Raporu_AGUSTOS2025.pdf Erişim 10.11.2025

Yıllıklandırılmış İnşaat maliyet endeksi, TÜFE ve Yİ-ÜFE verileri 2018 ile 2026 yılı mart ayı arasında gelişim grafiği verilmiştir. Bu grafiğe göre İnşaat maliyet endeksi, dönem dönem TÜFE ve Yİ-ÜFE’den daha yüksek ve daha düşük seyirler göstermiş olup 2024 yılının mayıs ayından itibaren TÜFE’nin altında gerçekleşmiştir. İnşaat maliyet endeksi, 2026 yılı Mart ayında bir önceki aya göre %2,76 artmıştır, bir önceki yılın aynı ayına göre %27,24 artış göstermiştir. Bir önceki aya göre malzeme endeksi %3,50 artmış olup, işçilik endeksi %1,54 artmıştır. Ayrıca bir önceki yılın aynı ayına göre malzeme endeksi %25,61 artmıştır, işçilik endeksi ise %30,07 artış göstermiştir.¹³

3.1.2.1 Hazır Beton Sektörü

Beton; çimento, su, agrega ve katkı maddelerinin homojen olarak karıştırılmasından oluşan; başlangıçta plastik kıvamda olup şekil verilebilen, zamanla katılaşp sertleşerek dayanım kazanan bir yapı malzemesidir (Betonun belli bir üretim teknolojisiyle üretilmesi sonucu oluşan ürüne Hazır Beton denir). Taze betonun dökülebilmesi ve kalıba yerleştirilmesi için yeterince işlenebilir olması, ardından malzemenin sertleşmesi ve yapı için hesaplanan tasarım yüklerini karşılayacak asgari basınç dayanımını kazanması gerekmektedir.

Beton, çağdaş toplumların temelini oluşturan en önemli yapı malzemelerinden biridir. Çevreye bakıldığında binalar, yollar, köprüler, barajlar, santraller, istinat duvarları, su depoları, limanlar ve hava alanları gibi birçok yapının çoğunlukla betondan yapıldığı görülmektedir. Günümüzde, dünyada her yıl 10 milyar m³’ten fazla beton üretildiği tahmin edilmektedir

Betonu günümüzün en yaygın taşıyıcı yapı malzemesi yapan özellikleri aşağıda belirtildiği gibi sıralamak mümkündür:

- Ekonomik olması
- Yaygın üretim ve dağıtım ağına sahip olması
- Yerel malzemeler ile üretilmesi
- İşlevsel olması
- Kolay şekil verilebilir olması
- Çelik donatı ile kuvvetli bir uyuma sahip olması
- Yüksek basınç dayanımına sahip olması
- Yangın direncinin yüksek olması
- Fiziksel ve kimyasal dış etkilere karşı dayanıklılığı

Beton genel olarak ağırlıkça %80 oranında iri ve ince olmak üzere agregadan, %13 oranında çimentodan (bağlayıcı malzeme) ve %7 oranında sudan oluşmaktadır; ancak bu oranlar betonun özelliklerine göre değişkenlik göstermektedir. Bu ana ham maddeler dışında betonda; akışkanlık artırma, priz süresini ayarlama veya hava sürükleme gibi amaçlar için kimyasal katkılar; yüksek fırın cürufu veya uçucu kül gibi mineral katkılar ve çelik veya sentetik lifler

¹³<https://veriportal.tuik.gov.tr/press/58210> Erişim: 14.05.2026

de kullanılmaktadır. Çimento ve çimentoyu ikame eden uçucu kül ve yüksek fırın cürufu gibi minerallerin tümüne bağlayıcı denilmektedir.

Hazır Beton başlıca 5 ana başlıkta sınıflandırılmaktadır (TS EN 206+A2:2021'ye göre):

- Basınç Dayanıma göre Beton Sınıfları (C20/25, C25/30, C30/37, ..., C100/115)
- Beton Kıvamına göre Beton Sınıfları (S1,S2,S3,S4,S5)
- Birim Ağırlığına göre Beton Sınıfları (Ağır, Normal, Hafif)
- Agreganın en büyük (Maksimum) Dane Çapına göre Beton sınıfları ($D_{max} \leq 22,4$)
- Çevre Etki Sınıflarına göre Beton Sınıfları (XC1...,XD1...,XS1...,XF1...)

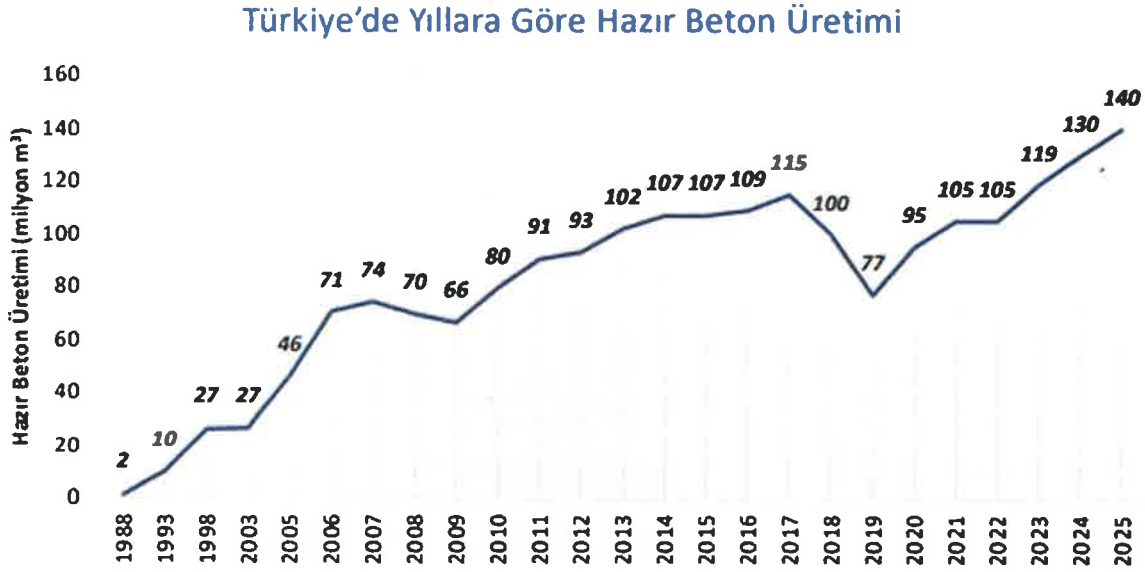
Hazır beton ticarete daha çok Basınç Dayanım adıyla anılırsa da Hazır Beton yukarıdaki 5 sınıfı da temsil edecek şekilde satışı yapılır.

İnşaat malzemeleri sanayisinde teknolojik gelişmeler ve yapı kimyasallarındaki ilerlemeler ile malzemelerin kullanımı da değişim göstermekte ve yeni ürünler öne çıkmıştır. Bu ürünlerden biri de mineral esaslı ürünler içinde yer alan hazır betondur. Hazır beton inşaat sektöründe artan kullanımı ile önemli bir sanayi haline gelmiştir. Hazır beton ürünü iki saat içerisinde tüketilmesi gereken bir üründür ve hazırlığı da çok kısa sürede gerçekleşmektedir. Bu nedenle büyük ölçüde yerel pazarda kullanılmaktadır. Üretim tesisi kurulması oldukça kolaydır. Çevresel etki değerlendirme yönetmeliği; Ek 2 / madde 18'e göre "Hazır beton tesisleri, çimento veya diğer bağlayıcı maddeler kullanılarak şekillendirilmiş malzeme üreten tesisler (ön gerilimli beton elemanı, gaz beton, betopan vb.) – üretim kapasitesi 100 m³/saat ve üzeri" olan tesisler için aranmaktadır. Bu nedenle 100 m³/saat kapasitenin altında ÇED Ön Raporu da aranmamaktadır. Sanayi bölgelerinde kurulabileceği gibi kentsel gelişim alanlarına, proje bölgelerinde ve hatta bina şantiyelerinin içine beton tesisleri kurulabilmektedir. Bu tesislerin mobil versiyonları da bulunmakta ve çekici kamyon arkasında getirilerek saatler içerisinde kurulabilmektedir. 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 desteklemiştir. Bu çerçevede Türkiye'de hazır beton üretimi yapan girişim ve tesis sayısı ile üretim kapasitesi, üretimi ve tüketimi hızlı büyüme göstermiştir.

THBB tarafından yayımlanan 2025 yılı Hazır Beton Sektör Raporu verilerine göre 2025 yılında aktif hazır beton üretici sayısı tahmini olarak 750 olup, TÜİK tarafından bir yıl gecikmeli yayımlanan Yıllık Sanayi ve Hizmet istatistiklerinden biri olan hazır beton girişim sayısı ise 2024 yılında 1240 adet olarak hesaplanmıştır. Türkiye ekonomisi 2025 yılında %3,6 büyürken, inşaat sektörü %10,8 ile genel büyümenin üzerinde bir performans göstermiştir. THBB tarafından yapılan sektörel araştırmaya ve çeşitli veriler kullanılarak oluşturulan modellere göre 2025 yılında %7,7'lik artışla 140 milyon m³ hazır beton üretimi gerçekleştiği tahmin

edilmektedir. Ülkemiz, hazır beton üretiminde 2009 yılından bu yana Avrupa'nın lideri konumundadır.¹⁴

Şekil 3: Türkiye Hazır Beton Üretimi (milyon m³, 1988-2025)



Kaynak: THBB Hazır Beton Sektör Raporu – 2025

Şekil 4: Türkiye Hazır Beton Girişim Sayısı (adet, 2018 – 2024)



Kaynak: THBB Hazır Beton Sektör Raporu 2025

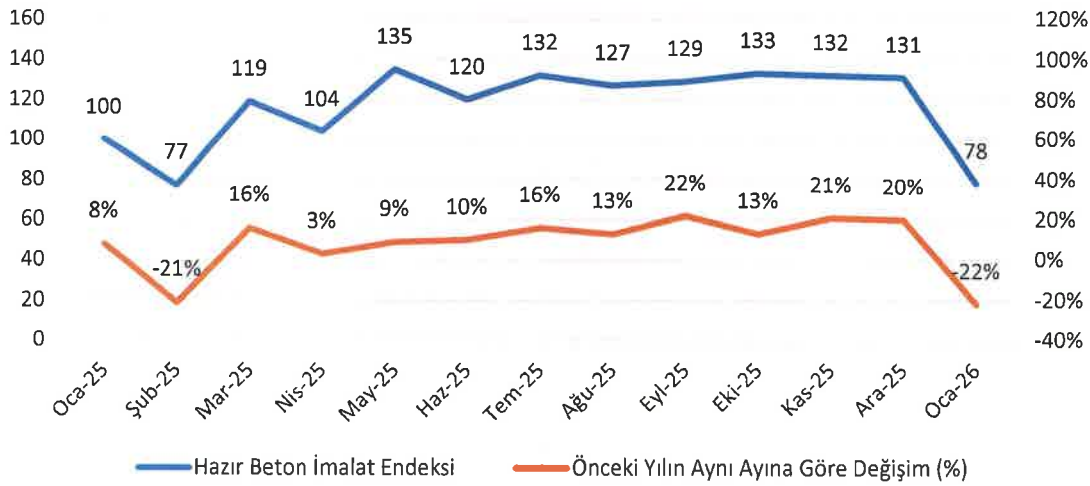
Türkiye Hazır Beton Birliği (THBB) tarafından açıklanan “Hazır Beton Endeksi” Türkiye’de inşaat sektörü ve bağlantılı imalat ve hizmet sektörlerindeki mevcut durumu ve beklenen gelişmeleri dikkate alarak inşaat sektörünün en temel girdilerinden biri olan ve aynı zamanda üretiminden sonra kısa bir süre içerisinde stoklanmadan inşaatlarda kullanılan hazır betonla

¹⁴ THBB Hazır Beton Sektör Raporu – 2025 Erişim: 20.04.2026

ilgilidir. Hazır Beton Endeksi 2026 Mart Ayı Raporu'na göre, tüm endeksler 2025 yılının büyük bölümünde eşik değerinin altında dalgalı bir seyir izledikten sonra yılın son çeyreğinde sınırlı bir toparlanma eğilimi göstermiş, ancak 2026 ocak ayında bu eğilim yerini zayıflamaya bırakmıştır. Şubat ayındaki toparlanmanın ardından mart ayı itibarıyla endekslerde farklılaşan bir seyir gözlenmektedir. Güven Endeksi, şubat ayındaki yükselişi sonrası mart ayında sınırlı bir gerileme kaydederek ocak ayındaki seviyesinin üzerine çıkmış ancak eşik değerinin altında kalmaya devam etmiştir. Faaliyet Endeksi, ocak ayındaki sert düşüş sonrası şubat ayında kaybının bir kısmını telafi etse de mart ayında yönünü yeniden aşağı çevirmiştir. Beklenti Endeksi, şubat ayındaki sınırlı düşüşün ardından mart ayında diğer endekslerden pozitif ayrılarak yükselişe geçmiştir. Son olarak Hazır Beton Endeksi, ocak ayındaki dip seviyesinden sonra şubat ayında gösterdiği toparlanma eğilimini mart ayında koruyamamış ve yatay-negatif bir seyirle mart ayını tamamlamıştır.¹⁵

Şekil 5: Mevsim Etkisinden Arındırılmış Hazır Beton İmalat Endeksi

Takvim Etkisinden Arındırılmış Hazır Beton İmalat Endeksi [2021=100]



Kaynak: THBB İnşaat Sektörü Aylık Değerlendirme Raporu - Nisan 2026

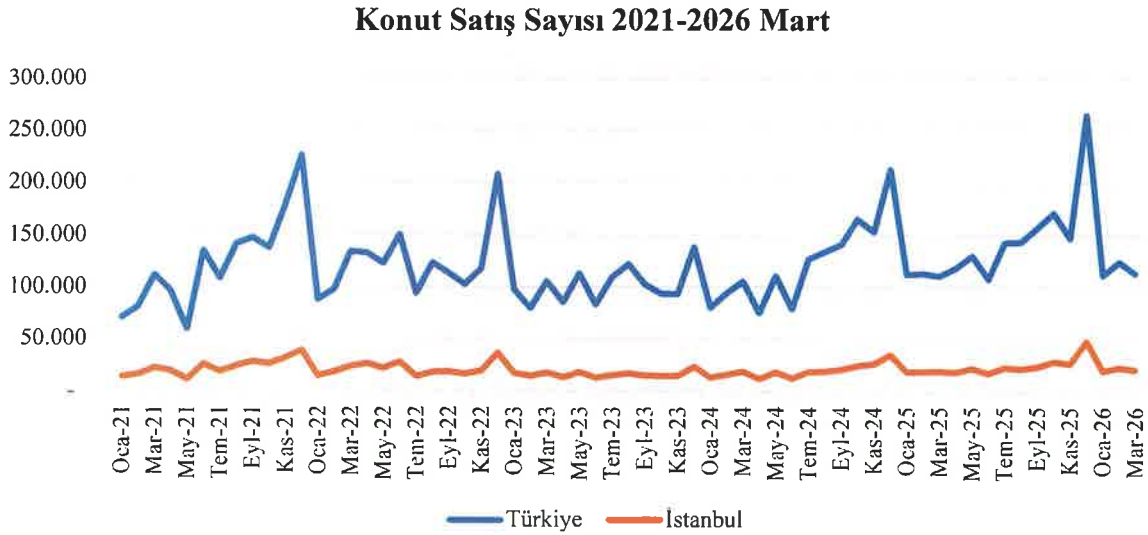
Hazır Beton İmalat Endeksi, 2026 şubat ayında bir önceki yılın aynı ayına göre %9,7 artış, bir önceki aya göre %8,1 artış göstermiştir. 2026 ocak-şubat döneminde bir önceki yılın aynı dönemine göre ortalama %8,3 düşüş göstermiştir.

¹⁵ <https://www.thbb.org/sector/hazir-beton-endeksi/hazir-beton-endeksi-2026-mart-ayi-raporu/> Erişim: 20.04.2026

3.1.2.2 Konut Sektörü

Konut sektörü inşaat sektörü ve inşaat malzemeleri sanayisi için en önemli faaliyet alanıdır. Konut sektörü 2020 yılında yaşanan salgına ve olumsuz etkilerine verilen destekler ile konut sektörü bir önceki yıla göre önemli bir büyüme sağlamıştır. Konut sektörü 2021 yılında toparlanma sürecine devam etmiş, arz ve talep tarafında büyümeler gerçekleşmiştir. 2022 yılında ise ulusal bazda yaşanan yüksek enflasyon sonucu inşaat maliyetlerinde artışlar gerçekleşmesiyle birlikte konut fiyatlarında da çok yüksek artışlar gerçekleşmiştir. Konut sektöründe arz, talep ve fiyat dengesi bozulmuştur. Bu nedenle konut sektörü 2022 yılını genel olarak durağan geçirmiştir. 2023 yılında ise konut sektörünü iki ana unsur belirlemiş, bunlardan ilki şubat ayında yaşanan deprem afeti olmuştur. Önemli bir konut stoku tam, ağır ve hafif hasar görmüştür. Konut sektöründe arz ve talep tarafı yeniden deprem riski öncelikli hareket etmeye başlamıştır. Güçlendirme ile riskli binaların yıkılıp yapılması faaliyetleri hızlanmıştır. 2023 yılında konut sektörünü etkileyen ikinci önemli unsur ise ekonomik politikalar olmuştur. Yılın ilk yarısında genişletici politikalar konut sektörünü desteklemiştir. Ancak yılın ikinci yarısında sıkılaştırma politikaları uygulanmaya başlanmıştır. Buna bağlı olarak konut sektöründe arz, talep ve fiyat seviyeleri yeni denge arayışlarına girmiştir.¹⁶

Şekil 6: Konut Satış Sayısı (2021-2026 Mart)

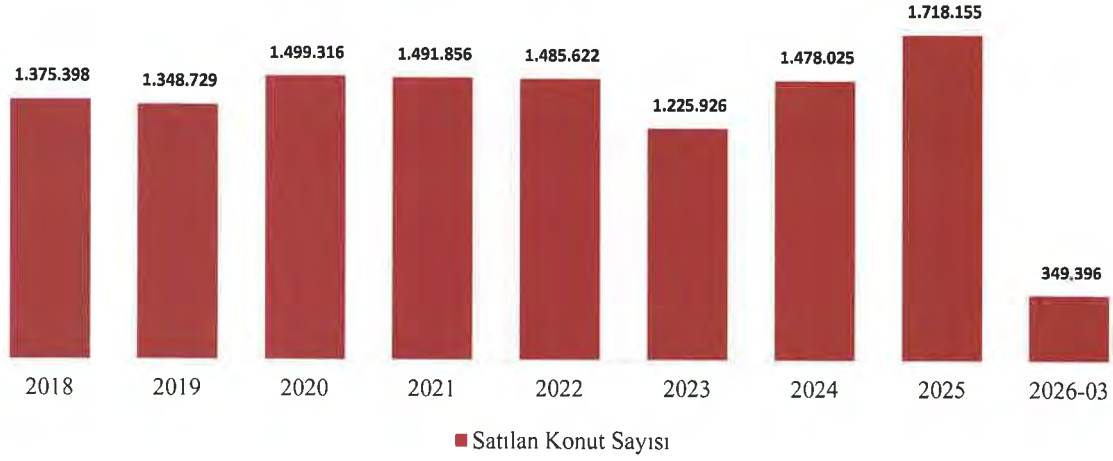


Kaynak: TÜİK

¹⁶ https://imsad.org/dflip/Uploads/Files/Yapi_Sektoru_Raporu_2023_web.pdf Erişim: 20.08.2025

Şekil 7: 2018-2026/03 Konut Satış Sayısı

2018-2026/03 Dönemleri Türkiye'de Konut Satışları



Kaynak: TÜİK

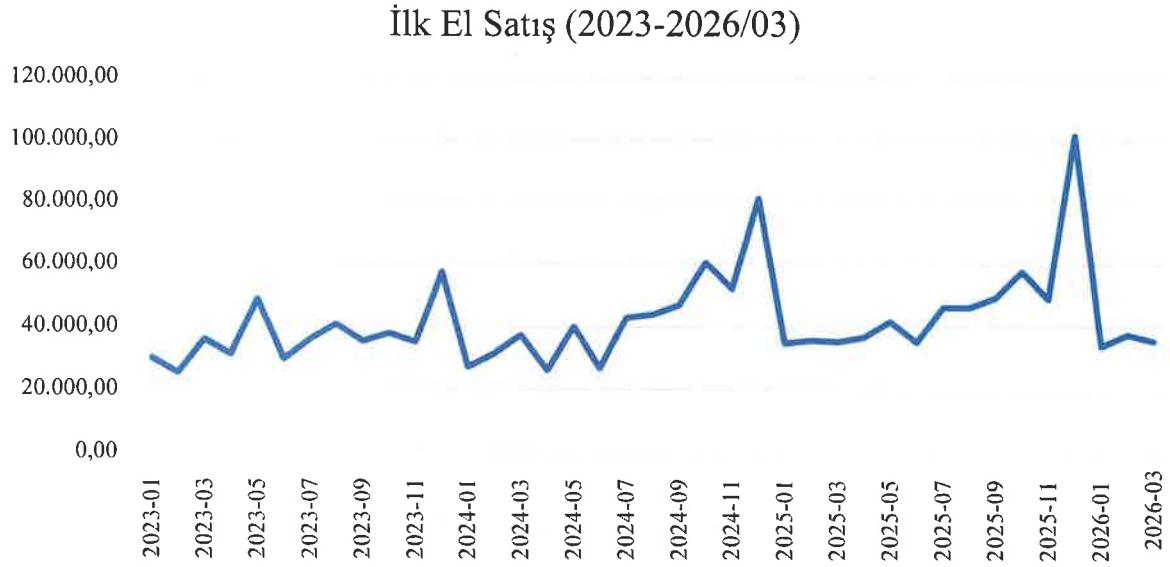
Türkiye genelinde ilk el konut satış sayısı Mart ayında bir önceki yılın aynı ayına göre %1,3 oranında artarak 35 bin 725 olmuştur. İkinci el konut satışları ise Mart ayında bir önceki yılın aynı ayına göre %3,6 oranında azalarak 77 bin 642 olmuştur. Toplam konut satışları içinde ilk el konut satışlarının payı %31,5, ikinci el konut satışlarının payı %68,5 olmuştur.

Tablo 33: 2025-2026 Konut Satışları

	Mart			Ocak- Mart		
	2026	2025	Değişim (%)	2026	2025	Değişim (%)
Satış Şekline Göre Toplam Satış	113 367	115 788	-2,1	349 396	350 399	-0,3
<i>İpotekli Satış</i>	25 978	19 109	35,9	71 276	54 218	31,5
<i>Diğer Satış</i>	87 389	96 679	-9,6	278 120	296 181	-6,1
Satış Durumuna Göre Toplam Satış	113 367	115 788	-2,1	349 396	350 399	-0,3
<i>İlk El Satış</i>	35 725	35 281	1,3	107 579	105 759	1,7
<i>İkinci El Satış</i>	77 642	80 507	-3,6	241 817	244 640	-1,2

Kaynak: TÜİK

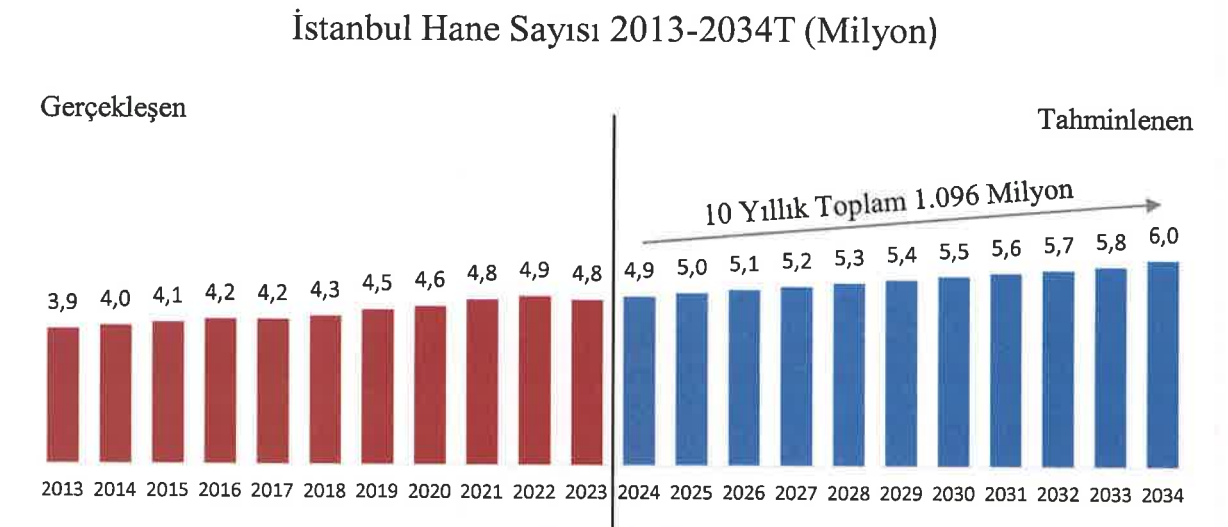
Şekil 8: İlk El Konut Satışı



Kaynak: TÜİK

Konut Geliştiricileri ve Yatırımcıları Derneği (Konutder)'nin Nisan 2025'te yayımlanan İstanbul'da gelecek 10 yıldaki konut ihtiyacına yönelik değerlendirme çalışmasına göre İstanbul'daki yıllara sâri nüfus değişimi ve göç hareketleri göz önünde bulundurulmuş, 2034 yılına kadar İstanbul'da oluşacak yeni haneler ile birlikte yaklaşık toplam 1.096 milyon yeni konut ihtiyacı oluşacağı tahminlenmiştir.

Şekil 9: İstanbul Hane Sayısı 2013-2034T



Kaynak: TÜİK, PwC Analizi, <https://konutder.org.tr/raporlar> (KONUTDER "İstanbul'da Gelecek 10 Yıllık Konut Stratejisi Raporu") Erişim: 16.03.2025

3.1.2.3 Hazır Beton ve İnşaat Sektörüne İlişkin Son Dönemdeki Gelişme ve Beklentiler

Türkiye’de Hazır Beton sektörü 2024 yılı verilerine göre, 130 milyon m³ üretim gerçekleşmiş olup 750 hazır beton firması ve yurt çapında 2200 hazır beton üretim tesisi bulunmaktadır. Hazır Beton yapımında kullanılan agrega, çimento ve mineral katkı maddelerinin üretimi ise 2024 yılında sırasıyla 320 milyon ton, 84 milyon ton ve 680 bin ton olarak gerçekleşmiştir. Ayrıca, 24 bin beton mikserinin yanı sıra 5500 adet mobil beton pompası kullanılmıştır.¹⁷

2025 yılının ikinci çeyrek döneminde inşaat sektörü, genel ekonomiye kıyasla daha yüksek bir büyüme performansı sergilemiştir. Yılın ikinci çeyreğinde Türkiye ekonomisi yüzde 4,8 oranında büyürken, inşaat sektörü aynı dönemde yüzde 10,9 oranında büyüme kaydetmiştir. Sıkılaştırma politikalarının birçok sektörde yavaşlamaya neden olduğu bu dönemde inşaat sektörü, gelişmelerden görece daha sınırlı etkilenmiştir. Diğer yandan, gayrimenkul faaliyetlerinde ikinci çeyrekte yüzde 2,6 oranında gerçekleşen büyüme düşük seviyede kalmıştır. İnşaat harcamaları ise 2025 yılının ikinci çeyreğinde nominal olarak yüzde 48,1 artış göstererek 2,29 trilyon TL seviyesinde gerçekleşmiştir. 2025 yılı ikinci çeyrek döneminde ise reel olarak yüzde 20,2 artış gösteren inşaat harcamalarında deprem bölgesi inşaat faaliyetleri etkili olmuştur.

İnşaat malzemesi sanayi üretimi 2025 yılının ilk çeyreğinde gerileme eğilimi içinde olmuştur. İlk çeyrekte üretim geçen yılın ilk çeyreğine göre yüzde 1,4 azalmıştır. Nisan ayında inşaat malzemesi sanayi üretimi yüzde 15,3, Mayıs ayında ise yüzde 4,0 artmıştır. Haziran ayında ise inşaat malzemesi sanayi üretimi geçen yılın aynı ayına göre yüzde 10,9 artmıştır. Böylece ikinci çeyrekte inşaat malzemesi sanayi üretiminde yüzde 10,1 artış gerçekleşmiştir. 2025 yılının Haziran ayında alt sektörlerin büyük bölümünde üretim artmıştır. Haziran ayında 20 alt sektörde üretim 2024 Haziran ayına göre artarken, sadece 3 sektörde üretim azalmıştır. Yılın ilk yarısında bazı alt sektörlerde görece yüksek üretim artışları olmuştur. 2025 yılı ilk yarısında geçen yılın aynı dönemine göre plastik inşaat malzemeleri üretimi yüzde 16,5, inşaat amaçlı alçı ürünleri üretimi yüzde 17,5, ısıtma soğutma ve havalandırma donanımları üretimi yüzde 7,9, metalden kapı ve pencereler üretimi yüzde 9,6, yalıtımlı kablolar üretimi yüzde 12,9 ve seramik kaplama malzemeleri üretimi yüzde 7,9 artmıştır. Demir çelik inşaat ürünleri üretimi yüzde 5,7, mermer ve granit üretimi yüzde 6,6 büyümüştür. Yılın ilk yarısında bazı alt sektörlerde ise üretim yüksek düşüş göstermiştir. Seramik sağlık gereçleri üretimi yüzde 13,2, kilit ve donanım eşyaları üretimi 15,2 ve armatür musluk vana valf üretimi yüzde 7,1 azalmıştır. 2023 ve 2024 yıllarında alt sektörlerde farklı üretim eğilimleri ortaya çıkmıştır. 2025 yılının ilk yarı döneminde de benzer eğilim büyük ölçüde devam etmiştir. Çimento, hazır beton ve inşaat demirleri üretimindeki veriler ise yeni inşaat başlangıçlarının sınırlı ölçüde toparlandığını göstermiştir.¹⁸

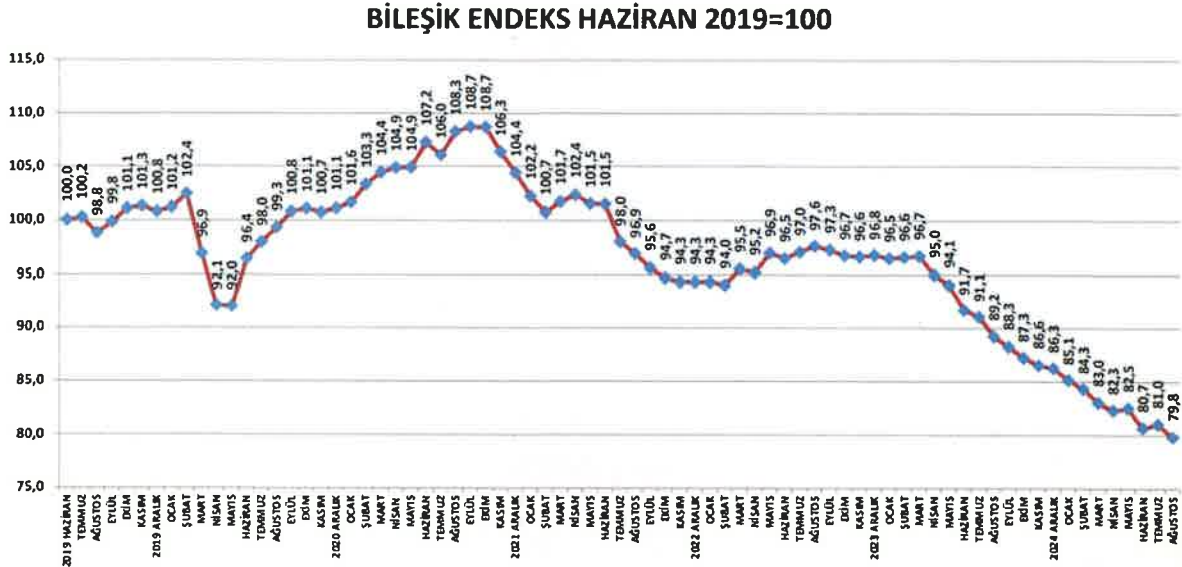
¹⁷ <https://www.thbb.org/sector/istatistikler/> Erişim Tarihi: 19.08.2025

¹⁸ <https://imsad.org/tr/Yayinlar/ekonomi-raporlari/aylik-sektor-raporlari/> Erişim 10.11.2025

https://imsad.org/Uploads/Files/Turkiye_IMSAD_Aylık_Sektor_Raporu_AGUSTOS2025.pdf Erişim Tarihi: 10.11.2025

İMSAD'ın 2025 yılı eylül ayında yayımlanmış olduğu İnşaat Malzemesi Sanayi Endeksleri¹⁹ göstergelerine göre ise inşaat malzemeleri sanayisinde ölçülen faaliyet, güven ve beklentilerin birleşimi ile oluşturulan ve sanayinin genel durumu gösteren İnşaat Malzemesi Sanayi Bileşik Endeksi ağstos ayında bir önceki aya göre 1,2 puan azalarak 79,8 puan olmuştur. Raporda Bileşik Endeks için yılın geri kalanında daha olumlu koşullar olabileceği belirtilmiş olup ağstos ayında iç pazarlardaki durgunluğun Güven Endeksi'ni sınırlayan en önemli unsur olduğu belirtilmiştir.

Şekil 10: İnşaat Malzemesi Sanayi Bileşik Endeksi

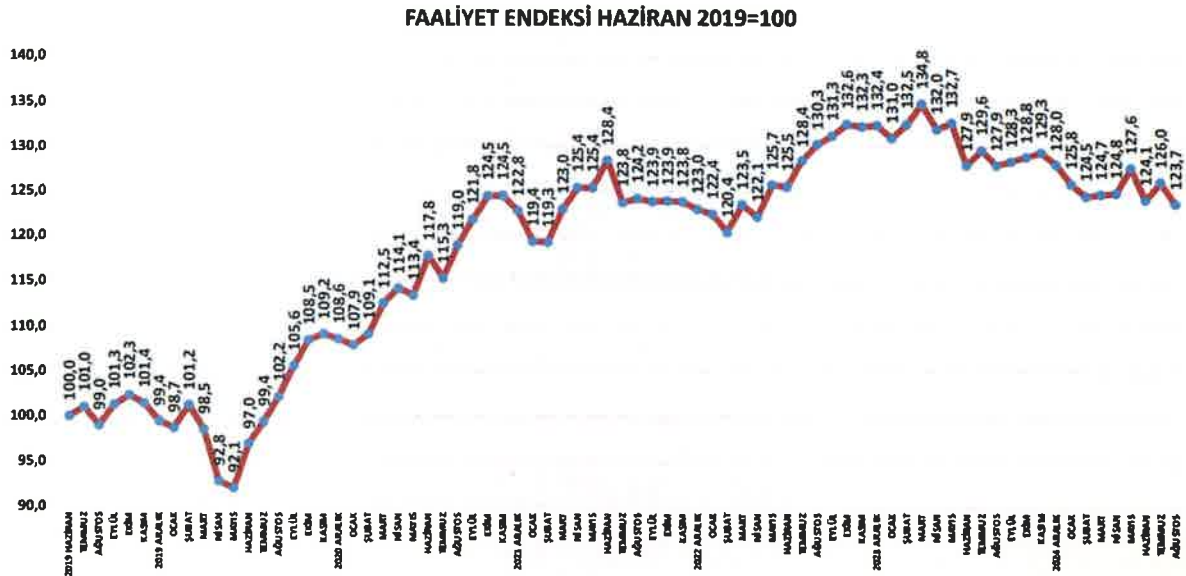


Kaynak: https://imsad.org/Uploads/Files/Turkiye_IMSAD_Sanayi_Endeksleri_Agustos2025_SAYI_129.pdf

İnşaat malzemeleri sanayisinde sürdürülen faaliyetlerin seviyesini aylık bazda ortaya koyan Faaliyet Endeksi, ağstos ayında bir önceki aya göre 2,3 puan azalarak 123,7 puan olarak gerçekleşmiştir. Ağstos ayında ihracat pazarlarında yaşanan tarife belirsizlikleri azalmaya başlamıştır. Yurt içinde Merkez Bankası'nın faiz indirimlerine başlamış olmasına rağmen sıkılaştırma politikaları etkisini korumuştur. Mevsimsellik etkileri olumlu yönde yaşanmıştır. Jeopolitik gerginlikler ise ay boyunca sürmüştür. Bu gelişmelere bağlı olarak Faaliyet Endeksi özellikle iç satışlardaki gerilemeye bağlı olarak ağstos ayında düşüş göstermiştir.

¹⁹ https://imsad.org/Uploads/Files/Turkiye_IMSAD_Sanayi_Endeksleri_Agustos2025_SAYI_129.pdf Erişim Tarihi: 10.11.2025

Şekil 11: İnşaat Malzemesi Sanayi Faaliyet Endeksi



Kaynak: https://imsad.org/Uploads/Files/Turkiye_IMSAD_Sanayi_Endeksleri_Agustos2025_SAYI_129.pdf

İnşaat malzemeleri sanayisinde faaliyet gösteren firmaların ekonomi ve sektöre yönelik duydukları güven seviyesini ortaya koyan Güven Endeksi ağustos ayında bir önceki aya göre 0,9 puan düşmüş ve 53,6 puan olarak gerçekleşmiştir Rapor'da Ağustos ayında jeopolitik ve siyasi risklerin yeniden hareketlendiği, Merkez Bankası'nın faiz indirimleri ve enflasyondaki gerilemenin ekonomik programa olan güveni koruduğu belirtilmiştir. Yurt içi faaliyetlerdeki düşüşü ise güveni sınırladığı ve yurt içi pazara olan güvenin yeniden azaldığı ifade edilmiştir. İhracat pazarlarında tarifelerin netleşmesi ile belirsizliklerin azalacak olmasının güveni olumlu etkileyeceği öngörülmektedir.

Yurt içi satışlar ve ihracat ağustos ayında bir önceki aya göre belirgin şekilde azalmıştır. Olumlu ekonomik beklentilere rağmen iç Pazar durağan kalmıştır.

İnşaat malzemeleri sanayisinde faaliyetlerin gelecek üç aylık dönemde hangi seviyede olacağına ilişkin beklentileri tespit eden Beklenti Endeksi ağustos ayında bir önceki aya göre 0,6 puan azalmıştır. Beklenti Endeksi 65,4 puana inmiştir. Beklenti Endeksi ağustos ayında sınırlı ölçüde gerilemiştir. Beklenti Endeksi'ndeki gerileme sekizinci aya girmiştir. Ancak gerileme yavaşlamıştır. Merkez Bankası'ndan yeni faiz indirimleri olasılığı ile enflasyondaki gerileme beklentileri olumlu etki yaratmıştır. Ağustosta siyasi riskler hafiflemiş, jeopolitik riskler hareketlenmiştir. İç pazarda yavaşlama ise olumsuz katkı yapmıştır.

3.1.3 Şirket'in Sektördeki Konumu

2025 yılı verilerine göre Türkiye genelinde 140 milyon m³ hazır beton üretimi gerçekleşmiştir.²² Türkiye genelinde üretimin %0,46'sını, Şirket karşılamıştır. 2023 yılında Şirket'in gerçekleştirdiği hazır beton üretim metrajı bir önceki yıla göre %18,23, 2024 yılında ise bir önceki yıla göre %1,30 oranında artmıştır.

Tablo 34: Hazır Beton Üretim Miktarı – Türkiye Yüzdesi

	ALBAYRAK BETON ÜRETİM MİKTARI (m ³ /yıl)	TÜRKİYE GENELİ ÜRETİM MİKTARI (m ³ /yıl)	ALBAYRAK BETON'UN TÜRKİYE GENELİNDE YÜZDESİ
2022	744.937,50	105.000.000,00	0,71%
2023	880.742,50	119.000.000,00	0,74%
2024	892.214,00	130.000.000,00	0,69%
2025	644.120,50	140.000.000,00	0,46%

Şirket 31.12.2023 tarihli net satışlarına göre, Türkiye genelinde sektöründe yer alan 1.020 işletme içinde 15. Sırada iken İstanbul Bölgesinde sektöründe yer alan 91 işletme içinde 7. Sıradadır. Şirket 31.12.2023 tarihli aktif büyüklüğüne göre ise Türkiye genelinde sektöründe yer alan 1.083 işletme içinde 17. Sıradayken İstanbul bölgesinde sektöründe yer alan 104 işletme içinde 8. Sıradadır.²³

Şirket 31.12.2024 tarihli net satışlarına göre, Türkiye genelinde sektöründe yer alan 1.125 işletme içinde 14. Sırada iken İstanbul Bölgesinde sektöründe yer alan 102 işletme içinde 6. Sıradadır. Şirket 31.12.2024 tarihli aktif büyüklüğüne göre ise Türkiye genelinde sektöründe yer alan 1.226 işletme içinde 18. Sıradayken, İstanbul bölgesinde sektöründe yer alan 121 işletme içinde 10. Sıradadır.²⁴

Şirket 2024 yılı verileri ile İstanbul Sanayi Odası tarafından açıklanan İSO ikinci 500 listesinde 343.sırada yer almıştır.

Şirket hazır beton üretiminin yanı sıra 2008 yılından itibaren Kentsel Dönüşüm projeleri de dahil birçok konut projesinde faaliyet göstermektedir. 2019 yılından bu yana konutta arz, talep ve fiyat dengesi pandemi ve yaşanan yüksek enflasyon sonucunda yaşanan dalgalanmalar Konut Geliştiricileri ve Yatırımcıları Derneği (Konutder)'nin Nisan 2025'te yayımlanan İstanbul'da gelecek 10 yıldaki konut ihtiyacına yönelik değerlendirme çalışmasına göre İstanbul'daki yıllara göre nüfus değişimi ve göç hareketleri göz önünde bulundurulmuş, İstanbul'da gelecek 10 yıl içerisinde (2024-2034 yılları arasında) toplam 1,22 milyon yeni konut talebinin oluşacağı tahmin edilmektedir. İkametgaha dayalı olmayan konut talebini

²²<https://www.thbb.org/sector/hazir-beton-sektor-raporu/2025-yili-hazir-beton-sektor-raporu/> Erişim Tarihi: 20.04.2026

²³ İşletme Değerlendirme Raporu KOSGEB 2023

²⁴ İşletme Değerlendirme Raporu KOSGEB 2024

başlıca; turizm faaliyetleri, ikametini aldirmayan öğrenciler, geçici koruma kapsamındakiler, İstanbul’da ikinci evini satın alanlar, il dışında ikamet eden iş insanları, yabancılara yatırım amaçlı konut satışı unsurlarından oluşmaktadır. Önümüzdeki 10 yıl içinde turizm kaynaklı 48 bin, ikametgahını aldirmayan öğrencilerden kaynaklı 33 bin, konut satın alan yabancılardan kaynaklı 42 bin, ikincil konut satışına yönelik 30 bin, il dışında ikamet eden iş insanlarından kaynaklı 7 bin ek konut ihtiyacı bulunacağı öngörülmektedir. Deprem sebebiyle Kentsel Dönüşüm kapsamında yenilenmesi gereken bina stoğu da bu araştırmaya dahil edilmiştir. Şirket, halihazırda biri Kentsel Dönüşüm Projesi olan Moonpark Koru ile Teraphill 15, Teraphill Loft ve Villa Rise olmak üzere dört konut projesinin yapımına devam etmektedir.

Geliştirdiği projelerde mesken ve ticari olarak kullanılan bağımsız bölümler üreten Şirket’in 2008 – 2021 yılları arasında tamamladığı 7 (yedi) projede toplam 403 mesken nitelikli bağımsız bölümü tamamlamıştır.

Bu projelerden 284 mesken nitelikli bağımsız bölümden oluşan Aletha Moonpark Projesi, 6306 sayılı yasa kapsamında yapılan kentsel dönüşüm projesidir. Farklı tiplerde 18 bağımsız bölümden oluşan Ekşioğlu Apartmanı Projesi ve farklı tiplerde 7 bağımsız bölümden oluşan Yüksel Albayrak Apartmanı Projesi’dir. Şirket, mevcut faaliyet döneminde Moonpark Koru ve Teraphill 15 ve Teraphill Loft Projelerini sürdürmekte ve Yapı Ruhsatı alarak inşaatına devam etmektedir.

Halihazırda “Moonpark Koru” Projesi; toplam 19.341,82 m² inşaat alanlı, bodrum katları ile birlikte her biri 17 katlı, 2 Blok ve 118 adet mesken nitelikli bağımsız bölümden oluşmaktadır. 31.12.2026’da tamamlanması planlanmaktadır.

“Teraphill 15” Projesi; toplam 4.543,70 m² inşaat alanlı, bodrumla birlikte her biri 3 katlı, 7 Blok ve 56 mesken nitelikli bağımsız bölümden oluşmaktadır. Teraphill 15 Projesi’nin ise inşaatı 13.12.2025 tarihi itibarıyla fiilen tamamlanmış olup yapı kullanım izin belgesi (iskân) alınma aşamasındadır.

“Teraphill Loft” Projesinin ise toplam 10.426,82 m² inşaat alanlı, bodrumla birlikte her biri 6 katlı, 4 blok ve 80 mesken nitelikli bağımsız bölümden oluşacaktır. Proje inşaatına Şubat 2025’te başlanmış olup Mart 2027’de projenin tamamlanması ön görülmektedir.

“Villa Rise” Projesinde ise; toplam 15.153,26 m² inşaat alanlı, bodrumla birlikte her biri 3 katlı, 44 (villa) mesken nitelikli bağımsız bölümden oluşacaktır. Proje’nin Yapı Ruhsatı, 2025 Aralık sonu alınması planlanmakta olup proje inşaatına Ekim 2026’te başlanması ve Ekim 2029’da projenin tamamlanması ön görülmektedir.

Albayrak Hazır Beton Sanayi ve Ticaret A.Ş. ve Kefelioğlu Mimarlık İnşaat Taahhüt San. Tic. Ltd. Şti. Adi Ortaklığı adına Türkiye Musiki Eseri Sahipleri Meslek Birliği Yönetim Binası” (MESAM) taahhüt işinde 24.01.2025 tarih 2025/2 nolu Yapı Ruhsatı alınmış ve inşaatına başlanmıştır. Projenin 30.09.2026 tarihinde tamamlanması öngörülmektedir.

Şirketin sektördeki avantaj ve dezavantajları;

İnşaat sektörünün ana girdilerinden biri olan hazır betonun, inşaat sektörünün büyümesi ile benzer bir eğilim göstermesi beklenir. 2019 yılına kadar hazır beton sektöründeki ciro değişimi inşaat sektörünün gerisinde iken 2020 yılında pozitif ayrılmıştır. 2021 yılında ise yakın oranlarda artış göstermiştir. 2022 ve 2023 yılında ise hazır beton ciro değişimi inşaat sektörüne oranla daha iyi bir performans sergilemiştir. 2023 yılında yüksek enflasyona bağlı olarak ham madde ve enerji fiyatlarındaki yüksek artışlar ve konut piyasasındaki durgunluk sektörü olumsuz etkilemiştir. Benzer bir durum 2024 yılı için de geçerlidir. Özellikle sabit fiyatlı sözleşmeler, ham madde fiyatlarındaki ani ve yüksek artışla hazır beton üreticisini mağdur etmiş, sektörün maliyet ve fiyatlandırma politikasında sorunlar yaşatmıştır. Nakit akış yönetimi, alacak ve risk takibi ve Pazar analizi de firmaların sorun yaşadığı konular olmuştur. Hazır beton sektöründeki girdiler her ne kadar yerli gözüktükçe de döviz kuruna bağılılıkları yüksektir.

Geçen yılki sektör araştırmasına göre sektör, 2024 yılı için iyimser senaryoda %5'lik bir büyüme öngörmekteydi. 2024 yılında hazır beton sektörü %9,2'lik büyüme oranı ile bu beklentiden daha iyi bir performans sergilemiştir.

Şirket faaliyet gösterdiği bölgelerde birçok proje ile görüşmeler yapmaktadır. 2025 yılının Mayıs ayında Hüseyinli tesisi, 183.600 m³/yıl kapasiteye sahip 1 adet santral ile devreye alınmış olup halka arz sonrası yeni tesisler açılması ile ilgili araştırmalar devam etmektedir. Yüksek hacimli işlerde yeni hazır beton tesisleri kurulumu planlamaktadır. Şirket'in metro projelerindeki tecrübesi ve referansları potansiyel metro projelerinde de Şirket'i ön plana çıkarmaktadır. 2023 yılında yaşanan depremler kentsel dönüşüm projelerinin yapılmasını zaruri hale getirilmesi sebebiyle hazır betona olan talebin artması beklenmektedir.

Marka bilinirliği, sektör tecrübesi, toplam kalite yönetimi ve yüksek oranda müşteri memnuniyeti prensibi şirketi sektörde avantajlı bir konuma getirmektedir. Şirket pazarlama faaliyetlerini yaparken aynı zamanda marka görünürlüğünü ve bilinirliğini artırmak amacıyla yazılı basın ve çeşitli yayın kuruluşlarında Şirket projelerinin tanıtımlarını gerçekleştirmektedir. Kamuoyunda, deprem farkındalığını artırmak amacıyla görsel basında "Kamu Spotu" faaliyetlerinin yürütülmesinde katkı sağlamıştır.

Şirketin araç, makine ve ekipmanlarını kendi bünyesinde bulundurması ve bunları taşıyon üzerinden sağlamaması sektördeki avantajlarından bir diğeridir.

Şirket hazır beton üretimini oluşturan hammaddeleri, şirketin sahip olduğu hazır beton üretim tesislerine zamanında ve minimum maliyetlerle taşınabilmesi için 28 araçtan oluşan K1, K2 ve Hafriyat Toprağı, İnşaat/Yıkıntı Atıkları Taşıma belgelerine sahip araç filosu bünyesinde bulundurmaktadır. Bu lojistik kabiliyeti, ihtiyaç duyulması halinde önemli ölçüde nakliye ve hafriyat hizmeti verebilme ve bu alanlarda gelir elde etme avantajı da sağlamaktadır.

İnsan kaynağı hususunda 31.03.2026 itibariyle şirketin 39 beyaz yaka, 172 mavi yaka olmak üzere toplam 211 personeli bulunmaktadır. Şirketin tecrübeli, yetkin ve profesyonel kadroları ile hızlı karar alma, uygulama konusundaki avantajları da iş süreçlerine olumlu yansımaktadır.

Şirketin kalite faaliyetlerine verdiği önem ile yeni ürün ve ürün geliştirme konusunda çalışmalar aralıksız sürmektedir.

Şirket bu avantajlarıyla İstanbul’da önemli bir Pazar payına sahiptir.

Makro ekonomik belirsizlikler, yüksek enflasyonun maliyet kontrolüne olumsuz etkileri, konut kredisi faiz oranlarının yüksekliğinin konut satışlarına olumsuz etkileri ile yeni işlerde yaşanan yavaşlama sektörün ve şirketin dezavantajları olarak belirtilebilir. Son zamanlarda mavi yaka personel istihdamında yaşanan problemler hazır beton sektörünü de yüksek oranda etkilemektedir²⁵.

4 MALİ TABLOLAR VE FİNANSAL ANALİZ

4.1 Finansal Durum Tablosu

TMS 29 Yüksek Enflasyonlu Ekonomilerde Finansal Raporlama

Şirket, KGK tarafından 23.11.2023 tarihinde yapılan duyuru ve yayımlanan “Yüksek Enflasyonlu Ekonomilerde Finansal Raporlama Hakkında Uygulama Rehberi”ne istinaden 31.03.2026 tarihli ve aynı tarihte sona eren döneme ilişkin finansal tablolarını TMS 29 “Yüksek Enflasyonlu Ekonomilerde Finansal Raporlama” Standardını uygulayarak hazırlamıştır. Söz konusu standart uyarınca, yüksek enflasyonlu bir ekonomiye ait para birimi esas alınarak hazırlanan ve önceki dönem finansal tablolar, bu para biriminin bilanço tarihindeki satın alma gücünde hazırlanır cari ölçüm birimi cinsinden ifade edilir. Şirket bu nedenle 31.12.2023, 31.12.2024 ve 31.12.2025 tarihli finansal tablolarını da 31.03.2026 tarihli satın alma gücü esasına göre sunmuştur.

SPK’nın 28.12.2023 tarih ve 81/1820 sayılı kararı uyarınca, Türkiye Muhasebe/Finansal Raporlama Standartlarını uygulanan finansal raporlama düzenlemelerine tabii ihraççılar ile sermaye piyasası kurumlarının, 31.12.2023 tarihi itibarıyla sona eren hesap dönemlerine ait yıllık finansal raporlarından başlamak üzere TMS 29 hükümlerini uygulamak suretiyle enflasyon muhasebesi uygulamasına karar verilmiştir. SPK’nın 08.02.2024 tarih ve 9/221 sayılı Kararı uyarınca halka açık olmayan ortaklıkların paylarının ilk defa halka arz edilmesinde düzenlenecek izahnamede, II-5.1 sayılı İzahname ve İhraç Belgesi Tebliği’nin 11’inci maddesinde belirtilen esaslara ve sürelere uygun olarak karşılaştırılma imkânı sağlanmasını teminen enflasyon muhasebesi uygulanmış finansal tabloların yer almasına karar verilmiştir.

TMS 29 uyarınca yapılan düzenlemeler, TÜİK tarafından yayımlanan Türkiye’deki TÜFE’den elde edilen düzeltme katsayısı kullanılarak yapılmıştır. SPK’nın 08.02.2024 tarih ve 9/221 sayılı Kararı uyarınca 31.12.2023, 31.12.2024, 31.12.2025 ve 31.03.2026 tarihleri itibarıyla sona eren hesap dönemlerine ait finansal tablolara enflasyon muhasebesi uygulanmıştır.

Şirket’in yukarıdaki prensipler çerçevesinde hazırlanmış 31.12.2023, 31.12.2024, 31.12.2025 ve 31.03.2026 tarihlerine ilişkin Finansal Durum Tablosu aşağıda verilmektedir.

25

<https://itosam.org.tr/itosam/media/publications/pdf/TQim2EMnV7g7RPOTAn2hrW7B3dAZgoRiVbiVPJAWNN2ULszipBT R.pdf> Erişim Tarihi: 20.02.2025

Tablo 35: Finansal Durum Tablosu

Özel Bağımsız Denetimden Geçmiş Enflasyon Düzeltmesi Yapılmış Finansal Durum Tablosu				
TL	31.12.2023	31.12.2024	31.12.2025	31.03.2026
Dönen Varlıklar	1.210.481.640	1.303.742.806	1.791.347.674	1.882.967.536
Nakit ve Nakit Benzerleri	183.096.107	151.649.280	164.377.032	88.784.737
Finansal Yatırımlar	75.243.228	28.189.081	-	-
Ticari Alacaklar	578.315.454	539.443.048	549.831.210	584.133.478
İlişkili Taraflardan Ticari Alacaklar	8.538.684	-	2.072.208	1.368.178
İlişkili Olmayan Taraflardan Ticari Alacaklar	569.776.770	539.443.048	547.759.002	582.765.300
Diğer Alacaklar	1.431.359	1.679.024	1.123.324	1.020.831
İlişkili Taraflardan Diğer Alacaklar	558.568	-	-	-
İlişkili Olmayan Taraflardan Diğer Alacaklar	872.791	1.679.024	1.123.324	1.020.831
Müşteri Sözleşmelerinden Doğan Varlıklar	-	-	33.529.181	37.122.615
- Devam Eden İnşaat ve Taahhüt İşlerinden Doğan Sözleşme Varlıkları	-	-	33.529.181	37.122.615
Stoklar	252.907.881	472.762.018	901.377.656	1.013.909.814
Peşin Ödenmiş Giderler	106.933.825	107.915.417	137.595.358	131.046.643
İlişkili Taraflara Peşin Ödenmiş Giderler	-	-	-	2.285.145
İlişkili Olmayan Taraflara Peşin Ödenmiş Giderler	106.933.825	107.915.417	137.595.358	128.761.498
Cari Dönem Vergisiyle İlgili Varlıklar	-	-	-	-
Diğer Dönen Varlıklar	12.553.786	2.104.938	3.513.913	26.949.418
Toplam Dönen Varlıklar	1.210.481.640	1.303.742.806	1.791.347.674	1.882.967.536
Finansal Yatırımlar	235.724.926	-	-	-

ALBAYRAK BETON – FİYAT TESPİT RAPORU

Özel Bağımsız Denetimden Geçmiş Enflasyon Düzeltmesi Yapılmış Finansal Durum Tablosu				
TL	31.12.2023	31.12.2024	31.12.2025	31.03.2026
Ticari Alacaklar	-	-	21.342.884	5.889.360
İlişkili Olmayan Taraflardan Ticari Alacaklar	-	-	21.342.884	5.889.360
Diğer Alacaklar	281.673	72.119	1.043.743	1.043.743
İlişkili Olmayan Taraflardan Diğer Alacaklar	281.673	72.119	1.043.743	1.043.743
Stoklar	-	-	64.518.982	94.637.676
Yatırım Amaçlı Gayrimenkuller	537.562.950	403.382.009	411.275.129	411.275.129
Maddi Duran Varlıklar	1.817.682.455	1.815.433.284	1.520.080.854	1.527.634.364
Kullanım Hakkı Varlıkları	5.078.776	9.186.004	6.749.682	6.044.989
Maddi Olmayan Duran Varlıklar	45.130.063	25.295.183	1.277.409	1.079.373
Diğer Maddi Olmayan Duran Varlıklar	45.130.063	25.295.183	1.277.409	1.079.373
Peşin Ödenmiş Giderler	50.961.055	51.781.196	51.608.573	51.352.150
İlişkili Olmayan Taraflara Peşin Ödenmiş Giderler	50.961.055	51.781.196	51.608.573	51.352.150
Diğer Duran Varlıklar	-	-	1.110.935	1.527.145
Toplam Duran Varlıklar	2.692.421.898	2.305.149.795	2.079.008.191	2.100.483.929
TOPLAM VARLIKLAR	3.902.903.538	3.608.892.601	3.870.355.865	3.983.451.465
Kısa Vadeli Yükümlülükler	1.176.699.709	1.070.050.270	1.234.944.963	1.272.704.702
Kısa Vadeli Borçlanmalar	151.720.039	35.835.973	380.227.713	342.873.461
Uzun Vadeli Borçlanmaların Kısa Vadeli Kısımları	134.523.953	201.808.674	47.796.218	84.234.432
Ticari Borçlar	530.567.804	387.984.363	314.954.241	322.870.590

ALBAYRAK BETON – FİYAT TESPİT RAPORU

Özel Bağımsız Denetimden Geçmiş Enflasyon Düzeltmesi Yapılmış Finansal Durum Tablosu				
TL	31.12.2023	31.12.2024	31.12.2025	31.03.2026
İlişkili Taraflara Ticari Borçlar	49.883.578	17.417.322	8.296.598	3.012.053
İlişkili Olmayan Taraflara Ticari Borçlar	480.684.226	370.567.041	306.657.643	319.858.537
Çalışanlara Sağlanan Faydalar Kapsamında Borçlar	19.810.785	33.296.713	28.614.426	40.440.437
Diğer Borçlar	73.499.533	2.843.693	11.400.106	1.445.068
İlişkili Taraflara Diğer Borçlar	63.478.738	-	-	-
İlişkili Olmayan Taraflara Diğer Borçlar	10.020.795	2.843.693	11.400.106	1.445.068
Ertelenmiş Gelirler	196.771.703	384.461.044	436.208.791	470.464.709
İlişkili Taraflardan Ertelenmiş Gelirler	-	62.931.255	37.220.264	7.017.061
İlişkili Olmayan Taraflardan Ertelenmiş Gelirler	196.771.703	321.529.789	398.988.527	463.447.648
Dönem Karı Vergi Yükümlülüğü	66.005.252	15.859.000	7.285.780	1.475.204
Kısa Vadeli Karşılıklar	3.800.640	7.960.810	8.457.688	8.900.801
Çalışanlara Sağlanan Faydalara İlişkin Karşılıklar	3.436.211	7.634.203	8.234.317	8.479.711
Diğer Kısa Vadeli Karşılıklar	364.429	326.607	223.371	421.090
Toplam KV Yükümlülükler	1.176.699.709	1.070.050.270	1.234.944.963	1.272.704.702
Uzun Vadeli Borçlanmalar	56.278.575	27.714.832	10.518.447	40.974.962
Ticari Borçlar	5.055.410	-	-	-
İlişkili Olmayan Taraflara Ticari Borçlar	5.055.410	-	-	-
Uzun Vadeli Karşılıklar	11.090.850	16.140.498	18.711.324	18.778.976
Çalışanlara Sağlanan Faydalara İlişkin Uzun Vadeli Karşılıklar	11.090.850	16.140.498	18.711.324	18.778.976

Özel Bağımsız Denetimden Geçmiş Enflasyon Düzeltmesi Yapılmış Finansal Durum Tablosu				
TL	31.12.2023	31.12.2024	31.12.2025	31.03.2026
Ertelenmiş Vergi Yükümlülüğü	314.643.567	289.547.315	334.023.747	374.139.759
Uzun Vadeli Yükümlülükler	387.068.402	333.402.645	363.253.518	433.893.697
ÖZKAYNAKLAR	2.339.135.427	2.205.439.686	2.272.157.384	2.276.853.066
Ödenmiş Sermaye	201.000.000	201.000.000	201.000.000	201.000.000
Sermaye Düzeltmesi Farkları	635.329.705	453.690.510	453.690.510	453.690.510
Kar veya Zararda Yeniden Sınıflandırılmayacak Birikmiş Diğer Kapsamlı Gelirler / (Giderler)	522.383.493	423.094.153	318.413.847	320.513.518
Kardan Ayrılan Kısıtlanmış Yedekler	11.894.831	11.894.831	11.894.831	35.613.090
Geçmiş Yıllar Karları veya Zararları	191.203.824	788.913.123	1.270.654.001	1.262.064.427
Net Dönem Karı veya Zararı	777.323.574	326.847.069	16.504.195	3.971.521
TOPLAM KAYNAKLAR	3.902.903.538	3.608.892.601	3.870.355.865	3.983.451.465

Dönen Varlıklar

Şirket'in dönen varlıklar; nakit ve nakit benzerleri, finansal yatırımlar, ticari alacaklar, diğer alacaklar, müşteri sözleşmelerinden doğan varlıklar, stoklar, peşin ödenmiş giderler, cari dönem vergisiyle ilgili varlıklar ve diğer dönen varlıklardan oluşmaktadır.

Şirket'in toplam dönen varlıkları 31.12.2023, 31.12.2024, 31.12.2025 ve 31.03.2026 tarihleri itibarıyla sırasıyla, 1.210.481.640 TL, 1.303.742.806 TL, 1.791.347.674 TL ve 1.882.967.536 TL olarak gerçekleşmiştir. Dönen varlıklar 31.12.2023-31.12.2024 tarihleri arasında %8 oranında artış gösterirken 31.12.2025 yılı itibarıyla ise bir önceki yıla oranla %37 oranında artış göstermiştir. 2023, 2024 ve 2025 yılında dönen varlıklarda yıllık olarak meydana gelen artışların en büyük nedeni stoklarda meydana gelen artıştır. 2023 yılında başlayan ve inşaatı devam etmekte olan projeler nedeniyle yarı mamullerde ve mamul kalemlerinde artış olmuştur. Şirket'in 4 adet konut ve 1 adet taahhüt projesi bulunmaktadır. Bunlardan Moonpark Koru ve Teraphill Loft projelerinin Yapı Ruhsatları alınmış ve inşaatları devam etmektedir. Teraphill 15 Projesi 13.12.2025 tarihinde fiilen tamamlanmış ve iskân aşamasındadır. Villa Rise Projesi için ise Yapı Ruhsatı başvurusu yapılmış olup ruhsatlandırma aşamasındadır. Albayrak Hazır Beton Sanayi ve Ticaret A.Ş. ve Kefelioğlu Mimarlık İnşaat Taahhüt San. Tic. Ltd. Şti. Adi Ortaklığı olarak Türkiye Musiki Eseri Sahipleri Meslek Birliği Yönetim Binası" (MESAM) için 24.01.2025 tarih 2025/2 no'lu Yapı Ruhsatı alınmıştır ve inşaatı devam etmektedir. 31.03.2026 tarihi itibarıyla ise Şirket'in dönen varlıklar toplamı 2025 yıl sonuna göre %5 artmış

olup söz konusu artış ticari alacaklar, stoklar ve diğer dönen varlıklar kalemlerindeki artışlardan kaynaklanmaktadır.

Şirket'in dönen varlıklarının toplam varlıkları içerisindeki oranı 31.12.2023 tarihi itibarıyla %31,01, 31.12.2024 tarihi itibarıyla %36,13, 31.12.2025 tarihi itibarıyla %46,28 ve 31.03.2026 tarihi itibarıyla ise %47,27 olarak gerçekleşmiştir. Şirket'in dönen varlıklarının toplam varlıkları içerisindeki oranındaki dönemsel değişimler incelendiğinde Şirket'in varlık yapısında, özellikle 2024 ve 2025 yılında stok kalemini etkileyen inşaat faaliyetlerindeki artış nedeniyle toplam varlıklar içinde dönen varlıkların ağırlığının arttığı görülmektedir.

Nakit ve Nakit Benzerleri ve Finansal Yatırımlar

Şirket'in nakit ve nakit benzerleri varlıkları 31.12.2023, 31.12.2024, 31.12.2025 ve 31.03.2026 tarihleri itibarıyla sırasıyla 183.096.107 TL, 151.649.280 TL, 164.377.032 TL ve 88.784.737 TL olarak gerçekleşmiştir. Finansal Yatırımlar kalemi ise 31.12.2023, 31.12.2024 tarihleri itibarıyla sırasıyla 75.243.228 TL, 28.189.081 TL olarak gerçekleşmiş olup 31.12.2025 ve 31.03.2026 tarihi itibarıyla Şirket'in Finansal Yatırım'ı bulunmamaktadır.

Nakit ve nakit benzerleri 31.12.2023-31.12.2024 tarihleri arasında %17,18 düşüş meydana gelmiştir. 2024 yılında bir önceki yıla göre nakit ve nakit benzerlerindeki azalış kısa vadeli yükümlülüklerle ilişkin ödemelerden ve net işletme sermayesindeki değişimlerden kaynaklanmaktadır. 31.12.2025 tarihi itibarıyla nakit ve nakit benzerleri bir önceki yıla göre %8,39 oranında artarak 164.377.032 TL olarak gerçekleşmiştir. 31.03.2026 tarihi itibarıyla ise nakit ve nakit benzerleri 31.12.2025 tarihine göre %46 oranında azalarak 88.784.737 TL olarak gerçekleşmiştir. Söz konusu azalışın temel nedenleri; işletme sermayesi ihtiyacı, ticari alacak/stok artışı, peşin ödemeler veya yatırım/faaliyet kaynaklı kullanımlardan kaynaklanmıştır.

İzahname'de yer alan finansal dönemler itibarıyla Nakit ve Nakit Benzeri detayları ile vade dağılımları aşağıdaki tablolarda verilmiştir. Şirket'in 31.03.2026 tarihi itibarıyla bloke mevduatı bulunmamaktadır.

Tablo 36: Nakit ve Nakit Benzerleri

(TL)	31.12.2023	31.12.2024	31.12.2025	31.03.2026
Kasa	45.532	66.092	66.987	187.614
Banka	180.427.078	147.931.773	162.992.754	87.102.840
Vadesiz Mevduat	29.050.346	147.931.773	33.913.257	60.077.840
Vadeli Mevduat	151.376.732	-	129.079.497	27.025.000
Diğer Hazır Değerler	2.623.497	3.651.415	1.317.291	1.494.283
Toplam	183.096.107	151.649.280	164.377.032	88.784.737

Tablo 37: Nakit ve Nakit Benzerleri Vade Dağılımı

(TL)	31.12.2023	31.12.2024	31.12.2025	31.03.2026
1-30 gün	132.420.074	-	129.079.497	27.025.000
30-45 gün	18.956.658	-	-	-
Toplam	151.376.732	-	129.079.497	27.025.000

Şirket faaliyetlerden elde edilen nakdin bir kısmını, hisse senetleri ve yatırım fonu olarak da değerlendirebilmektedir. İzahname’de yer alan finansal dönemler itibarıyla Şirket’in kısa vadeli finansal yatırımları aşağıdaki tabloda sunulmaktadır. Şirket’in 31.03.2026 tarihi itibarıyla bir finansal yatırımı bulunmamaktadır.

Tablo 38: Finansal Yatırımlar

(TL)	31.12.2023	31.12.2024	31.12.2025	31.03.2026
Gerçeğe Uygun Değer Farkı Kar veya Zarara Yansıtılan Finansal Varlık	75.243.228	28.189.081	-	-
<i>Hisse senetleri</i>	75.243.228	22.175.505	-	-
<i>Yatırım Fonu</i>	-	6.013.576	-	-
Toplam	75.243.228	28.189.081	-	-

Ticari Alacaklar

Şirket’in ticari alacakları 31.12.2023, 31.12.2024, 31.12.2025 ve 31.03.2026 tarihleri itibarıyla sırasıyla 578.315.454 TL 539.443.048 TL, 549.831.210 TL ve 584.133.478 TL olarak gerçekleşmiştir. Ticari alacaklar 31.12.2023-31.12.2024 tarihleri arasında %7 oranında düşüş göstermiştir. 31.12.2024-31.12.2025 tarihleri arasında %2 oranında ve 31.03.2026 tarihi itibarıyla 2025 yıl sonuna göre %6,24 oranında artış göstermiştir. Ticari alacaklar kalemi 2024 yılında nakit dönüş süresini kısaltacak şekilde satış politikalarında değişikliğe gidilmesi ve peşin ile kısa vadeli satışların arttırılması sonucu düşmüştür. 2025 yılında ise söz konusu satış politikası devam etmekle birlikte, 2026 yılındaki piyasa koşulları nedeniyle sınırlı bir artış gösteren alacak senetleri kalemi nedeniyle ticari alacaklarda sınırlı bir artış gerçekleşmiştir.

31.03.2026 itibarıyla ticari alacaklarda 2025 yıl sonuna göre meydana gelen artış, ağırlıklı olarak alacak senetleri kalemindeki yükselişten kaynaklanmıştır. Aynı dönemde alıcılar hesabında azalış gerçekleşmiş olup, toplam ticari alacak bakiyesindeki artış senetli alacaklardaki yükseliş etkisiyle oluşmuştur.

Şirket’in finansal dönemler itibarıyla Ticari Alacakları aşağıda açıklanmıştır.

Tablo 39: Ticari Alacaklar

(TL)	31.12.2023	31.12.2024	31.12.2025	31.03.2026
İlişkili Olmayan Taraflardan Ticari Alacaklar	569.776.770	539.443.048	547.759.002	582.765.300
<i>Alıcılar</i>	<i>514.660.013</i>	<i>467.529.820</i>	<i>363.532.669</i>	<i>317.652.127</i>
<i>Alacak Senetleri</i>	<i>107.123.034</i>	<i>127.829.186</i>	<i>207.683.691</i>	<i>287.883.601</i>
<i>Alacak Reeskontu (-)</i>	<i>-52.006.277</i>	<i>-55.915.958</i>	<i>-23.457.358</i>	<i>-22.770.428</i>
<i>Şüpheli Ticari Alacaklar</i>	<i>19.933.368</i>	<i>13.231.448</i>	<i>8.120.109</i>	<i>7.673.256</i>
<i>Şüpheli Ticari Alacaklar Karşılığı (-)</i>	<i>-19.933.368</i>	<i>-13.231.448</i>	<i>-8.120.109</i>	<i>-7.673.256</i>
İlişkili Taraflardan Ticari Alacaklar	8.538.684	-	2.072.208	1.368.178
<i>Alıcılar</i>	<i>9.340.866</i>	<i>-</i>	<i>2.185.534</i>	<i>1.420.864</i>
<i>Alacak Reeskontu (-)</i>	<i>-802.182</i>	<i>-</i>	<i>-113.326</i>	<i>-52.686</i>
Toplam	578.315.454	539.443.048	549.831.210	584.133.478

Şüpheli ticari alacak karşılıklarının dönem içindeki hareketleri aşağıdaki gibidir:

Tablo 40: Şüpheli Ticari Alacak Karşılıkları

(TL)	1.01.2023 31.12.2023	1.01.2024 31.12.2024	1.01.2025 31.12.2025	1.01.2026 31.03.2026
01 Ocak itibarıyla	-37.470.494	-19.933.368	-13.231.448	-8.120.109
Şüpheli Alacak Karşılık Giderleri	-234.753	-2.495.382	-	-483.166
Konusu Kalmayan Şüpheli Alacak Karşılıkları	3.277.744	2.825.702	1.988.541	168.233
Parasal Kayıp/(Kazanç)	14.494.135	6.371.600	3.122.798	761.786
Dönem Sonu	-19.933.368	-13.231.448	-8.120.109	-7.673.256

Şirket'in vadesi geçmiş ancak karşılık ayrılmamış ticari alacakları bulunmamaktadır.

Müşteri Sözleşmelerinden Doğan Varlıklar

Şirket'in 31.12.2025 ve 31.03.2026 tarihi itibarıyla sırasıyla 33.529.181 TL ve 37.122.615 TL tutarında Devam Eden İnşaat ve Taahhüt İşlerinden Doğan Sözleşme Varlıkları bulunmaktadır. Söz konusu tutar, Şirket'in müşterek yönetime iştirak etmiş olduğu Albayrak Hazır Beton Sanayi ve Ticaret A.Ş. ve Kefelioğlu Mimarlık İnşaat Taahhüt San. Tic. Ltd. Şti. Adi Ortaklığı tarafından gerçekleştirilen Türkiye Musiki Eseri Sahipleri Meslek Birliği Yönetim Binası" (MESAM)'nın 31.12.2025 sonu %40,83, 31.03.2026 sonu %47,45 inşaat tamamlanma oranına göre muhasebeleştirilen sözleşmelerden doğan ancak henüz fatura edilememiş tutarlardır.

Stoklar

Şirket'in stokları 31.12.2023, 31.12.2024, 31.12.2025 ve 31.03.2026 tarihleri itibarıyla sırasıyla 252.907.881 TL, 472.762.018 TL, 901.377.656 TL ve 1.013.909.814 TL olarak gerçekleşmiştir. Stoklar 31.12.2023-31.12.2024 tarihleri arasında %87 oranında artış gösterirken 31.12.2025

tarihi itibarıyla bir önceki yıla oranla %91 oranında artış göstermiştir. Stok kalemlerinde 2023 yılında gözlemlenen tutar Şirket'in inşaatına başlamış olduğu 118 dairelik Moonpark Koru projesi ve 56 dairelik Teraphill 15 Projesi nedeniyle yapılan inşaat harcamalarıdır. Diğer stoklar kalemi ise motorin, araç lastikleri, madeni yağlar, çelik konstrüksiyon ve diğer stoklardan oluşmaktadır. 31.12.2024, 31.12.2025 ve 31.03.2026 tarihleri itibarıyla gözlemlenen artışların nedeni ise Moonpark Koru, Teraphill 15, Teraphill Loft ve Villa Rise projeleri nedeniyle inşaat mamul ve yarı mamullerine yapılan harcamalardan kaynaklanmaktadır.

Şirket'in finansal dönemler itibarıyla Stok kalemlerinin detayları aşağıdaki tabloda açıklanmıştır:

Tablo 41: Stoklar

(TL)	31.12.2023	31.12.2024	31.12.2025	31.03.2026
İlk Madde ve Malzeme	22.797.555	12.005.412	15.051.912	12.822.597
-Beton İlk Madde ve Malzemeleri	22.797.555	12.005.412	15.051.912	12.822.597
Yarı Mamuller	206.656.735	425.597.556	563.050.355	522.552.020
-İnşaat Yarı Mamulleri	206.656.735	425.597.556	563.050.355	522.552.020
Mamuller	16.433.860	28.664.808	318.474.842	473.251.211
-Beton Mamulleri	-	-	-	-
-İnşaat Mamulleri	16.433.860	28.664.808	318.474.842	473.251.211
Diğer Stoklar	7.019.731	6.494.242	4.800.547	5.283.986
Toplam	252.907.881	472.762.018	901.377.656	1.013.909.814

Peşin Ödenmiş Giderler

Şirket'in peşin ödenmiş giderleri ağırlıklı olarak verilen sipariş avansları ve gelecek aylara ait giderlerden oluşmaktadır. Söz konusu kalem; 31.12.2023, 31.12.2024, 31.12.2025 ve 31.03.2026 tarihleri itibarıyla sırasıyla 106.933.825 TL, 107.915.417 TL, 137.595.358 TL ve 131.046.643 TL olarak gerçekleşmiştir. Gelecek aylara ait giderler ağırlıklı olarak sigorta poliçelerinden oluşmakta olup, verilen sipariş avansları ise tedarikçilere yapılan ön ödemelerden oluşmaktadır.

Şirket'in dönemler itibarıyla Kısa Vadeli Peşin Ödenmiş Giderleri aşağıda tabloda sunulmaktadır.

Tablo 42: Peşin Ödenmiş Giderler

(TL)	31.12.2023	31.12.2024	31.12.2025	31.03.2026
İlişkili Olmayan Taraflardan Peşin Ödenmiş Giderler	106.933.825	107.915.417	137.595.358	128.761.498
Gelecek Aylara Ait Giderler	20.756.378	17.345.473	16.180.829	13.204.646
Verilen Sipariş Avansları	86.177.447	90.569.944	121.414.529	115.556.852
İlişkili Taraflardan Peşin Ödenmiş Giderler	-	-	-	2.285.145
Toplam	106.933.825	107.915.417	137.595.358	131.046.643

Duran Varlıklar

Şirket'in duran varlıkları; uzun vadeli finansal yatırımlar, diğer alacaklar, stoklar, yatırım amaçlı gayrimenkuller, maddi duran varlıklar, kullanım hakkı varlıkları, maddi olmayan duran varlıklar ve peşin ödenmiş giderler kalemlerinden oluşmaktadır.

Şirket'in duran varlıkları 31.12.2023, 31.12.2024, 31.12.2025 ve 31.03.2026 tarihleri itibarıyla sırasıyla, 2.692.421.898 TL, 2.305.149.795 TL, 2.079.008.191 TL ve 2.100.483.929 TL tutarındadır. Duran varlıklar 31.12.2023-31.12.2024 tarihleri arasında %14 oranında düşüş gösterirken 31.12.2025 tarihi itibarıyla bir önceki yıla oranla %10 oranında düşüş göstermiştir. 31.12.2024 tarihi itibarıyla gözlemlenen düşüş esas olarak Şirket'in 2022 ve 2023 tarihleri itibarıyla ilişkili firması olan Alton Beton ve Nak. San. Tic. Ltd. Şti.'ne ait hisselerini 08.03.2024 tarihinde bölünme yoluyla devretmesinden ve yatırım amaçlı gayrimenkullerin gerçeğe uygun değer azalışından kaynaklanmaktadır. 31.12.2024-31.12.2025 tarihleri arasında ise %10 oranında düşüş göstermesinin sebebi ağırlığı araç satışlarından oluşan duran varlık satışından kaynaklanmaktadır. Duran varlıklar kalemindeki 31.03.2026 döneminde 31.12.2025 tarihine göre %1 oranında gözlemlenen artış araç alışından ve stok artışından kaynaklanmaktadır.

Stoklar

Uzun vadeli stoklar, Şirket'in 12 aydan uzun sürede tamamlanacak projesine ait yapılmış olan yarı mamul harcamalarından oluşmaktadır. Bu proje Villa Rise Projesi olup yapı ruhsatı başvurusu yapılmış ve ruhsatlandırma aşamasındadır. 31.03.2026 itibarıyla söz konusu stok rakamı 94.637.676 TL'dir.

Yatırım Amaçlı Gayrimenkuller

Şirket'in İzahname'de yer alan finansal dönemler itibarıyla yatırım amaçlı olarak tutulan maddi duran varlıkları da bulunmaktadır. Şirket'in dönemler itibarıyla yatırım amaçlı gayrimenkulleri Ümraniye'de yer alan 1 adet depolu dükkân, 5 adet mesken, 1 adet dubleks mesken ve Çekmeköy'de yer alan iki adet daireden oluşmaktadır.

Ümraniye'de yer alan 1 adet depolu dükkân, 5 adet mesken, 1 adet dubleks İstanbul Çalışma ve İş Kurumu İl Müdürlüğü tarafından Ümraniye Hizmet Merkezi olarak ve bir banka tarafından kiralanmış durumdadır.

Çekmeköy'deki daireler ise 14.06.2023 tarihinde 32.896.783,76 TL (tarihi bedel) bedel ile noterden satış vaadi sözleşmesi kapsamında satın alınmış olup boş durumdadır. Yakın zamanda kiraya verilmesi düşünülmekte olup yatırım amaçlı gayrimenkul olarak değerlendirilmektedir.

Şirket'in yatırım amaçlı gayrimenkullerinin 27.01.2026 tarihli gerçeğe uygun değerlerinin tespitinde Sermaye Piyasası Kurulu tarafından gayrimenkuller ve gayrimenkule dayalı hakların değerlendirilmesi konusunda yetkilendirilmiş olan Invest Gayrimenkul Değerleme ve Danışmanlık A.Ş. ("Invest Gayrimenkul") tarafından yapılan 27.01.2026 tarihli 2026/0207 ve 2026/0206 sayılı Gayrimenkul değerlendirme ekspertiz çalışmaları sonucu tespit edilen değerler baz alınmıştır.

Finansal dönemler itibarıyla Yatırım Amaçlı Gayrimenkul kalemi aşağıdaki gibidir:

Tablo 43: Yatırım Amaçlı Gayrimenkuller

(TL)	31.12.2023	31.12.2024	31.12.2025	31.03.2026
Başlangıç Bakiyesi	411.714.787	537.562.950	403.382.009	411.275.129
Alımlar (+)	93.080.720	183.197		
Değer Artış/Azalış	32.767.443	-134.364.138	7.893.120	
Satımlar (-)	-	-	-	
Dönem Sonu Bakiyesi	537.562.950	403.382.009	411.275.129	411.275.129

Maddi Duran Varlıklar

Şirket'in maddi duran varlıkları 31.12.2023, 31.12.2024, 31.12.2025 ve 31.03.2026 tarihleri itibarıyla sırasıyla 1.817.682.455 TL, 1.815.433.284 TL, 1.520.080.854 TL ve 1.527.634.364 TL olarak gerçekleşmiştir. 31.12.2024 tarihi itibarıyla bir önceki yıla göre önemli bir değişim görülmezken 31.12.2025 tarihi itibarıyla Şirket'in maddi duran varlıkları 31.12.2024 tarihine göre %16,27 oranında azalarak 1.520.080.854 TL olarak gerçekleşmiştir. Söz konusu değişimin temel nedeni ilgili dönemde; 147.183.390 TL tutarında maddi duran varlık alımı ile birlikte 341.003.881 TL tutarında ağırlıklı olarak taşıtların oluşturduğu maddi duran varlık satışı ile birlikte yeniden değerlemeye tabii tutulan arsa, bina ve taşıtlardan kaynaklanmaktadır.

31.03.2026 itibarıyla maddi duran varlıklar, 2025 yıl sonuna göre %0,50 oranında sınırlı artış göstermiş ve 1.527.634.364 TL olarak gerçekleşmiştir. Şirket 2025 yılı için fabrika arsa ve binası ile araçları yeniden değerlemeye tabii tutmuş ve Şirket'in maddi duran varlıkları içerisindeki arsa, bina ve araçlarının gerçeğe uygun değerlerinin tespitinde Sermaye Piyasası Kurulu tarafından gayrimenkuller ve gayrimenkule dayalı hakların değerlemesi konusunda yetkilendirilmiş olan İnvest Gayrimenkul Değerleme ve Danışmanlık A.Ş. ("İnvest Gayrimenkul") tarafından yapılan 27.01.2026 ve 28.01.2026 tarihli ekspertiz çalışmaları sonucu tespit edilen değerler baz alınmıştır.

Aşağıdaki tabloda Şirket'in Maddi Duran Varlıkları ve net defter değerleri verilmektedir.

Tablo 44: Maddi Duran Varlıklar Aktif Değeri

Aktif Değeri (TL)	31.12.2023	31.12.2024	31.12.2025	31.03.2026
Arsa	169.025.596	169.025.596	200.713.267	200.713.267
Yer Altı ve Yer Üstü Düzenleri		2.605.254	2.605.254	3.528.535
Binalar	65.121.019	77.535.350	32.571.890	32.571.890
Tesis, Makine ve Cihazlar	217.872.387	161.509.578	180.017.658	180.827.744
Taşıtlar	1.452.355.761	1.649.506.484	1.160.197.512	1.225.996.707
Demirbaşlar	47.136.226	53.701.164	52.638.909	53.940.042

Aktif Değeri (TL)	31.12.2023	31.12.2024	31.12.2025	31.03.2026
Özel Maliyetler	30.947.658	30.947.658	52.858.577	59.600.437
Yapılmakta Olan Yatırımlar		7.327.409	-	-
Toplam	1.982.458.647	2.152.158.493	1.681.603.067	1.757.178.622

Tablo 45: Maddi Duran Varlıklar Birikmiş Amortisman

Birikmiş Amortisman (TL)	31.12.2023	31.12.2024	31.12.2025	31.03.2026
Yer Altı ve Yer Üstü Düzenleri		-154.387	-531.528	-624.522
Binalar	0	-1.465.320	0	-167.904
Tesis, Makine ve Cihazlar	-114.336.467	-89.985.370	-102.372.427	-106.631.772
Taşıtlar	0	-183.543.425	0	-59.826.879
Demirbaşlar	-34.471.864	-41.759.389	-43.420.558	-44.281.206
Özel Maliyetler	-15.967.861	-19.817.318	-15.197.700	-18.011.975
Toplam	-164.776.192	-336.725.209	-161.522.213	-229.544.258
Net Defter Değeri (TL)	1.817.682.455	1.815.433.284	1.520.080.854	1.527.634.364

31.12.2023 ve 31.12.2024 tarihleri arasında toplam 481.334.978 TL tutarında ve 31.12.2024 ve 31.12.2025 tarihleri arasında 147.183.390 TL tutarında 31.12.2025 ve 31.03.2026 tarihleri arasında 125.863.912 TL temel olarak ağırlığını taşıtların oluşturduğu maddi duran varlık alımı gerçekleşmiştir.

2023 yılında satın alımı gerçekleştirilen arsa ve bina, Şirket'in faaliyette bulunduğu İstanbul ili Sancaktepe ilçesi, Yenidoğan mevkiinde yer alan 2.396,24 m² büyüklüğündeki arsa ve binadan oluşmakta olup, mülkiyeti Erdal Albayrak'tan satın alınmıştır. İzahnamede yer alan finansal dönemler itibarıyla en çok alım yapılan kalemlerden biri olan taşıtlar; Şirket bünyesinde beton üretim, taşıma faaliyetinde kullanılan beton pompası, sabit beton pompası, hidrolik dağıtıcı, hidrolik örümcek, transmiksör, tır mikser, tır mikser dorse, çekici, silobas dorse, damper dorse, kamyonet ve binek otomobilden oluşmaktadır. Tesis makine ve cihazlar ise beton santralleri, jeneratör, kompresör, Bobcat ve lastikli yükleyiciden oluşmaktadır.

Tablo 46: Maddi Duran Varlık Alımları

ALIMLAR TL	31.12.2023	31.12.2024	31.12.2025	31.03.2026
Arsa	169.025.596	-	-	-
Yer Altı ve Yer Üstü Düzenleri		2.605.254	-	923.281
Binalar	70.936.918	-	-	-
Tesis, Makine ve Cihazlar	31.513.750	13.736.735	20.632.460	810.086
Taşıtlar	576.465.680	438.612.257	98.265.614	116.087.552
Demirbaşlar	6.734.501	6.638.992	2.138.757	1.301.133
Özel Maliyetler	1.361.028	-	11.022.380	6.741.860
Yapılmakta Olan Yatırımlar		19.741.740	15.124.179	-
Toplam	856.037.473	481.334.978	147.183.390	125.863.912

Maddi Olmayan Duran Varlıklar

Şirket'in Maddi Olmayan Duran Varlıkları; Haklar ve Diğer Maddi Olmayan Varlıklardan oluşmaktadır. Haklar esas olarak yazılım, lisans gibi gayri maddi haklar ile finansal kiralamaya konu varlıklardan oluşmaktadır. Şirket'in 31.12.2024 tarihi itibarıyla 57.940.150 TL olan haklar kalemi, söz konusu finansal kiralamaya konu taşıtların kiralama süreleri tamamlanarak aktive alınması nedeniyle 31.12.2025 ve 31.03.2026 tarihi itibarıyla 92.335 TL olarak gerçekleşmiştir.

Aşağıdaki tabloda finansal dönemler itibarıyla maddi olmayan duran varlıklar kalemine ilişkin detaylar verilmektedir.

Tablo 47: Maddi Olmayan Duran Varlıklar Aktif Değeri

Aktif Değeri (TL)	31.12.2023	31.12.2024	31.12.2025	31.03.2026
Haklar	75.992.916	57.940.150	92.335	92.335
Diğer Maddi Olmayan Duran Varlıklar	8.470.297	8.942.594	8.450.085	8.450.085
Toplam	84.463.213	66.882.744	8.542.420	8.542.420

Birikmiş Amortisman**Tablo 48: Maddi Olmayan Duran Varlıklar Birikmiş Amortisman**

(TL)	31.12.2023	31.12.2024	31.12.2025	31.03.2026
Haklar	-33.179.820	-34.406.162	-78.226	-78.920
Diğer Maddi Olmayan Duran Varlıklar	-6.153.330	-7.181.399	-7.186.785	-7.384.127
Toplam	-39.333.150	-41.587.561	-7.265.011	-7.463.047
Net Defter Değeri	45.130.063	25.295.183	1.277.409	1.079.373

Peşin Ödenmiş Giderler

Şirket'in uzun vadeli peşin ödenmiş giderleri İzahname'de sunulan finansal tablo tarihleri olan, 31.12.2023, 31.12.2024, 31.12.2025 ve 31.03.2026 itibarıyla sırasıyla, 50.961.055 TL, 51.781.196 TL, 51.608.573 TL ve 51.352.150 TL olarak gerçekleşmiş olup söz konusu bakiyenin 50.949.946 TL' sı Şirket'in İstanbul ili Pendik ilçesi Emirli mahallesinde 10 pafta 736 parselde yer alan arsa için yapılan ihale bedeli ödemesinden kaynaklanmaktadır.

Şirket'in dönemler itibarıyla Uzun Vadeli Peşin Ödenmiş Giderleri aşağıda açıklanmıştır:

Tablo 49: Uzun Vadeli Peşin Ödenmiş Giderler

(TL)	31.12.2023	31.12.2024	31.12.2025	31.03.2026
İlişkili Olmayan Taraflardan Peşin Ödenmiş Giderler	50.961.055	51.781.196	51.608.573	51.352.150
<i>Sigorta Poliçeleri</i>	<i>11.109</i>	<i>831.250</i>	<i>658.627</i>	<i>402.204</i>
<i>Uzun Vadeli Verilen Sipariş Avansları</i>	<i>50.949.946</i>	<i>50.949.946</i>	<i>50.949.946</i>	<i>50.949.946</i>
İlişkili Taraflardan Peşin Ödenmiş Giderler	-	-	-	-
Toplam	50.961.055	51.781.196	51.608.573	51.352.150

Kısa Vadeli Yükümlülükler

Şirket'in kısa vadeli yükümlülükleri; kısa vadeli borçlanmalar, uzun vadeli borçlanmaların kısa vadeli kısımları, ticari borçlar, çalışanlara sağlanan faydalar kapsamında borçlar, diğer borçlar, ertelenmiş gelirler, dönem karı vergi yükümlülüğü ve kısa vadeli karşılıklıklardan oluşmaktadır.

Kısa vadeli yükümlülükler 31.12.2023, 31.12.2024, 31.12.2025 ve 31.03.2026 tarihleri itibarıyla sırasıyla 1.176.699.709 TL, 1.070.050.270 TL, 1.234.944.963 TL ve 1.272.704.702 TL tutarındadır. Kısa vadeli yükümlülükler 31.12.2023-31.12.2024 tarihleri arasında %9 oranında düşüş göstermiş iken 31.12.2024-31.12.2025 tarihleri arasında ve 31.12.2025-31.03.2026 tarihleri arasında ise sırasıyla %15 ve %3 oranında artış göstermiştir.

Satın alma vadeleri, satın alma politikaları, uzun vadeli finansal borçların kısa vadeli hale gelen kısmı, borçlanma maliyetleri ve iş hacmi, dönemsel artış ve azalışlarda önemli etkenlerdir.

Kısa Vadeli Finansal Borçlar

Şirket'in kısa vadeli yükümlülüklerinin 31.12.2023, 31.12.2024, 31.12.2025 ve 31.03.2026 tarihleri itibarıyla sırasıyla %24, %22, %35 ve %34'ünü oluşturan kısa vadeli finansal borçlar ağırlıklı olarak Şirket'in faaliyetlerini yürütme ve yenileme için kullandığı araç ve ekipman alımı ile inşaat projelerini geliştirme faaliyetleri amacıyla kullanmış olduğu kısa vadeli finansal borçlardan ve uzun vadeli finansal borçların kısa vadeye düşen kısımlarından kaynaklanmaktadır. 31.12.2025 tarihi itibarıyla söz konusu kalemlerde bir önceki yıla göre

gözlemlenen %80 oranındaki artış, inşaat yatırım harcamalarından ve işletme sermayesi ihtiyacından kaynaklanmaktadır.

Aşağıdaki tabloda söz konusu finansal borçların detayları verilmektedir.

Tablo 50: Kısa Vadeli Finansal Borçlar

(TL)	31.12.2023	31.12.2024	31.12.2025	31.03.2026
Krediler	126.105.820	13.683.243	364.046.190	327.048.748
Finansal Kiralama İşlemlerinden Borçlar	10.344.557	3.048.982	-	-
Kullanım Hakkı Yükümlükleri	110.492	683.900	1.029.986	1.082.834
Kredi Kartları	15.159.170	18.419.848	15.151.537	14.741.879
Kısa Vadeli Finansal Borç Toplamı	151.720.039	35.835.973	380.227.713	342.873.461
Krediler	134.523.953	201.808.674	47.796.218	84.234.432
Uzun Vadeli Borçlanmaların Kısa Vadeli Kısımları	134.523.953	201.808.674	47.796.218	84.234.432

Ticari Borçlar

Şirket'in kısa vadeli yükümlülüklerinin 31.12.2023, 31.12.2024, 31.12.2025 ve 31.03.2026 tarihleri itibarıyla sırasıyla %45, %36, %26 ve %25'ini oluşturan kısa vadeli ticari borçlara ilişkin detaylar aşağıdaki tabloda sunulmuştur. Ticari borçlar kaleminde 31.12.2024 ve 31.12.2025 tarihleri itibarıyla bir önceki dönemlere göre sırasıyla, %27 ve %19 oranında bir düşüş meydana gelmiştir. Söz konusu düşüşlerin temel sebebi, Şirket'in daha önceki yıllarda kredi kullanarak vadeli yapmış olduğu araç alımlarının, 2024 yılında peşin olarak yapılmasından kaynaklanması olup 31.12.2025 itibarıyla gerçekleşen düşüşlerde daralan iş hacmi de bu durumun oluşmasına etkindir. 31.12.2025 tarihi ile 31.03.2026 tarihleri arasında ise %2,51 oranında artış görülmektedir. 31.12.2023 tarihi itibarıyla Ticari Borçların yaklaşık %9'unu, 31.12.2024 tarihi itibarıyla yaklaşık %4'ünü ve 31.12.2025 tarihi itibarıyla yaklaşık %3'ünü oluşturan ilişkili taraflara olan ticari borçlar kalemi ise ağırlıklı olarak Şirket'in ilişkili tarafı olan Zirkon Agreg a ve Asfalt Ltd. Şti'den yapılan, agreg a gibi beton üretiminde kullanılan kimyasal katkı maddelerinin temininden ve Albayrak Lastik ve Mekanik Serv. San. Tic. A.Ş'den alınan şirket araçlarının lastik tamir ve bakım hizmetlerinden kaynaklanmaktadır.

Tablo 51: Ticari Borçlar

(TL)	31.12.2023	31.12.2024	31.12.2025	31.03.2026
İlişkili Olmayan Taraflara Ticari Borçlar	480.684.226	370.567.041	306.657.643	319.858.537
Satıcılar	194.223.578	196.291.924	170.246.172	250.150.314
Borç Senetleri	317.295.065	203.640.859	156.365.057	85.511.562
Borç Reeskontu (-)	-30.834.417	-29.365.742	-19.953.586	-15.803.339
İlişkili Taraflara Ticari Borçlar	49.883.578	17.417.322	8.296.598	3.012.053
Satıcılar	52.350.861	18.305.483	8.694.337	3.142.672
Borç Reeskontu (-)	-2.467.283	-888.161	-397.739	-130.619
Toplam	530.567.804	387.984.363	314.954.241	322.870.590

Kısa Vadeli Diğer Borçlar

Şirket'in kısa vadeli yükümlülüklerinin 31.12.2023, 31.12.2024, 31.12.2025 ve 31.03.2026 tarihlerinde ise sırasıyla %6,2; %0,3; %0,9 ve %0,1'ini oluşturan kısa vadeli diğer borçlar 2023 yıllarında ağırlıklı olarak ilişkili taraflara olan diğer borçlardan, 2024 yılında ve 31.12.2025 tarihi itibarıyla ise yalnızca ilişkili olmayan taraflara diğer borçlardan kaynaklanmıştır. 2023 yılı itibarıyla gözlemlenen toplam kısa vadeli borçların 63.478.738 TL'si ise Şirket ortaklarından Erdal Albayrak'tan alınan fabrika arsa ve binasından kaynaklanmaktadır. 31.12.2024 tarihi itibarıyla bahse konu borç nakit olarak ödenmiş ve bakiye kapatılmıştır.

Tablo 52: Kısa Vadeli Diğer Borçlar

(TL)	31.12.2023	31.12.2024	31.12.2025	31.03.2026
İlişkili Olmayan Taraflara Diğer Borçlar	10.020.795	2.843.693	11.400.106	1.445.068
Ödenecek Vergi, Harç ve Diğer Kesintiler	796.983	2.743.438	11.283.480	1.320.485
Kamuya Olan Ertelenmiş veya Taksit.Yük.	9.190.877	-	-	-
Diğer Borçlar	32.935	100.255	116.626	124.583
İlişkili Taraflara Diğer Borçlar	63.478.738	-	-	-
Toplam	63.478.738	-	-	-

Kısa Vadeli Ertelenmiş Gelirler

Kısa vadeli ertelenmiş gelirler esas olarak Şirket'in beton satışı öncesinde almış olduğu ön ödemeler ile inşaat projesi ile daire satışlarından almakta olduğu avanslardan oluşmakta olup 31.12.2023 ve 31.12.2024 tarihlerinde sona eren finansal dönemlerde bir önceki yıllara göre gözlemlenen artışın temel sebebi yüksek enflasyon nedeniyle Şirket'in satışlarında ön ödemeli satışlara ağırlık vermesidir. 31.12.2024 tarihi itibarıyla ilişkili taraflardan ertelenmiş gelirlerin 62.931.255 TL'si, 31.12.2025 tarihi itibarıyla 37.220.264 TL ve 31.03.2026 tarihi itibarıyla 7.017.061 TL'si 01 Temmuz 2024 tarihinde Kefelioğlu Mimarlık İnşaat Taahhüt Sanayi ve Ticaret Ltd. Şti. ile birlikte %50 hisse ile kurduğu Albayrak Hazır Beton ve Kefelioğlu Mimarlık Adi Ortaklığı tarafından yapımı gerçekleştirilecek inşaat projesinde kullanılacak beton satışı için alınan sipariş avansıdır. 31.12.2025 tarihi itibarıyla ilişkili olmayan taraflardan

ertelenmiş gelirler kalemi 2024 yıl sonuna göre %13 oranında artmış olup söz konusu artış, hazır beton satışlarından, inşaat projesi ve daire satışlarından alınan avanslardan kaynaklanmaktadır.

Şirket'in finansal dönemler itibarıyla Kısa Vadeli Ertelenmiş Gelirleri aşağıdaki tabloda sunulmaktadır.

Tablo 53: Kısa Vadeli Ertelenmiş Gelirler

(TL)	31.12.2023	31.12.2024	31.12.2025	31.03.2026
İlişkili Olmayan Taraflardan Ertelenmiş Gelirler	196.771.703	321.529.789	398.988.527	463.447.648
<i>Alınan Sipariş Avansları</i>	<i>196.771.703</i>	<i>320.871.457</i>	<i>398.988.527</i>	<i>453.546.658</i>
<i>Gelecek Aylara Ait Gelirler</i>	-	<i>658.332</i>	-	<i>9.900.990</i>
İlişkili Taraflardan Ertelenmiş Gelirler	-	62.931.255	37.220.264	7.017.061
Toplam	196.771.703	384.461.044	436.208.791	470.464.709

Uzun Vadeli Yükümlülükler

Şirket'in uzun vadeli yükümlülükleri ağırlıklı olarak uzun vadeli borçlanmalar, uzun vadeli karşılıklar ve ertelenmiş vergi yükümlülüğünden oluşmaktadır. Şirket'in uzun vadeli yükümlülükleri 31.12.2023, 31.12.2024, 31.12.2025 ve 31.03.2026 tarihleri itibarıyla sırasıyla 387.068.402 TL, 333.402.645 TL, 363.253.518 TL ve 433.893.697 TL tutarındadır.

Uzun vadeli yükümlülükler 31.12.2023-31.12.2024 tarihleri arasında %14 oranında düşüş gösterirken, 31.12.2025 tarihi itibarıyla %9 oranında artmıştır. 2024 yılında bir önceki yıla göre yaşanan düşüşün sebebi ağırlıklı olarak ertelenmiş vergi yükümlülüğündeki düşüşten ve uzun vadeli kredilerin ödenip azalmasından kaynaklanmaktadır. 31.12.2025 ve 31.03.2026 tarihleri itibarıyla bir önceki döneme göre oluşan artışlar ise ertelenmiş vergi yükümlülüğündeki artışlardan kaynaklanmaktadır.

Özkaynaklar

Şirket'in özkaynakları 31.12.2023, 31.12.2024, 31.12.2025 ve 31.03.2026 tarihleri itibarıyla sırasıyla 2.339.135.427 TL, 2.205.439.686 TL, 2.272.157.384 TL ve 2.276.853.066 TL tutarında gerçekleşmiştir. Özkaynaklar 31.12.2023-31.12.2024 tarihleri arasında %6 oranında bir düşüş gösterirken, 31.12.2025 tarihi itibarıyla bir önceki yıla oranla %3 oranında sınırlı bir artış göstermiştir. 31.03.2026 tarihi itibarıyla ise özkaynaklarda önemli bir değişim söz konusu olmamıştır. 31.12.2023-31.12.2024 tarihleri arasında Şirket'in kârlı olmasına rağmen özkaynaklardaki düşüşün sebebi iştirak hisselerinin kısmi bölünme suretiyle başka bir şirkete devredilmesinden kaynaklı sermaye azaltımıdır. 31.12.2025 tarihi itibarıyla ise Şirket'in 2025 yılında sınırlı bir kar üretmesi nedeniyle önemli bir artış gözlenmemiştir. 2025 yılında belediyeler dahil olmak üzere siyasi ve ekonomik politikaların etkisi ile birlikte faizlerin beklendiği ölçüde düşmemesi nedeniyle İstanbul'da konut talebi ve inşaat faaliyetleri önemli

ölçüde azalmış, iç pazardaki rekabet artışı ve sonucundaki satışlardaki düşüşe paralel olarak beton fiyatları da düşük seyretmiş ve Şirket'in kâr marjında daralmaya neden olmuştur.

Şirket'in toplam varlıklarının 31.12.2023 tarihi itibarıyla %60'ı, 31.12.2024 tarihi itibarıyla %61'i, 31.12.2025 tarihi itibarıyla %59'u ve 31.03.2026 tarihi itibarıyla %57'si özkaynak ile finanse edilmiştir.

Bilanço Oran Analizleri

Şirket'in 31.12.2023, 31.12.2024, 31.12.2025 ve 31.03.2026 tarihlerinde sona eren finansal dönemlere ait bilanço oran analizleri aşağıda tablolarda gösterilmiş ve açıklanmıştır.

Likidite Oranları

Cari oran, kısa vadeli borçların ödenmesinde bir zorluğun olup olmadığını, Likidite veya asit-test oranı, işletmenin hemen nakde dönülebilecek varlıklarının kısa vadeli yükümlülükleri karşılama durumunu ve Nakit oranı ise işletmeye hiçbir nakit girişi olmaması durumunda elde bulunan nakitler ve menkul kıymetlerle kısa vadeli borçların ne kadarının ödenebileceğini gösterir.

Şirket'in 31.12.2023, 31.12.2024, 31.12.2025 ve 31.03.2026 tarihlerinde sona eren finansal dönemlere ait likidite grubu oranları aşağıdaki tabloda gösterilmektedir.

Tablo 54: Şirket'in Likidite Oranları

Likidite Oranları	01.01.2023 31.12.2023	01.01.2024 31.12.2024	01.01.2025 31.12.2025	01.01.2026 31.03.2026
Cari Oran (Dönen Varlıklar / KV yükümlülükler)	1,03	1,22	1,45	1,48
Likidite Oranı ((Dönen Varlıklar-Stoklar) / KV Yükümlülükler)	0,81	0,78	0,72	0,68
Nakit Oran (Nakit ve Nakit Benzerleri / KV Yükümlülükler)	0,22	0,17	0,13	0,07

Şirket'in son 3 yılı incelendiğinde, cari oranın 31.12.2023, 31.12.2024, 31.12.2025 tarihleri itibarıyla sırasıyla; 1,03, 1,22, 1,45 ve 31.03.2026 tarihi itibarıyla ise 1,48 olarak gerçekleştiği görülmektedir. 1,0 seviyesi üzerindeki cari oran Şirket'in dönen varlıkları ile kısa vadeli yükümlülüklerini karşılayabildiğini göstermektedir.

Likidite oranı ise 31.12.2023, 31.12.2024, 31.12.2025 ve 31.03.2026 tarihleri itibarıyla sırasıyla; 0,81, 0,78, 0,72 ve 0,68 olarak gerçekleşmiş; nakit oranı da aynı dönemler için sırasıyla; 0,22, 0,17, 0,13 ve 0,07 olarak gerçekleşmiştir. Likidite oranı, stoklar hariç dönen varlıkların toplam kısa vadeli yükümlülüklerin ne kadarını karşılayabildiğini göstermekte olup Şirket'in son dönemde söz konusu varlıklarla kısa vadeli yükümlülüklerinin %68'sini karşılayabildiği görülmektedir. Nakit oranı ise Şirket'in faaliyetleri sırasında dönem içerisinde ortaya çıkabilecek nakit ihtiyacını karşılayabilecek düzeydedir.

Finansal Yapı Oranları

Şirket'in finansal yapı oranları aşağıdaki tabloda gösterilmektedir. Finansal kaldıraç oranı varlıkların ne kadarının yabancı kaynaklar ile finanse edildiğini gösterir. Diğer finansal yapı oranları ise Şirket'in varlıklarının kısa vadeli yükümlülükleri veya uzun vadeli yükümlülükleriyle ne oranda karşılandığını gösteren oranlardır.

Tablo 55: Şirket'in Finansal Yapı Oranları

Finansal Yapı Oranları	01.01.2023 31.12.2023	01.01.2024 31.12.2024	1.01.2025 31.12.2025	01.01.2026 31.03.2026
Finansal Kaldıraç Oranı (Toplam Yükümlülükler/ Toplam Varlıklar)	0,40	0,39	0,41	0,43
Kısa Vadeli Yükümlülükler/ Toplam Varlıklar	0,30	0,30	0,32	0,32
Uzun Vadeli Yükümlülükler/ Toplam Varlıklar	0,10	0,09	0,09	0,11
Özkaynaklar/Aktif Toplam	0,60	0,61	0,59	0,57
Finansman Giderleri/Faaliyet Karı	0,07	0,25	0,56	6,22
Düzeltilmiş FAVOK*/ Finansman Gideri (net)	17,63	5,34	3,04	1,99
Toplam Yükümlülükler/Özkaynaklar	0,67	0,64	0,70	0,75

***Düzeltilmiş FAVOK:** Brüt Kar- Genel Yönetim Gideri – Pazarlama Satış ve Dağıtım Giderleri+ Amortisman+ Satışlardan Elimine Edilen Vade Farkı Gelirleri – Alımlardan Elimine Edilen Vade Farkı Gideri

Finansal kaldıraç oranı varlıkların, yabancı kaynaklar tarafından finanse edilme oranını gösterir. Şirket'in kaldıraç oranı 31.12.2023, 31.12.2024, 31.12.2025 ve 31.03.2026 tarihleri itibarıyla sırasıyla; 0,40, 0,39, 0,41 ve 0,43 olarak gerçekleşmiştir. Bu durum, kaldıraç oranları dönemler itibarıyla istikrarlı seyretmiş olup, Şirket'in borçluluk düzeyinin kontrollü olduğunu göstermektedir.

Kısa vadeli yükümlülüklerinin toplam varlıklara oranı, varlıkların kısa vadeli yükümlülükler ile finanse edilme oranını göstermektedir. 31.12.2023, 31.12.2024, 31.12.2025 ve 31.03.2026 tarihlerinde sırası ile %30, %30, %32 ve %32 olarak gerçekleşmiştir. Şirket genellikle dönen varlık finansmanı için kısa vadeli yükümlülüklerle başvurmaktadır. Söz konusu oranların incelenen dönemler itibarıyla istikrarlı seyrettiği gözlemlenmektedir.

Uzun vadeli yükümlülüklerinin toplam varlıklara oranı, varlıkların uzun vadeli yükümlülükler ile finanse edilme oranını göstermektedir. Şirket'in 31.12.2023, 31.12.2024, 31.12.2025 ve 31.03.2026 tarihi itibarıyla uzun vadeli yükümlülüklerin toplam varlıklara oranı sırasıyla; 0,10, 0,09, 0,09 ve 0,11 olarak gerçekleşmiştir. Şirket uzun vadeli yabancı kaynaklara genellikle duran varlık yatırımlarının bir kısmını finanse etmek için başvurmaktadır. Uzun vadeli yükümlülüklerin oranının azalması, yatırımların tamamlanmasına, bu yatırımlarla ilgili uzun vadeli borçların vadesinin kısa vadeye düşmesine ve Şirket'in toplam varlıklarının sınırlı bir kısmının uzun vadeli yükümlülükler ile finanse edilmiş olmasının bağlı olup, Şirket'in uzun vadeli yükümlülük kullanımında ve finansman yapısında borçlanma yerine özkaynakların ağırlığının korunduğunu göstermektedir.

Özkaynakların toplam varlıklara oranı, varlıkların özkaynaklar ile finanse edilme oranını göstermektedir. Şirket'in 31.12.2023, 31.12.2024, 31.12.2025 ve 31.03.2026 tarihlerinde özkaynakların toplam varlıklara oranı sırasıyla; 0,60, 0,61, 0,59 ve 0,57 olarak gerçekleşmiştir. Özkaynakların, toplam kaynaklar içindeki payı 2024 yılında bir önceki yola oranla benzer oranlarda seyrederken, 31.12.2025 ve 31.03.2026 tarihleri itibarıyla, maddi duran varlık satışları ve sınırlı kar üretimi nedeniyle azalış göstererek 0,59 ve 0,57 olarak gerçekleşmiştir.

Finansman Giderlerinin Esas Faaliyet Karına oranı 2023, 2024 ve 2025 için sırasıyla 0,07, 0,25 ve 0,56 olarak hesaplanmıştır. 31.03.2026 döneminde ise bu oran 6,22 olarak gerçekleşmiştir. 2024, 2025 yıllarında ve 31.03.2026 döneminde, 2023 yılına göre gözlemlenen artış, yapılan araç ve inşaat yatırımlarının, yüksek enflasyon dönemindeki yüksek faizli kredi kullanımı ile finanse edilmesinden kaynaklanmaktadır.

Şirket'in borç faizi ödeme kapasitesini gösteren faiz ve vergi öncesi kazancın net finansman giderlerine bölünmesiyle hesaplanan oran, 31.12.2023, 31.12.2024, 31.12.2025 ve 31.03.2026 tarihleri itibarıyla sırasıyla; 17,63, 5,34,3,04 ve 1,99 olarak hesaplanmaktadır. Bu oran Şirket'in faiz ödeme kapasitesini göstermektedir. 2024, 2025 yıllarında ve 31.03.2026 döneminde bu rakamdaki düşüşün sebebi, araç alımı ve inşaat yatırımları için kullanılan yüksek faizli kredilerdir.

4.2 Gelir Tablosu

Şirket'in, 01.01.2023 – 31.12.2023, 01.01.2024- 31.12.2024, 31.01.2025-31.12.2025 ve 01.01.2026 – 31.03.2026 tarihlerinde sona eren döneme ilişkin ilişkin Kâr veya Zarar tablosu aşağıda sunulmaktadır.

Tablo 56: Kâr veya Zarar Tablosu

Özel Bağımsız Denetimden Geçmiş Enflasyon Düzeltmesi Yapılmış Kar/Zarar Tablosu					
TL	31.12.2023	31.12.2024	31.12.2025	31.03.2025	31.03.2026
Hasılat	4.239.453.554	3.459.980.391	2.159.687.323	507.074.838	537.638.510
Satışların Maliyeti (-)	-3.348.836.646	-2.879.144.852	-1.923.096.625	-505.435.607	-507.051.481
BRÜT KAR / (ZARAR)	890.616.908	580.835.539	236.590.698	1.639.231	30.587.029
Genel Yönetim Giderleri (-)	-71.538.563	-85.667.818	-95.586.379	-24.686.658	-24.406.414
Pazarlama, Satış ve Dağıtım Giderleri (-)	-10.221.498	-15.527.025	-16.983.996	-4.203.771	-4.170.643
Esas Faaliyetlerden Diğer Gelirler	497.272.202	435.586.971	262.407.766	174.930.061	75.150.795
Esas Faaliyetlerden Diğer Giderler (-)	-224.608.390	-239.414.986	-155.981.493	-134.548.513	-71.588.973

ALBAYRAK BETON – FİYAT TESPİT RAPORU

Özel Bağımsız Denetimden Geçmiş Enflasyon Düzeltmesi Yapılmış Kar/Zarar Tablosu					
TL	31.12.2023	31.12.2024	31.12.2025	31.03.2025	31.03.2026
ESAS FAALİYET KARI / (ZARARI)	1.081.520.659	675.812.681	230.446.596	13.130.350	5.571.794
Yatırım Faaliyetlerinden Gelirler	88.575.489	117.635.390	72.788.952	10.631.886	5.876.413
Yatırım Faaliyetlerinden Giderler	-5.697.561	-160.070.637	-138.786.904	-3.009.638	-11.571.343
FİNANSMAN GELİRİ / (GİDERİ) ÖNCESİ FAALİYET KARI / (ZARARI)	1.164.398.587	633.377.434	164.448.644	20.752.598	-123.136
Finansman Gelirleri	248.539	0	0	0	0
Finansman Giderleri (-)	-71.261.033	-165.636.077	-128.181.904	-34.680.730	-34.666.295
Parasal (Kayıp) / Kazanç	6.591.101	30.140.297	88.208.763	66.917.476	111.302.077
SÜRDÜRÜLEN FAALİYETLER VERGİ ÖNCESİ KARI / (ZARARI)	1.099.977.194	497.881.654	124.475.503	52.989.344	76.512.646
Sürdürülen Faaliyetler Vergi Geliri / (Gideri)	-322.653.620	-171.034.585	-107.971.308	-45.326.190	-72.541.125
- Dönem Vergi Geliri / (Gideri)	-208.574.301	-100.217.914	-11.895.698	0	-2.189.859
- Ertelenmiş Vergi Geliri / (Gideri)	-114.079.319	-70.816.671	-96.075.610	-45.326.190	-70.351.266
SÜRDÜRÜLEN FAALİYETLER DÖNEM KARI / (ZARARI)	777.323.574	326.847.069	16.504.195	7.663.154	3.971.521
DURDURULAN FAALİYETLER	-	-	-	-	-
Durdurulan Faaliyetler Vergi Sonrası Dönem Karı / (Zararı)	-	-	-	-	-
DÖNEM KARI / (ZARARI)	777.323.574	326.847.069	16.504.195	7.663.154	3.971.521

Şirket'in hasılatı 2023 yılında 4.239.453.554 TL, 2024 yılında ise 2023 yılına göre %18 oranında düşüş göstererek 3.459.980.391 TL olarak gerçekleşmiştir. 31.12.2025 tarihi itibarıyla Şirket'in satışları bir önceki yılın aynı dönemine göre %38 azalarak 2.159.687.323 TL olarak

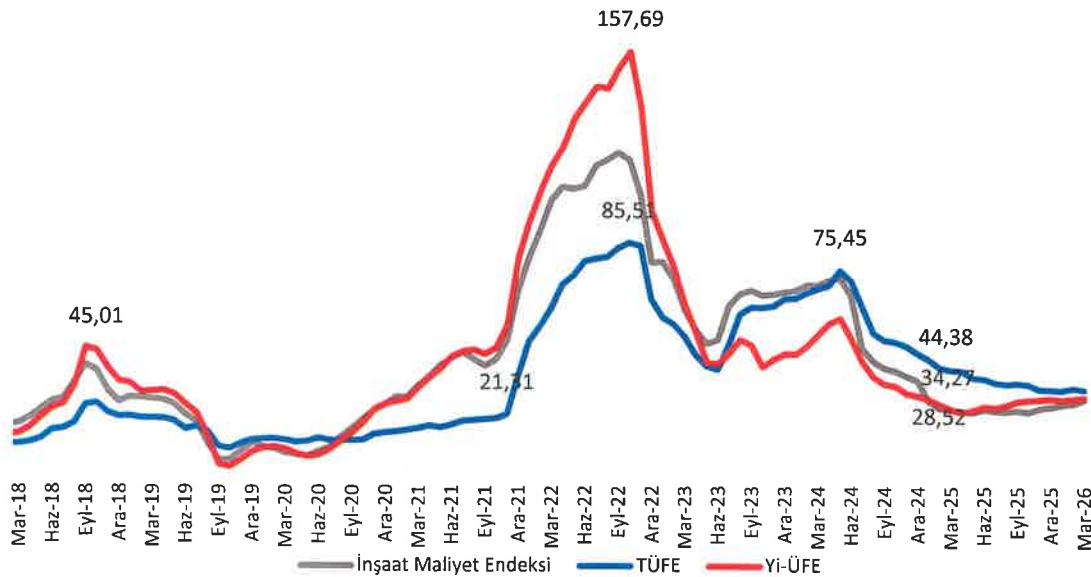
gerçekleşmiştir. 31.03.2026 tarihi itibarıyla da Şirket'in satışları bir önceki yılın aynı dönemine göre %6 artarak 537.638.510 TL olarak gerçekleşmiştir

Şirket'in faaliyet alanına bağlı olarak satışları da iki ana grupta oluşmaktadır. Şirket'in yurt içi satışları ağırlıklı olarak hazır beton satışlarından oluşmaktadır. İnşaat satışları ise Şirket'in yapmış olduğu inşaatlardan yapılan daire satışlarını göstermektedir.

Şirket'in 2023 yılında deprem sonrası artan inşaat faaliyetlerine bağlı olarak miktarsal olarak ve birim fiyat olarak satış rakamları artmış olmakla birlikte 2024 yılında, uygulanmakta olan sıkı mali politikaların yansımaları olarak inşaat faaliyetlerinin yavaşlaması sonucu artan rekabet sebebiyle maliyetlerdeki artışın satış fiyatlarına yansıtılamaması ve önceki dönem mali verilerinin tüketici fiyat endeksindeki artış ile güncellenerek cari dönemde raporlanması sebebiyle 2024 yılında hazır beton satış gelirlerinde önceki döneme göre düşüş gözlenmiştir. Bu durum 2025 yılında da devam etmiş ve buna ilaveten belediyelerin de dahil olduğu siyasi risklerin artması ile birlikte faizlerin beklendiği ölçüde düşmemesi nedeniyle İstanbul'da konut talebi ve inşaat faaliyetleri önemli ölçüde azalmış, iç pazardaki rekabet artışı ve sonucundaki beton fiyatları da düşük seyretmiş ve satışlarda belirgin bir düşüşe sebebiyet vermiştir. Bunların sonucunda brüt hazır beton satış hasılatı bir önceki yılın aynı dönemine göre %42 oranında düşüş gözlenmiştir. Beton satışına yönelik bu durum 2026 yılının ilk üç ayında da devam etmiş ve brüt hazır beton satış hasılatı bir önceki yılın aynı dönemine göre %14 oranında düşüş gözlenmiş olmakla birlikte Şirket'in inşaat faaliyetlerinden elde ettiği gelirler sonucu bir önceki yıla oranla %5,5 oranında artarak 537.638.510 TL olarak gerçekleşmiştir.

Şekil 13: İnşaat Maliyet Endeksi (2018-2026/03)

İnşaat Maliyet Endeksi, TÜFE ve Yi-ÜFE 2018-2026/03



Kaynak: TÜİK

Şirket'in ilgili finansal dönem sonları itibarıyla Satışları aşağıdaki tabloda sunulmaktadır.

Tablo 57: Hasılat

(TL)	31.12.2023	31.12.2024	31.12.2025	31.03.2025	31.03.2026
Yurt İçi Satışlar	4.197.358.769	3.464.071.887	2.164.180.878	513.160.018	541.242.715
Beton Satışları	4.181.357.721	3.456.768.576	1.993.945.309	513.160.018	442.634.714
İnşaat Satışları	16.001.048	7.303.311	170.235.569		98.608.001
Diğer Gelirler	72.744.056	26.485.582	7.100.705	877.917	1.906.864
Satıştan İadeler (-)	-6.172.030	-5.830.948	-2.399.913	-100.520	-4.174.233
Satış İskontoları (-)	-24.477.241	-24.746.130	-9.194.347	-6.862.577	-1.336.836
Net Satışlar	4.239.453.554	3.459.980.391	2.159.687.323	507.074.838	537.638.510

Satışların maliyetleri 2023 yılında inşaat maliyetleri endeksindeki maliyet artış oranlarının gevşemeye başlaması ile birlikte ve 3.348.836.646 TL olarak gerçekleşmiştir. 2024 yılında ise uygulanan sıkı mali politikaların etkisi ile yavaşlayan inşaat sektöründeki satışlara paralel olarak bir önceki yıla göre %14 oranında düşüş göstererek 2.879.144.852 TL olarak gerçekleşmiştir. 31.12.2025 tarihi itibarıyla satışların maliyeti bir önceki yılın aynı dönemine göre %33 azalarak 1.923.096.625 TL olarak gerçekleşmiştir. 31.03.2026 tarihi itibarıyla satışların maliyeti kalemi bir önceki yılın aynı dönemine göre %0,32 artarak 507.051.481 TL olarak gerçekleşmiştir.

Satışların Maliyeti kalemi içinde beton satışlarının hammadde giderlerini içeren satılan mamul maliyeti kalemi, toplam SMM'nin 31.12.2023 tarihi ile sona eren finansal dönemde %87'sini oluştururken, 31.12.2024 tarihi itibarıyla sona eren dönemde %78'ini, 31.12.2025 ve 31.03.2026 tarihi itibarıyla ise %73'ünü oluşturmaktadır. Hazır beton satışlarındaki düşüşe paralel olarak söz konusu kalem 2025 yılında %38 oranında düşüş göstermiştir.

Şirket'in Satışların Maliyeti kalemi aşağıda açıklanmıştır:

Tablo 58: Satışların Maliyeti

(TL)	31.12.2023	31.12.2024	31.12.2025	31.03.2025	31.03.2026
Satılan Mamuller Maliyeti	-2.929.798.649	-2.254.928.696	-1.405.599.084	-354.822.140	-371.555.027
Amortisman Gideri	-243.568.163	-230.366.387	-228.585.860	-66.689.564	-64.529.351
Personel Giderleri	-175.469.834	-393.849.769	-288.911.681	-83.923.903	-70.967.103
Satışların Maliyeti (-)	-3.348.836.646	-2.879.144.852	-1.923.096.625	-505.435.607	-507.051.481
Brüt Kar / (Zarar)	890.616.908	580.835.539	236.590.698	1.639.231	30.587.029

Şirket'in brüt kârı 31.12.2023, 31.12.2024 ve 31.12.2025 tarihlerinde sona eren finansal dönemlerde sırasıyla 890.616.908 TL, 580.835.539 TL ve 236.590.698 TL olarak

gerçekleşirken brüt kâr marjı da sırasıyla %21, %17 ve %11 olarak gerçekleşmiştir. 2024 yılında beton m³ fiyatlarındaki düşüş ile paralel bir şekilde satışlarda meydana gelen düşüşün yanı sıra aynı dönemde personel ve amortisman giderlerindeki artış, 2024 yılı brüt kârının bir önceki yıla göre düşük gerçekleşmesine sebep olmuştur. 2025 yılında siyasi ve ekonomik politikalar ile birlikte faizlerin beklendiği ölçüde düşmemesi nedeniyle İstanbul’da konut talebi ve inşaat faaliyetleri önemli ölçüde azalmış, iç pazardaki rekabet artışı ve sonucundaki satışlardaki düşüşe paralel olarak beton fiyatları da düşük seyretmiş ve Şirket’in kâr marjında daralmaya neden olmuştur. 31.03.2025 ve 31.03.2026 tarihlerinde sona eren finansal dönemde ise brüt kar sırasıyla 1.639.231 TL ve 30.587.029 TL olarak gerçekleşmiş olup brüt kâr marjı da sırasıyla %0,32 ve %5,7 oranında gerçekleşmiştir. Söz konusu artışta, satışların maliyetinin önceki yılın aynı dönemine göre yatay seyretmesine karşılık satış gelirlerinde meydana gelen artış ile amortisman ve personel giderlerindeki azalış etkili olmuştur.

Tablo 59: Brüt Kâr ve Brüt Kâr Marjı

Brüt Kar (TL)	31.12.2023	31.12.2024	31.12.2025	31.03.2025	31.03.2026
Brüt Kar / (Zarar)	890.616.908	580.835.539	236.590.698	1.639.231	30.587.029
Brüt Kar Marjı	21,0%	16,8%	11,0%	0,3%	5,7%

Faaliyet Giderleri

Şirket’in pazarlama/satış giderleri ile genel yönetim giderlerinden oluşan faaliyet giderleri 2024 yılında bir önceki yıla oranla %24 oranında, 31.12.2025 döneminde ise bir önceki yılın aynı dönemine göre %11 oranında artış gösterirken, söz konusu kalem 31.03.2026 döneminde ise bir önceki yılın aynı dönemine göre %1,08 oranında azalış göstermiştir.

Şirket’in faaliyet giderlerinde 2024 yılında gerçekleşen artışın en büyük nedenleri personel ücret giderleri yanında reklam, danışmanlık giderleri ile amortisman giderlerinden kaynaklanmaktadır. Ücretlerdeki artışta gerek enflasyon gerek iyileştirme gerekse de personel sayısındaki artış etkili olmuştur. 31.12.2025 döneminde ise bir önceki yılın aynı dönemine göre %11 artışın sebebi ücretlerdeki artış, amortisman, danışmanlık giderleri, vergi resim ve harç giderleri ve diğer giderlerin artmasından kaynaklanmıştır. 31.03.2026 döneminde ise faaliyet giderleri, bir önceki yılın aynı dönemine göre %1,08 oranında azalmış olup, söz konusu azalış genel yönetim giderleri ile pazarlama, satış ve dağıtım giderlerinde meydana gelen sınırlı düşüşten kaynaklanmaktadır.

Şirket’in finansal dönemler itibarıyla Genel Yönetim Giderleri ve Pazarlama Satış Dağıtım Giderleri aşağıda açıklanmıştır:

Tablo 60: Faaliyet Giderleri

(TL)	01.01.2023 31.12.2023	01.01.2024 31.12.2024	01.01.2025 31.12.2025	01.01.2025 31.03.2025	01.01.2026 31.03.2026
Genel Yönetim Giderleri	-71.538.563	-85.667.818	-95.586.379	-24.686.658	-24.406.414
Pazarlama, Satış ve Dağıtım Giderleri	-10.221.498	-15.527.025	-16.983.996	-4.203.771	-4.170.643
Toplam	-81.760.061	-101.194.843	-112.570.375	-28.890.429	-28.577.057

Pazarlama Satış ve Dağıtım Giderleri

Şirket'in pazarlama satış ve dağıtım giderleri 2024 yılında ise bir önceki yıla oranla %52 oranında artış gösterirken, 31.12.2025 döneminde ise bir önceki yılın aynı dönemine göre %9 artmıştır. 31.03.2026 döneminde ise bir önceki yılın aynı dönemine göre %0,79 oranında azalış göstermiştir.

Pazarlama satış ve dağıtım giderlerinde 2024 yılında 2023 yılına göre yaşanan artışın en büyük etkene personel giderlerindeki artışlar olmuştur.

Şirket'in finansal dönemler itibarıyla Pazarlama, Satış ve Dağıtım Giderleri aşağıda sunulmaktadır.

Tablo 61: Pazarlama Satış ve Dağıtım Giderleri

(TL)	01.01.2023 31.12.2023	01.01.2024 31.12.2024	01.01.2025 31.12.2025	01.01.2025 31.03.2025	01.01.2026 31.03.2026
Personel Gideri	-3.793.569	-10.840.575	-11.519.745	-2.609.674	-3.052.616
Amortisman Giderleri	-1.226.817	-1.628.481	-1.837.134	-453.906	-580.602
Reklam ve Promosyon Giderleri	-4.226.097	-1.453.330	-1.698.179	-780.072	-79.074
Otoyol Giderleri	-122.326	-70.726	-170.118	-37.884	-34.270
Vergi Resim Ve Harç Giderleri	-51.637	-206.224	-60.319	-30.880	-20.905
Diğer Giderler	-801.052	-1.327.689	-1.698.501	-291.355	-403.176
Toplam	-10.221.498	-15.527.025	-16.983.996	-4.203.771	-4.170.643

Genel Yönetim Giderleri

Şirket'in genel yönetim giderleri, 2024 yılında ise bir önceki yıla oranla %20 oranında, 2025 yılında ise 2024 yılına göre ise %12 oranında artış göstererek 95.586.379 TL olarak gerçekleşmiştir. 2024 yılında bir önceki yıla göre personel gideri %90 oranında artış gösterirken, 2023 yılında sulh yoluyla anlaşmaya varılması sonucunda ödenen tazminattan dolayı 2023 yılında yüksek seyreden Vergi Resim Harç giderleri, bir önceki yıla oranla %84 oranında azalmıştır. Genel yönetim gideri kaleminde 2025 yılında gözlemlenen artışta ise amortisman ve danışmanlık giderleri kalemlerindeki artışlar etkindir. Genel yönetim giderleri 31.03.2026 döneminde ise 31.03.2025'e göre %1,14 oranında azalış göstermiştir. Söz konusu azalışta personel giderleri, danışmanlık giderleri, bağış ve yardımlar ile sigorta giderlerindeki düşüş etkili olmuştur.

Tablo 62: Genel Yönetim Giderleri

(TL)	1.01.2023 31.12.2023	1.01.2024 31.12.2024	1.01.2025 31.12.2025	01.01.2025 31.03.2025	01.01.2026 31.03.2026
Personel Gideri	-29.618.742	-56.340.636	-57.423.544	-15.889.174	-14.948.615
Amortisman Giderleri	-11.621.950	-7.612.278	-11.222.168	-2.373.491	-3.609.722
Hukuk, Müşavirlik, Denetim ve Danışmanlık Giderleri	-5.073.049	-6.509.431	-10.084.936	-1.797.161	-1.208.731
Sigorta Gideri	-2.132.470	-2.673.555	-3.289.780	-807.764	-617.526
Bakım Onarım Giderleri	-7.681.959	-2.890.300	-1.829.072	-457.033	-610.423
Vergi Resim ve Harç Giderleri	-7.431.992	-1.225.270	-2.567.518	-325.313	-579.633
Huzur Hakkı Gideri	-	-629.414	-2.032.835	-512.876	-556.265
Temsil ve Ağırlama Gideri	-2.012.455	-1.798.070	-1.299.388	-439.496	-327.936
Bağış ve Yardımlar	-2.637.905	-1.743.605	-2.157.866	-682.202	-92.070
Haberleşme Gideri	-303.351	-373.601	-365.030	-112.246	-75.091
Elektrik, Su Doğalgaz Gideri	-1.229.699	-496.311	-592.951	-188.402	-60.253
Kırtasiye Giderleri	-394.551	-234.983	-252.697	-94.044	-7.979
Diğer Giderler	-1.400.440	-3.140.364	-2.468.594	-1.007.456	-1.712.170
Toplam	-71.538.563	-85.667.818	-95.586.379	-24.686.658	-24.406.414

Esas Faaliyetlerden Diğer Gelirler

Şirket'in esas faaliyetlerden diğer gelirleri ağırlıklı olarak satışlardan elimine edilen faiz geliri ile birlikte vade farkı gelirleri ve cari dönem reeskont gelirlerinden oluşmaktadır. Satışlardan elimine edilen faiz geliri, şirketlerin normal ticari döngüsü içerisinde satışların içerisindeki yer alan ortalama vade sürelerine göre ayrıştırılan vade farkları olup TFRS 15 standardı gereği satışlardan elimine edilerek esas faaliyetlerden diğer gelir olarak sınıflandırılmıştır.

Esas faaliyetlerden diğer gelirler 2023, 2024 ve 2025 yıllarında sırasıyla, 497.272.202TL, 435.586.971 TL ve 262.407.766 TL olarak gerçekleşmiş olup, 2025 yılında gözlemlenen %40 oranındaki düşüşün en büyük nedeni politika faizine göre hesaplanan satışlardan elimine edilen faiz gelirinin faiz oranlarının düşüşüne paralel olarak düşmesidir. Esas faaliyetlerden diğer gelirler 31.03.2025 ve 31.03.2026 tarihleri itibarıyla sırasıyla 174.930.061 TL ve 75.150.795 TL olarak gerçekleşmiş olup 2026 yılının ilk üç ayında bir önceki yılın aynı dönemine göre %57 azalmıştır. Satışlardan elimine edilen faiz gelirleri, cari dönem reeskont gelirleri, önceki dönem reeskont iptali gelirleri ve ticari alacaklardan vade farkı gelirlerindeki düşüşten kaynaklanmıştır.

Aşağıdaki tabloda finansal dönemler itibarıyla esas faaliyetlerden diğer gelirler kaleminin detayları sunulmaktadır.

Tablo 63: Esas Faaliyetlerden Diğer Gelirler

(TL)	1.01.2023 31.12.2023	1.01.2024 31.12.2024	1.01.2025 31.12.2025	01.01.2025 31.03.2025	01.01.2026 31.03.2026
Satışlardan Elimine Edilen Faiz	322.364.166	305.239.241	116.279.836	52.042.442	24.118.039
Ticari Alacaklardan Vade Farkı Gelirleri	102.950.802	54.241.936	76.077.788	18.372.522	12.296.386
Cari Dönem Reeskont Gelirleri	37.226.142	30.253.901	20.351.325	49.576.943	15.933.958
Önceki Dönem Reeskont İptali Geliri	13.318.881	36.576.333	42.719.049	50.803.701	21.749.387
Konusu Kalmayan Şüpheli Alacak Karşılıkları	3.277.744	2.825.702	1.988.541	1.339.022	168.233
Konusu Kalmayan Dava Karşılıkları	-	186.733	183.500	85.063	10.000
Kur Farkı Gelirleri (Ticari Alacak Borç)	341.813	33.060	35.393	-	162.818
Diğer Gelirler	17.792.654	6.230.065	4.772.334	2.710.368	711.974
Toplam	497.272.202	435.586.971	262.407.766	174.930.061	75.150.795

Esas Faaliyetlerden Diğer Giderler

Esas faaliyetlerden diğer giderler ağırlıklı olarak alımlardan elimine edilen faiz giderleri ve cari dönem reeskont giderlerinden oluşmaktadır. 31.12.2023, 31.12.2024 ve 31.12.2025 yıllarında sırasıyla 224.608.390TL, 239.414.986 TL ve 155.981.493 olarak gerçekleşmiş olup 2024 yılında bir önceki yıla oranla %7 oranında artmıştır. 31.12.2025 tarihinde ise esas faaliyetlerden diğer giderler kalemi bir önceki yıla göre %35 azalarak 155.981.493 TL olarak gerçekleşmiştir. 31.03.2026 tarihinde ise esas faaliyetlerden diğer giderler kalemi bir önceki yılın aynı dönemine göre %47 azalarak 71.588.973 TL olarak gerçekleşmiştir.

Alımlardan elimine edilen faiz gideri, şirketlerin normal ticari döngüsü içerisinde yaptıkları alımların içerisindeki yer alan ortalama vade sürelerine göre ayrıştırılan vade farkları olup TFRS 15 standardı gereği maliyetlerden elimine edilerek esas faaliyetlerden diğer gider olarak sınıflandırılmıştır. 2025 yılında politika faizlerindeki düşüş nedeniyle, hesaplanan alımlardan elimine edilen faiz gideri de azalmıştır. 31.03.2026 ara döneminde de benzer şekilde esas faaliyetlerden diğer giderlerdeki azalışın temel nedeni, alımlardan elimine edilen faiz giderleri ve reeskont giderlerindeki düşüştür.

Şirket'in dönemler itibarıyla Esas Faaliyetlerden Diğer Giderleri aşağıdaki tabloda sunulmaktadır.

Tablo 64: Esas Faaliyetlerden Diğer Giderler

(TL)	1.01.2023 31.12.2023	1.01.2024 31.12.2024	1.01.2025 31.12.2025	01.01.2025 31.03.2025	01.01.2026 31.03.2026
Alımlardan Elimine Edilen Faiz	-135.758.068	-140.108.045	-91.720.492	-60.227.056	-25.882.883
Cari Dönem Reeskont Giderleri	-52.808.461	-55.915.958	-23.933.062	-42.539.025	-23.030.634
Önceki Dönem Reeskont İptali Gideri	-6.259.698	-25.783.668	-23.113.580	-27.487.863	-18.494.451
Bağış ve Yardımlar	-6.563.861	-	-9.001.581	-1.346.963	-1.933.460
İzin Karşılık Gideri	-1.552.860	-5.254.207	-2.401.889	-1.144.204	-996.700
Şüpheli Alacak Karşılık Giderleri	-234.753	-2.495.382	-	-481.480	-483.166
Dava Karşılık Giderleri	-22.876	-260.927	-157.346	-124.785	-228.100
Kur Farkı Giderleri (Ticari Alacak Borç)	-2.860	-1.348	-620.214	-	-46.646
Diğer Giderler	-21.404.953	-9.595.451	-5.033.329	-1.197.137	-492.933
Toplam	-224.608.390	-239.414.986	-155.981.493	-134.548.513	-71.588.973

Yatırım Faaliyetlerden Gelirler / Giderler

Şirket'in yatırım faaliyetlerinden gelirleri esasen yatırım amaçlı gayrimenkul değer artışı, faiz gelirleri, maddi duran varlık satış karları, menkul kıymet gerçeğe uygun değer farkı ve kira gelirlerinden oluşmakta olup 31.12.2023 31.12.2024, 31.12.2025, 31.03.2025 ve 31.03.2026 tarihlerinde sona eren finansal dönemlerde sırasıyla 88.575.489 TL, 117.635.390 TL, 72.788.952 TL, 10.631.886 ve 5.876.413 olarak gerçekleşmiştir Yatırım amaçlı gayrimenkul değer artış kazançları, yatırım amaçlı olarak elde tutulan gayrimenkullerin yeniden değerlemesi sonucu oluşan kazançlardır. Kira gelirleri de yine aynı gayrimenkullerin kiralanması sonucu elde edilen gelirlerden oluşmaktadır. Menkul kıymetler gerçeğe uygun değer farkları kalemi de Şirket'in kısa vadeli finansal yatırımlar olarak tutmuş olduğu hisse senetlerinin dönem son değer farkları ile dönem içinde yapılan alım/satım karlarından oluşmaktadır. Maddi duran varlık karları ise Şirket'in faaliyetleri çerçevesinde yenilemesini yaptığı taşıtların satışından kaynaklanmaktadır.

Şirket'in finansal dönemler itibarıyla Yatırım Faaliyetlerinden Gelirleri aşağıdaki tabloda sunulmaktadır.

Maddi duran varlık satış karı ilgili yıllarda şirketin sattığı beton pompası, kamyon ve diğer taşıtlardan oluşmaktadır.

Tablo 65: Yatırım Faaliyetlerinden Gelirler

(TL)	1.01.2023 31.12.2023	1.01.2024 31.12.2024	1.01.2025 31.12.2025	01.01.2025 31.03.2025	01.01.2026 31.03.2026
Yatırım Amaçlı Gayrimenkul Değer Artış Kazancı	32.767.443	-	7.893.120	-	-
Faiz Gelirleri	30.962.209	43.549.298	43.822.711	7.169.853	4.177.644
Maddi Duran Varlık Satış Karı	16.750.204	52.772.810	-	1.894.543	-
Menkul Kıymet Gerçeğe Uygun Değer Farkı	4.055.895	14.791.879	446.405	-	53.913
Kira Gelirleri	4.039.738	6.521.403	20.626.716	1.567.490	1.644.856
Toplam	88.575.489	117.635.390	72.788.952	10.631.886	5.876.413

Şirket'in finansal dönemler itibarıyla yatırım faaliyetlerinden giderleri aşağıdaki tabloda sunulmuş olup 2023 ve 2024 yıllarındaki MDV değer düşük karşılıkları yeniden değerlendirme ile TMS 29 enflasyon muhasebesi uygulamasının karşılaştırılması sonucu ve menkul kıymet değerlemesinden oluşmuştur. Yatırım Amaçlı Gayrimenkul Değer Azalışı ise Sancaktepe tesisinin gerçeğe uygun değerinin enflasyon ile endekslenmiş değer altında kalması sebebi ile oluşan değer düşüklüğüdür.

Tablo 66: Yatırım Faaliyetlerinden Giderler

(TL)	1.01.2023 31.12.2023	1.01.2024 31.12.2024	1.01.2025 31.12.2025	01.01.2025 31.03.2025	01.01.2026 31.03.2026
Yatırım Amaçlı Gayrimenkul Değer Azalışı	-	-134.364.138	-	-	-
MDV Satış Zararı	-	-	-128.529.732	-	-11.571.343
Finansal Yatırım Gerçeğe Uygun Değer Farkı	-	-25.706.499	-	-3.009.638	-
Maddi Duran Varlık Gerçeğe Uygun Değer Düşüklüğü	-5.697.561	-	-10.257.172	-	-
Toplam	-5.697.561	-160.070.637	-138.786.904	-3.009.638	-11.571.343

Finansman Geliri

Şirket'in finansman gelirleri, Şirket'in dönem, faaliyetlerinin finansmanı çerçevesinde yapmış olduğu yabancı para alım satımından kaynaklanan kur farkı gelirlerinden oluşmakta olup 2023 yılında 248.539 TL olarak gerçekleşmiştir. Sonraki yıllarda döviz bazlı mevduat bulunmadığı için herhangi bir kur farkı geliri oluşmamıştır.

Tablo 67: Finansman Gelirleri

(TL)	1.01.2023 31.12.2023	1.01.2024 31.12.2024	1.01.2025 31.12.2025	01.01.2025 31.03.2025	01.01.2026 31.03.2026
Finansman Faaliyetlerinden Kur Farkı Gelirleri	248.539	-	-	-	-
Toplam	248.539	-	-	-	-

Finansman Gideri

Şirket'in finansman giderleri ağırlıklı olarak kullanmış olduğu kredilerin faiz giderlerinden oluşmakta olup 2024 yılında önceki yıla göre ise %132 oranında artış göstererek 165.636.077 TL olarak gerçekleşmiştir. 2024 yılındaki artışın sebebi yapılan araç yatırımlarının yüksek enflasyonda yüksek faizli kredi kullanılmasından kaynaklanmıştır. Şirket'in finansman giderleri 31.12.2025 tarihi itibarıyla bir önceki yıla göre %23 oranında düşerek 128.181.904 TL olarak gerçekleşmiştir. Söz konusu kalemdaki düşüş inşaat projeleri için kullanılan finansman giderlerinin enflasyon muhasebesi kapsamında ilgili projeler üzerinde gösterilmesi prensibi çerçevesinde, söz konusu finansman giderlerinin ilgili dönemdeki enflasyon etkisi arındırıldıktan sonra kalan kısmın aktifleştirilmesinden kaynaklanmaktadır. Şirket'in finansman giderleri 31.03.2026 tarihi itibarıyla bir önceki yılın aynı dönemine göre %0,04 oranında azalarak 34.666.295 TL olarak gerçekleşmiştir.

Şirket'in finansal dönemler itibarıyla Finansman Giderleri aşağıdaki tabloda sunulmaktadır.

Tablo 68: Finansman Giderleri

(TL)	1.01.2023 31.12.2023	1.01.2024 31.12.2024	1.01.2025 31.12.2025	01.01.2025 31.03.2025	01.01.2026 31.03.2026
Finansman Faaliyetlerinden Faiz Giderleri	-68.496.271	-162.595.079	-125.079.296	-34.231.276	-33.495.724
Diğer Giderler	-2.764.762	-3.040.998	-3.102.608	-449.454	-1.170.571
Toplam	-71.261.033	-165.636.077	-128.181.904	-34.680.730	-34.666.295

Parasal Kayıp/Kazanç

Şirket'in enflasyon muhasebesi çerçevesinde hesaplanan parasal kazanç (kayıp)/kalemi 31.12.2023, 31.12.2024 ve 31.12.2025 tarihlerinde sırasıyla 6.591.101 TL, 30.140.297 TL ve 88.208.763 TL parasal kazanç gerçekleşirken 31.03.2025 ve 31.03.2026 tarihlerinde sırasıyla 66.917.476 TL ve 111.302.077 TL olarak gerçekleşmiştir. Bu kalem parasal olmayan (finansal yatırım, stoklar, gelecek aylara ait gelir ve giderler, yatırım amaçlı gayrimenkuller, maddi ve maddi olmayan duran varlıklar, sermaye kalemleri ve tüm bu kalemlerin ertelenmiş vergi etkilerinden) kalemlerin endeks etkilerinden oluşmaktadır.

Vergi Gelir/Gideri

Şirket'in sürdürülen faaliyetler vergi geliri/(gideri) kalemi dönem vergi gideri ile birlikte VUK ve TFRS finansal tablolarda yer alan farklardan oluşan vergi kalemlerini içeren ertelenmiş vergi kaleminden oluşmaktadır. Söz konusu kalem 31.12.2023, 31.12.2024 ve 31.12.2025 tarihlerinde sona eren finansal dönemlerde sırasıyla 322.653.620 TL, 171.034.585 TL ve 107.971.308 TL olarak gerçekleşirken 31.03.2025 ve 31.03.2026 tarihleri itibarıyla söz konusu kalem ise sırasıyla 45.326.190 TL ve 72.541.125 TL olarak gerçekleşmiştir. 2024 yılında ertelenmiş vergi ve vergi öncesi kardaki düşüş nedeniyle vergi gideri bir önceki yıla göre %47 oranında azalmış olup 2025 yılında ise yasal vergi gideri %88 oranında azalmış olup, ertelenmiş

vergi gideri %36 oranında artış göstermiştir. 31.03.2026 tarihi ile biten döneme ait vergi gelir/gideri ise bir önceki döneme göre %60 oranında artış göstermiş olup, söz konusu durum ertelenmiş vergi giderindeki artıştan kaynaklanmaktadır.

Net Dönem Karı

Yukarıda açıklanan etkenlerin bir sonucu olarak, Şirket'in dönem net kârı 31.12.2023, 31.12.2024, 31.12.2025, 31.03.2025 ve 31.03.2026 tarihlerinde sona eren finansal dönemlerde sırasıyla 777.323.574 TL, 326.847.069 TL, 16.504.195 TL, 7.663.154 TL ve 3.971.521 TL olarak gerçekleşmiştir. 2025 yılında net dönem karı 16.504.195 TL olup, 2025 yılında belediyelerin de dahil olduğu siyasi risklerin artması ile birlikte faizlerin beklendiği ölçüde düşmemesi nedeniyle ve buna ilaveten uygulanan dezenflasyon politikaları ile İstanbul'da konut talebi ve inşaat faaliyetleri önemli ölçüde azalmış, iç pazardaki rekabet artışına paralel olarak beton fiyatları da düşük seyretmiş ve sonucunda satışlardaki düşüşe ve Şirket'in kâr marjında daralmaya neden olmuştur. Bu da satışlarda ve net karda belirgin bir düşüşe sebebiyet vermiştir.

Tablo 69: Net Dönem Kârı

Net Dönem Karı (TL)	1.01.2023 31.12.2023	1.01.2024 31.12.2024	1.01.2025 31.12.2025	01.01.2025 31.03.2025	01.01.2026 31.03.2026
Sürdürülen Faaliyetler Dönem Karı / (Zararı)	777.323.574	326.847.069	16.504.195	7.663.154	3.971.521

Şirket'in incelenen finansal dönemler itibarıyla kârlılığın ilişkin mali oranları aşağıdaki tabloda verilmektedir. Şirket 2024 yılında beton fiyatlarındaki artışın, maliyetlerdeki özellikle personel giderlerindeki artışın altında kalması ve yeni yatırımların amortismanları yanında satışlarda meydana gelen düşüşün de etkisiyle brüt kâr marjı %16,8 olarak meydana gelmiştir. 2024 yılındaki yatırım amaçlı gayrimenkul değer azalışı ile de net kâr marjı %9,4 seviyesinde gerçekleşmiştir. 2025 yılında brüt kâr marjı %11, faaliyet kâr marjı %10,67 ve net kâr marjı %0,76 olarak gerçekleşmiştir. Satışlardaki daralma ve artan rekabete bağlı olarak azalan brüt kâr marjı nedeniyle faaliyet kar marjlarında ve net kar marjlarında önemli oranda daralma meydana gelmiştir. 2026 yılının ilk 3 aylık döneminde ise inşaat satışlarının etkisi ile brüt kar marjı %5,7'ye Düzeltilmiş FAVÖK marjı da %12,8'e çıkmıştır.

Şirket'in FAVÖK hesaplaması ise Brüt Kâr rakamından Genel Yönetim ve Pazarlama Satış Dağıtım Giderleri düşüldükten sonra Esas Faaliyetlerden Diğer Gelir ve Gider kalemi içinde yer alan Satışlardan ve Alımlardan Elimine Edilen Faiz Gelir ve Giderinin FAVÖK içine dahil edilmesi ile hesaplanmaktadır. Söz konusu gelir ve gider kalemleri Şirket'in VUK mali tablolarında hasılat ve maliyet kalemleri içinde yer almakta olup, TFRS 15 standardı gereği yüksek enflasyonu ortamlarda materyal hale gelen vadeli satışların ve vadeli alımlarda faturaların içinde var olan gizli faiz geliri ve giderini ayrıştırmayı amaçlamaktadır.

Bu şekilde hesaplanan Düzeltilmiş FAVÖK Marjı, 2023 yılında %29,53, 2024 yılında %25,56 gerçekleşmiş olmakla birlikte 2025 yılında ise marjlardaki daralmaya bağlı olarak %18,07

seviyesinde gerçekleşmiştir. 2026 yılının ilk 3 aylık döneminde ise %12,8 seviyesinde gerçekleşerek, bir önceki yılın aynı döneminde gerçekleşen %6,72 seviyesine göre önemli bir artış göstermiştir. Söz konusu artışta, brüt kâr marjındaki iyileşme ile satışların maliyetindeki sınırlı artış etkili olmuştur.

Tablo 70: Kârlılık Oranları

Karlılık Oranları	31.12.2023	31.12.2024	31.12.2025	31.03.2025	31.03.2026
Brüt Kar Marjı	21,01%	16,79%	10,95%	0,32%	5,69%
Faaliyet Kar Marjı	25,51%	19,53%	10,67%	2,59%	1,04%
Net Kar Marjı	18,34%	9,45%	0,76%	1,51%	0,74%
Düzeltilmiş FAVÖK Marjı	29,53%	25,56%	18,07%	6,72%	12,83%

5 KULLANILAN DEĞERLEME YÖNTEMLERİ

İşbu Fiyat Tespit Raporu'nun hazırlanması kapsamında hazır beton ve inşaat alanında faaliyet gösteren Şirket'in hazır beton üretim ve satış faaliyetleri ve inşaat faaliyetleri ayrı olarak değerlendirilmiş Şirket'in faaliyetleri için, UDS 105 Değerleme Yaklaşımları ve Yöntemlerinden belirtilen değerleme yaklaşımları olan Maliyet Yaklaşımı, Gelir Yaklaşımı ve Pazar Yaklaşımı yöntemleri dikkate alınarak, Hazır Beton faaliyetlerine yönelik olarak Gelir Yaklaşımı ve Pazar Yaklaşımı yöntemleri kullanılmış olup İnşaat faaliyetlerine yönelik olarak da Maliyet Yaklaşımı yöntemi kullanılmıştır.

Bu raporda Albayrak Beton'un Hazır Beton faaliyetlerine yönelik piyasa değerinin belirlenmesinde aşağıda belirtilen değerleme yöntemleri kullanılmıştır.

- Gelir Yaklaşımı: İndirgenmiş Nakit Akımları Analizi
- Pazar Yaklaşımı: Piyasa Çarpanları Analizi
- Maliyet Yaklaşımı: Net Aktif Değer

Bunlara ilave olarak %50 ortağı olduğu Albayrak Hazır Beton ve Kefelioğlu Mimarlık Adi Ortaklığı'nın anahtar teslim olarak projesini gerçekleştireceği Türkiye Musiki Eseri Sahipleri Meslek Birliği ("MESAM") Yönetim Binası inşaatından Şirket'in elde edeceği net gelir 2026/03 itibarıyla %47,45 tamamlanma oranı üzerinden ve 2026 yılının kalan dokuz ayında kalan tutar üzerinden dikkate alınmıştır.

Ayrıca Şirket'in hazır beton faaliyetlerinde kullanılmayan ve yatırım amaçlı olarak değerlendirilen gayrimenkullerin Bağımsız Denetimden geçmiş finansal tablolarında yer alan değeri, değerleme tarihi olan 11/05/2026 tarihine getirilerek ayrıca dikkate alınmıştır.

5.1 İndirgenmiş Nakit Akımları Analizi Yöntemi

İndirgenmiş Nakit Akımları (İNA) Analizi yöntemi, bir şirketin gelecekte yaratacağı serbest nakit akımlarının bugüne indirgenmesi esasına dayanmaktadır. Bu metotta şirketin uzun vadeli potansiyelinin analiz edilmesi ve şirketin faaliyetlerinin içsel değerini belirlenmesi hedeflenmektedir. Bu İNA Analizi Şirket'in gelecekte kaydedeceği satış büyümesi, kârlılık, net işletme sermayesi yönetimi ve yatırım harcamaları varsayımlarına önemli ölçüde bağlıdır.

İNA Analizi'nde önemli rol oynayan bir diğer faktör ise şirketin gelecekte kaydedeceği serbest nakit akımlarının net bugünkü değerinin hesaplanmasıdır. Net Bugünkü Değer hesaplamasında kullanılacak nakit akışı indirgeme oranı, şirkete borç veren gerekse şirketin sermayedarlarının getiri beklentilerini karşılayacak seviyede olmalıdır. Şirketin fonlama yapısı ve borç verenlerin ve sermayedarların beklentileri göz önünde bulundurularak Ağırlıklı Ortalama Sermaye Maliyeti ("AOSM") kullanılmalıdır. AOSM formülü aşağıda belirtilmiştir.

$$AOSM = R_d (1-t) (D/D+E) + R_e E/(D+E)$$

R_d = Borçlanma maliyeti (Ortalama Borçlanma Maliyeti + Borçlanma Primi)

R_e = ÖzSermaye maliyeti

D = Sermaye yapısında borç oranı

E = Sermaye yapısında özsermaye oranı

t = Kurumlar Vergisi oranı

Ağırlıklı Ortalama Sermaye Maliyeti yaklaşımı ile Şirket'in özsermaye maliyeti ve vergi sonrası borçlanma maliyeti borç ve sermayenin Şirket'in sermaye yapısına bağlı olarak ağırlıklandırılmaktadır. Bu hesaplama içinde kullanılan Özsermaye Maliyeti aşağıdaki şekilde hesaplanmaktadır.

$$R_e = R_f + \beta \times (R_m - R_f)$$

R_f = Risksiz Getiri Oranı

R_m = Piyasanın Ortalama Getiri Beklentisi

$R_m - R_f$ = Piyasa Risk Primi

β = Beta = ilgili hissenin piyasa hareketleri ile ilgili olan ilişkisi

Borçlanma Maliyeti ise genellikle şirketin uzun vadeli mevcut borçlanma maliyetini ifade etmekte olup, eğer söz konusu oran mevcut değilse piyasanın ortalama faiz oranının, şirkete ilişkin risk primi eklenmesi ile oluşmaktadır. Aşağıda kullanılan formül verilmiştir.

$$R_d = \text{Ortalama Piyasa Borçlanma Maliyeti} + \text{Borçlanma Primi}$$

İndirgenmiş Nakit Akımları analizi yönteminde şirketin belirsiz bir süre boyunca faaliyette olacağı kabul edilerek serbest nakit akışlarının bugünkü değeri iki farklı bileşenin toplamı olarak hesaplanmaktadır.

a) Projeksiyon Döneminden Gelen Değer:

Projeksiyon Dönemi olarak adlandırılan yatırım döneminde şirketin bütün operasyonları ve gelir kalemleri detaylı varsayımlarla tahmin edilerek şirkete olan toplam serbest nakit akışları hesaplanmaktadır. Bu nakit akışları net bugünkü değer formülü ile bugüne indirgenmektedir. Net Bugünkü Değer formülü aşağıda belirtilmiştir.

$$NBD = \sum \text{Serbest Nakit Akışları}_{(N)} / (1+r)^{(N-n)}$$

$\text{Serbest Nakit Akışları}_{(N)} = N \text{ dönemindeki serbest nakit akışları}$

r = Ağırlıklı Ortalama Sermaye Maliyeti

N= Projekte Edilen Dönem

b) Projeksiyon Dönemi Sonrasında Gelen Değer (“Artık Değer”, “Uç Değer”, “Devam Eden Değer”):

Projeksiyon dönemi bitişinden sonra şirketin faaliyet sona ermediği için şirketin bu dönemin sonundan sonsuz olarak kabul edilen belirsiz bir süre sonrasına kadar olan nakit akımlarını da tahmin etmek gerekecektir. Bunu tahmin etmek için şirketin baz yıl olarak kabul edilen sonsuz büyüme yılındaki serbest nakit akımlarının, değişmeyen belirli bir büyüme oranı ile sonsuza kadar devam edeceği kabulü ile bir Artık Değer hesaplaması yapılmaktadır. Sonrasında da söz konusu Artık Değer’in ilgili yıldaki iskonto oranı ile indirilmesi yapılarak Net Bugünkü Değerine ulaşılmaktadır.

Toplam Firma Değeri (FD) = Projeksiyon Dönemi Nakit Akımlarının Net Bugünkü Değeri + Artık Değer

Bu iki değerın toplanması ile Toplam Firma Değerine ulaşılmaktadır. Ancak bu değer hem borç verenlere hem de hissedarlar aittir ve hissedara olan değere ulaşabilmek için birtakım düzeltmeler yapılması gerekmektedir. Toplam Firma Değerine, değerlendirme dönemi itibarıyla şirket içinde bulunan nakit eklenir ve söz konusu dönemdeki borçlar düşülür. Buradan çıkan değerin üstüne eğer varsa şirketin faaliyetleri için kullanılmayan dolayısıyla İNA değerlemesine konu olmayan ancak alım satım konusunda bir değer içeren varlıklar eklenerek nihai değere ulaşılır.

5.1.1 İndirgenmiş Nakit Akım Varsayımlarında Kullanılan Varsayımlar

5.1.1.1 AOSM ve Makro Varsayımlar

Albayrak Beton’un indirgenmiş nakit akımlarında kullanılan Ağırlıklı Ortalama Sermaye Maliyeti hesaplamasında 2026 yılı için risksiz faiz oranı olarak TRT021030T18 ISIN kodlu 5 yıllık gösterge tahvilinin değerlendirme tarihi olan 11/05/2026’daki faiz oranının kapanış değeri dikkate alınmıştır. Bu oran ile ilgili yıldaki enflasyon oranı tahmini arasındaki korelasyon incelenmiş ve 2027-2032 yılları ile baz yıl için risksiz faiz oranı; bu korelasyon çerçevesinde TCMB’nin beklentileri dikkate alınarak Tacirler Yatırım Araştırma Birimi tarafından yapılan Makro Ekonomik tahminlerde yer alan ortalama enflasyon oranlarının 600 baz puan üzerinde olacak şekilde hesaplanmıştır. Sonuç olarak AOSM hesaplamasında, 2027 – 2030 yılları arasındaki projeksiyon döneminde risksiz faiz oranı; TCMB ve Tacirler Yatırım Araştırma Birimi’nin enflasyon tahminleri doğrultusunda sırasıyla %29,1, %22,7, %17,5 ve %15,6 olarak dikkate alınmış ve projeksiyon döneminin devamında ve Baz Yıl’da ise %15,6 seviyesinde sabit tutulmuştur.

Şirket’in piyasa ile ne kadar paralel hareket ettiğini gösteren bir gösterge olan Beta katsayısı ise halka arz değerlemelerinde genel kabul görmüş 1 seviyesinden hesaplamalara dahil edilmiştir. Risk primi olarak da projeksiyon dönemi boyunca genel kabul görmüş %5,5 oranı kullanılmıştır.

Şirket’in güncel uzun vadeli kredi teklifleri ile birlikte dezenflasyon programı ile enflasyona bağlı olarak faiz oranlarındaki tahmini değişimler göz önünde bulundurularak Şirket’in

borçlanma maliyeti projeksiyon döneminin ilk yılı olan 2026 yılında, Şirket'in kullanmış olduğu vadesi bir yıldan uzun araç kredilerinin paçal maliyeti baz alınarak %32,8 olarak belirlenmiş ve 2027-2032 yılları için ise risksiz getiri oranının üzerine 300 baz puan prim eklenerek AOSM hesaplamalarına dikkate alınmıştır.

Vergi oranı projeksiyon döneminin 2026-2030 yılları için, BİST'te ilk defa işlem görmek üzere en az %20 oranında halka arz edilen anonim şirketlerin kazançlarına uygulanan 2 puanlık indirimden faydalanacağı kabul edilerek %23 olarak hesaplanmış, 2031 ve 2032 yılları ile Devam Eden Değerin hesaplamasına esas baz yılda ("Baz Yıl") ise kurum kazancı için vergi oranı %25 olarak kullanılmıştır.

AOSM hesaplamasında Özsermaye oranının 2026 yılında 2025 yıl sonu ile benzer yapıda %58,7 olacağı, 2027-2032 projeksiyon dönemi için ise %50 seviyesinde gerçekleşeceği öngörülmüştür.

Tablo 71: Ağırlıklı Ortalama Sermaye Maliyeti (AOSM) (2026T – 2032T)

	2026T	2027T	2028T	2029T	2030T	2031T	2032T	Baz Yıl
Risksiz Faiz Oranı	%37,9	%29,1	%22,7	%17,5	%15,6	%15,6	%15,6	%15,6
Risk Primi	%5,5	%5,5	%5,5	%5,5	%5,5	%5,5	%5,5	%5,5
Beta	1,00	1,00	1,00	1,00	1,00	1,00	1,00	1,00
Özsermaye Maliyeti	%43,4	%34,6	%28,2	%23,0	%21,1	%21,1	%21,1	%21,1
Borç Primi	-	%3,0	%3,0	%3,0	%3,0	%3,0	%3,0	%3,0
Borçlanma Maliyeti	%32,8	%32,1	%25,7	%20,5	%18,6	%18,6	%18,6	%18,6
Kurumlar Vergisi Oranı	%23,0	%23,0	%23,0	%23,0	%23,0	%25,0	%25,0	%25,0
Vergi Sonrası Borçlanma Maliyeti	%25,3	%24,7	%19,8	%15,8	%14,3	%13,9	%13,9	%13,9
Özsermaye Oranı	%58,7	%50,0	%50,0	%50,0	%50,0	%50,0	%50,0	%50,0
Ağırlıklı Ortalama Sermaye Maliyeti	%35,9	%29,6	%24,0	%19,4	%17,7	%17,5	%17,5	%17,5

Değerleme çalışmasında kullanılan makro varsayımlar Tacirler Yatırım Araştırma Birimi'nin tahminleri doğrultusunda şekillenmiştir.

5.1.1.2 İndirgenmiş Nakit Akımları Analizinde Kullanılan Projeksiyonlar

Şirket için projeksiyon dönemi 2026-2032 yılları olarak belirlenmiş olup bu döneme ait gelir tablosu projeksiyonları Şirket'in geçmiş verileri ışığında, Şirket yönetiminin paylaştığı üretim, satış ve yatırım projeksiyonları da değerlendirilerek hazırlanmıştır.

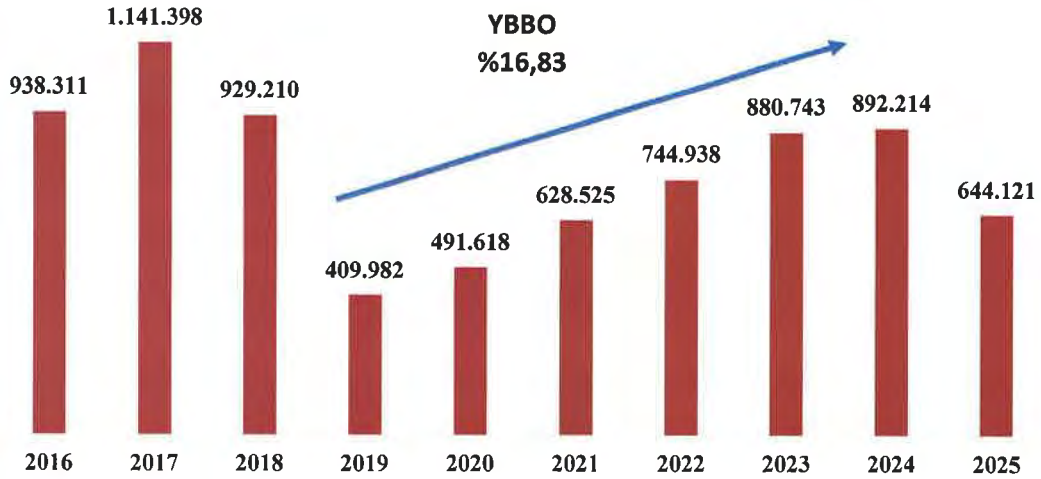
5.1.1.2.1 Satış Projeksiyonları

Şirket'in hazır beton üretimden satış miktarları; Şirket'in tahminleri, geçmiş yıllarda gerçekleştirilen hazır beton üretimden satış miktar ve fiyatları ile Şirket'in devam eden mevcut sözleşmeleri birlikte değerlendirilerek projekte edilmiştir.

2026-2029 yıllarında Şirket'in hazır beton satış miktarları; Şirket'in mevcut sözleşmeleri, 2023 Kahramanmaraş depremi sonrasında Şirket'in faaliyet gösterdiği İstanbul'da kamu otoriteleri tarafından hızlandırılan kentsel dönüşüm projeleri, Şirket'in geçmiş faaliyet dönemlerinde içinde bulunduğu altyapı projelerinin 2026 yılından sonra hızlanacağı öngörüsü ve tüm bunlarla birlikte geçmiş dönemde gerçekleştirdiği hazır beton satış miktarları göz önünde bulundurularak oluşturulmuştur. 2030-2032 yıllarındaki üretim miktarları tahmin edilirken ise ihtiyatlı davranılarak; 2030 yılında Şirket'in üretim miktarının bir önceki yıla kıyasla %1,6 büyüyeceği, 2031 ve 2032 yıllarında ise yıllık %1 oranı ile büyüyeceği varsayılmıştır.

Şirket'in geçmiş son 10 yıllık dönemi incelendiğinde, sektörde üretimin dip seviyelerde gerçekleştiği 2019 – 2024 yılları arasındaki 5 yıllık dönemde, Şirket'in yıllık birleşik büyüme oranı yaklaşık %17 olarak gerçekleşmiştir. 2026-2031 yılları arasındaki 5 yıllık projeksiyon döneminde projekte edilen hazır beton üretimden satış miktarı yıllık birleşik büyüme oranı ise %12,76 olup, geçmiş 5 yıllık YBBO oranının altında, muhafazakâr bir yaklaşımla tahmin edilmiştir. Aynı zamanda hazır beton üretimden satış miktarları projeksiyonunda; Şirket'in görüşmeleri devam eden projeleri yanında, 2026 yılının ikinci yarısında sektörün yeniden hareketlenme beklentileri ile birlikte 2025 yılındaki politik gelişmeler neticesinde durdurulan metro ve diğer kamu projelerinin tekrar başlayacağı beklentileri de dikkate alınmıştır.

Şekil 14: Şirket Gerçekleşen Beton Üretim Miktarları



Kaynak: Şirket

Hazır beton üretimi ve satışı gerçekleştiren Şirket'in Fiyat Tespit Raporu'na esas geçmiş üç yıllık yaptığı ticari mal satışının, hammadde satışlarından oluştuğu Şirket tarafından paylaşılmış ve Şirket'in ileriye dönük olarak bu tür ticari faaliyetlerde bulunmayacağını belirtmesi nedeniyle projeksiyon döneminde ticari mal satışı projekte edilmemiştir.

Projeksiyon döneminde hazır beton satış fiyatları belirlenirken öncelikle İnşaat Maliyet Endeksi değişim oranları ve TÜFE değişim oranları incelenmiştir TÜİK'in 2016-2025 yılları İnşaat Maliyet Endeksi değişim oranı ve TÜFE değişim oranları karşılaştırılmış, söz konusu dönemde iki endeks arasındaki farkların ortalamasının 6,62 puan olduğu görülmüştür. Bununla birlikte 2026-2032 yılları projeksiyon dönemi boyunca, piyasada oluşacak arz talep dengesi dikkate alınarak Şirket'in projeksiyon dönemi hazır beton fiyatları projekte edilmiştir. Bu çerçevede

2026-2032 projeksiyon dönemi hazır beton satış fiyatı; İnşaat Maliyet Endeksi değişim oranı ve TÜFE değişim oranları farklarının ortalamasının uzun dönem fiyat artışlarının ve fiyat azalışlarının da içerdiği değerlendirilerek ve Şirket'in tecrübesi ile daha önceki yıllarda sektörün üzerinde uyguladığı fiyat artışları ihmal edilerek Tacirler Yatırım Araştırma Birimi'nin enflasyon tahminlerinin üzerine ek %5 oranında bir artış oranı öngörülerek projekte edilmiştir. 2026 projeksiyon yılı fiyatı hesaplanırken 2026 yılı enflasyon tahmininden 2026/03 endeksleme değeri düşüldükten sonra %5 oranı eklenerek hesaplama yapılmıştır.

Tablo 72: Sektör ve Şirket Satış Projeksiyonları (2026T – 2032T)

HAZIR BETON	2026T	2027T	2028T	2029T	2030T	2031T	2032T
Albayrak Beton							
Hazır Beton							
Üretimden Satış	900	1.100	1.500	1.600	1.625	1.641	1.658
Miktarı							
(bin m3)							
Büyüme %		%22	%36	%7	%2	%1	%1
Ortalama Hazır							
Beton Fiyatı TL	3.984	5.103	6.210	7.234	8.289	9.414	10.737
Büyüme %		%28,1	%21,7	%16,5	%14,6	%13,6	%14,1
HAZIR BETON							
HASILATI (bin	3.585.648	5.613.307	9.315.162	11.574.041	13.470.346	15.448.696	17.802.493
TL)							

5.1.1.2.2 Satılan Malın Maliyeti

Hazır beton ana maliyet kalemleri bağımsız denetim şirketinden ve Şirket'ten temin edilen bilgiler ile hammadde, genel üretim giderleri, personel giderleri ve amortisman giderleri olarak detaylandırılmış, hammadde giderlerinden çimento ve agrega maliyetlerinin hazır beton satış fiyatlarıyla aynı paralelde artacağı öngörülmüştür.

Diğer Hammadde Giderlerinin projeksiyon döneminde 2023, 2024 ve 2025 yıllarındaki hasılatla olan oranlarının ortalaması kadar oluşacağı ve projeksiyon dönemi boyunca bu ortalamayı koruyacağı öngörülmüştür.

Genel Üretim Giderleri ve Satılan Malın Maliyeti içerisindeki Personel Giderleri için ise geçmiş dönemlerdeki birim m³ maliyetleri hesaplanmış, 2026 projeksiyon yılı birim m³ maliyeti hesaplanırken 2026 yılı enflasyon tahmininden 2026/03 endeksleme değeri düşüldükten sonra kalan 2026 yılı 9 aylık enflasyon tahmini ile artırılarak, projeksiyon döneminin kalanında ise enflasyon tahminleri ile artırılarak projekte edilmiştir.

SMM içerisindeki Amortisman Giderleri, Şirket'in yapacağı net yatırımlar ve toplam amortisman giderlerindeki Hazır Beton SMM'de bulunan Amortisman Giderleri'nin 2025 yılındaki payı dikkate alınarak ayrıca hesaplanmıştır.

Tablo 73: Satılan Malın Maliyetine İlişkin Projeksiyon (2026T – 2032T)

bin TL	2026T	2027T	2028T	2029T	2030T	2031T	2032T
HAZIR BETON SMM	-3.047.710	-4.609.635	-7.398.459	-9.031.297	-10.346.564	-11.693.877	-13.284.785
Hammadde Giderleri	-1.902.219	-2.977.911	-4.941.780	-6.140.136	-7.146.143	-8.195.676	-9.444.387
Çimento Maliyeti	-730.073	-1.142.924	-1.896.658	-2.356.587	-2.742.693	-3.145.505	-3.624.761

bin TL	2026T	2027T	2028T	2029T	2030T	2031T	2032T
<i>Agrega Maliyeti</i>	-307.304	-481.082	-798.345	-991.940	-1.154.460	-1.324.013	-1.525.742
<i>Diğer</i>							
<i>Hammadde</i>	-864.843	-1.353.905	-2.246.777	-2.791.609	-3.248.989	-3.726.158	-4.293.884
<i>Giderleri</i>							
Genel Üretim							
Giderleri	-415.909	-625.686	-995.652	-1.183.991	-1.317.853	-1.444.861	-1.592.012
Personel							
Giderleri	-490.930	-738.546	-1.175.246	-1.397.557	-1.555.565	-1.705.482	-1.879.176
Amortisman							
Giderleri	-238.652	-267.491	-285.781	-309.612	-327.002	-347.858	-369.210

5.1.1.2.3 Faaliyet Giderleri

Pazarlama, Satış ve Dağıtım giderlerinin projeksiyon dönemi hesaplamasında; 2025 yılında gerçekleşen Pazarlama, Satış ve Dağıtım giderleri tutarlarının hasılatlara olan oranını projeksiyon dönemi boyunca korunacağı öngörülmüştür. Pazarlama, Satış ve Dağıtım Giderleri içerisindeki Amortisman Giderleri ise Şirket'in yapacağı net yatırımlar ve toplam amortisman giderlerindeki Pazarlama, Satış ve Dağıtım Giderleri'nde hesaplanan Amortisman Giderleri'nin 2025 yılındaki payı dikkate alınarak ayrıca hesaplanmıştır.

Aşağıdaki tabloda 2026-2032 yılları için projekte edilen Pazarlama, Satış ve Dağıtım Giderleri ayrıntıları verilmektedir.

Tablo 74: Projeksiyon Döneminde Pazarlama, Satış ve Dağıtım Giderleri (2026T – 2032T)

bin TL	2026T	2027T	2028T	2029T	2030T	2031T	2032T
Pazarlama ve Satış Giderleri	-29.253	-44.927	-73.261	-90.654	-105.234	-120.467	-138.563
Reklam ve promosyon giderleri	-3.061	-4.791	-7.951	-9.880	-11.498	-13.187	-15.196
Personel giderleri	-20.762	-32.503	-53.939	-67.018	-77.999	-89.454	-103.084
Amortisman Giderleri	-1.953	-2.189	-2.339	-2.534	-2.677	-2.847	-3.022
Vergi Resim Ve Harç Giderleri	-109	-170	-282	-351	-408	-468	-540
Otoyol Giderleri	-307	-480	-797	-990	-1.152	-1.321	-1.522
Diğer Giderler	-3.061	-4.792	-7.953	-9.881	-11.500	-13.189	-15.199

Genel Yönetim Giderlerinin projeksiyon dönemi hesaplamasında, Genel Yönetim Giderleri içerisindeki gider kalemleri projeksiyon döneminde 2025 yılı gerçekleştirmeleri dikkate alınarak; 2026 yılı tahmini Tacirler Yatırım Araştırma Birimi'nin 2026 yılı enflasyon tahmininden 2026/03 endeksleme değeri düşüldükten sonra kalan 2026 yılı 9 aylık enflasyon tahmini ile büyütülerek, projeksiyon döneminin kalanında ise Tacirler Yatırım Araştırma Birimi'nin enflasyon tahminleri ile büyütülerek projekte edilmiştir.

Genel Yönetim Giderleri içerisindeki Amortisman Giderleri, Şirket'in yapacağı net yatırımlar ve toplam amortismandaki Genel Yönetim Giderleri'nde bulunan Amortisman Giderleri'nin 2025 yılındaki payı dikkate alınarak ayrıca hesaplanmıştır.

Aşağıdaki tabloda 2026-2032 dönemi için projekte edilen Genel Yönetim Giderleri ayrıntıları verilmektedir.

Tablo 75: Projeksiyon Döneminde Genel Yönetim Giderleri (2026T – 2032T)

bin TL	2026T	2027T	2028T	2029T	2030T	2031T	2032T
Genel Yönetim Giderleri	-113.634	-138.555	-160.369	-178.336	-194.829	-211.165	-229.778
Personel Giderleri	-69.225	-85.206	-99.431	-110.850	-121.484	-131.894	-143.836
Amortisman Giderleri	-11.932	-13.374	-14.289	-15.480	-16.350	-17.392	-18.460
Vergi Resim Ve Harç Giderleri	-3.095	-3.810	-4.446	-4.956	-5.432	-5.897	-6.431
Hukuk, Müşavirlik, Denetim ve Danışmanlık Giderleri	-12.158	-14.964	-17.462	-19.468	-21.336	-23.164	-25.261
Bağış Ve Yardımlar	-2.601	-3.202	-3.736	-4.166	-4.565	-4.956	-5.405
Sigorta Gideri	-3.966	-4.881	-5.696	-6.351	-6.960	-7.556	-8.240
Huzur Hakkı Gideri	-2.451	-3.016	-3.520	-3.924	-4.301	-4.669	-5.092
Temsil Ve Ağırlama Gideri	-1.566	-1.928	-2.250	-2.508	-2.749	-2.985	-3.255
Bakım Onarım Giderleri	-2.205	-2.714	-3.167	-3.531	-3.870	-4.201	-4.582
Elektrik, Su Doğalgaz Gideri	-715	-880	-1.027	-1.145	-1.254	-1.362	-1.485
Kırtasiye Giderleri	-305	-375	-438	-488	-535	-580	-633
Haberleşme Gideri	-440	-542	-632	-705	-772	-838	-914
Diğer Giderler	-2.976	-3.663	-4.274	-4.765	-5.223	-5.670	-6.183

5.1.1.2.4 Esas Faaliyetlerden Diğer Gelir ve Giderler

Şirket'in hazır beton hasılatı içerisinde yer alan satışlarında elimine edilen faiz gelirleri ve satılan malın maliyetlerinde yer alan alımlarından elimine edilen faiz giderleri, TFRS 15 standardına dayanarak, yüksek enflasyonlu ortamlarda materyal hale gelen vadeli satışlarda ve vadeli alımlarda faturaların içinde var olduğu kabul edilen gizli faiz geliri ve gideri olarak ayrıştırılarak Esas Faaliyetlerden Diğer Gelir ve Esas Faaliyetlerden Diğer Giderler altında raporlanmıştır. Şirket'in operasyonları kapsamında satışları ve maliyetleri içinde olan ve bağımsız denetçi tarafından ayrılan kalemler, Borsada işlem gören ve TFRS 15 düzeltmesi uygulamayan diğer şirketler ile karşılaştırılabilir olması için FAVÖK hesaplaması kapsamında geri eklenerek Düzeltilmiş FAVÖK hesaplanmıştır.

Projeksiyon dönemi için söz konusu gelir ve giderler projeksiyon dönemindeki Ticari Alacak Gün Sayısı ve Ticari Borç Gün Sayısı ile, projeksiyon dönemindeki borçlanma maliyetleri dikkate alınarak hesaplanmış ve aşağıdaki gibi olmuştur.

Tablo 76: Esas Faaliyetlerden Diğer Gelir ve Diğerler (2026T – 2032T)

bin TL	2026T	2027T	2028T	2029T	2030T	2031T	2032T	Baz Yıl
Esas Faaliyetlerden Diğer Gelir/Gider Net	101.740	109.927	154.209	156.901	169.605	198.545	233.260	244.923
Satışlardan Elimine Edilen Faiz Geliri	227.627	296.067	393.459	389.723	411.719	472.186	544.130	571.336
Alımlardan Elimine Edilen Faiz Gideri (-)	-125.887	-186.140	-239.250	-232.821	-242.114	-273.642	-310.870	-326.413

5.1.1.2.5 Net İşletme Sermayesi

Net İşletme Sermayesi hesaplamasında Şirket'in 2023-2025 yıllarında gerçekleşen Ticari Borçlar Ödeme Süresi ve Stok Tutma Süresi incelenmiş, söz konusu süreler 2026-2032 yılı projeksiyon dönemi ve Baz Yılda üç yılın ortalaması ile projekte edilmiştir, Şirket'in Ticari Alacak Tahsil Süresi 2025 yılında gerek dezenflasyon programı gerekse de politik gelişmeler sonucunda kamu projelerinde meydana gelen aksamaların sektör üzerindeki olumsuz etkileri ile önceki yılların üzerinde 105 gün olarak gerçekleşmiştir. Değerleme tarihi itibarıyla ödemelerdeki aksama büyük oranda giderilmiş olup, 2027 yılı itibarıyla normal seyrine dönmesi beklenmektedir. Bu doğrultuda 2026 yılı Ticari Alacak Tahsil Süresi projekte edilirken; 2025 yılı istisnai bir yıl olarak değerlendirilmiş ancak değerlemede ihmal edilmeyerek 2026 yılı için Ticari Alacak Tahsil Süresinin 2023-2025 yılları gerçekleşmelerinin ortalaması seviyesinde 71 gün olacağı öngörülmüştür. 2025 yılındaki anomalinin 2027 yılı itibarıyla normale döneceği öngörülse de muhafazakâr bir yaklaşım gösterilerek 2027-2032 yılları ve Baz Yılda Ticari Alacak Tahsil Süresinin 2023, 2024 ve 2026 yıllarının ortalaması olan 59-60 güne yakınsayacağı kabul edilerek 60 gün olarak projekte edilmiştir. Bu kabuller doğrultusunda İşletme Sermayesi İhtiyacı ve İşletme Sermayesi İhtiyacı Değişimi hesaplanmıştır.

Tablo 77: Projeksiyon Döneminde İşletme Sermayesi Değişimleri (2026T – 2032T)

bin TL	2026T	2027T	2028T	2029T	2030T	2031T	2032T	Baz Yıl
Ticari Alacaklar TL	693.548	922.735	1.531.260	1.902.582	2.214.303	2.539.512	2.926.437	3.072.759
Ticari Borçlar TL	383.561	580.132	931.112	1.136.608	1.302.137	1.471.699	1.671.918	1.755.514
Stoklar TL	26.795	40.527	65.046	79.402	90.966	102.811	116.798	122.638
Ticari Alacak Devir Hızı	5	6	6	6	6	6	6	6
Ticari Borçlar Devir Hızı	8	8	8	8	8	8	8	8
Stoklar Devir Hızı	114	114	114	114	114	114	114	114
Ticari Alacak Gün Sayısı	71	60	60	60	60	60	60	60
Ticari Borçlar Gün Sayısı	46	46	46	46	46	46	46	46
Stoklar Gün Sayısı	3	3	3	3	3	3	3	3
Döngü	28	17	17	17	17	17	17	17
İşletme Sermayesi İhtiyacı	336.782	383.131	665.194	845.377	1.003.133	1.170.624	1.371.318	1.439.883
İşletme Sermayesi Değişimi	-49.706	46.348	282.064	180.182	157.756	167.491	200.694	269.260

5.1.1.2.6 Yatırımlar

Projeksiyon döneminde; Şirket'in yatırımları kapasite artırım ve artan kapasiteyi destekleyici maddi duran varlık (hazır beton üretim ve nakliyesine ilişkin) alımı ve idame yatırımları olarak

4 ana kalemdede toplanmaktadır. Kapasite artırımı yatırımları çerçevesinde Şirket; kentsel dönüşüm ve altyapı projelerinin hızlanacağı varsayımı ile oluşacak potansiyeli değerlendirmek, sektördeki payını artırmak amacıyla ve projekte edilen üretim miktarlarını da destekleyecek şekilde 2026, 2027, 2029 ve 2032 yıllarında santral ve tesis kurulumu yapmayı hedeflemektedir. Bu kapasite artırımı yatırımlarını desteklemek amacıyla Şirket 2026-2032 yılları arasında maddi duran varlık alım ve yenileme yatırımları yapmayı planlamaktadır. Tacirler Yatırım tarafından 2030 ve 2031 yıllarında faaliyetlerini devam ettirmek üzere Şirket projeksiyonlarına ek idame yatırımlar öngörülmüş ve Şirket'in eskiyen maddi duran varlıkların satışları da düşülerek net yatırım tutarlarına ulaşılmıştır. Baz Yıl'da ise hasılat tutarının %1'i oranında bir yatırım harcaması öngörülmüştür.

Tablo 78: Projeksiyon Döneminde Yatırım Harcamaları (2026T – 2032T)

bin TL	2026T	2027T	2028T	2029T	2030T	2031T	2032T	Baz Yıl
Yeni Beton Santrali Kurulumu	27.810	33.170	-	40.095	-	-	51.332	-
Tesis Kurulumu	12.360	14.742	-	17.820	-	-	22.814	-
Maddi Duran Varlık Alımı	191.209	274.459	177.217	236.249	205.345	221.496	213.026	-
Maddi Duran Varlık Yenileme Yatırımı	-	-	-	-	-	-	-	-
İdame Yatırımlar	-	-	-	-	21.874	32.783	-	-
Maddi Duran Varlık Satışı (-)	-121.500	-120.884	-41.738	-84.200	-92.516	-99.792	-66.731	-
Net Yatırım Tutarı	109.879	201.486	135.479	209.964	134.703	154.487	220.440	186.926
<i>Satışlara Oranı %</i>	<i>%3,1</i>	<i>%3,6</i>	<i>%1,5</i>	<i>%1,8</i>	<i>%1,0</i>	<i>%1,0</i>	<i>%1,2</i>	<i>%1,0</i>

5.1.1.2.7 Amortisman Giderleri

Şirket'in maddi duran varlıklarına ilişkin amortisman hesaplamaları mevcut MDV'leri için öngörülen amortisman oranlarının üzerine yeni yapılacak olan yatırımlardan Şirket'in denetim raporundaki amortismanları ile uyumlu olacak şekilde santral için %7, tesis için %2, lastik yükleyici için %17 ve diğer makine ve cihazlar için %14 oranında normal amortisman oranları kullanılarak hesaplanmıştır.

Bu yatırımlara bağlı olarak hesaplanan Amortisman Giderleri ve dağıtım anahtarı da aşağıdaki tabloda verilmektedir.

Tablo 79: Amortisman Giderleri (2026T – 2032T)

bin TL	2026T	2027T	2028T	2029T	2030T	2031T	2032T	Baz Yıl
Hazır Beton Satılan Malın Maliyeti	-238.652	-267.491	-285.781	-309.612	-327.002	-347.858	-369.210	-387.671
Genel yönetim giderleri	-11.932	-13.374	-14.289	-15.480	-16.350	-17.392	-18.460	-19.383
Pazarlama satış dağıtım giderleri	-1.953	-2.189	-2.339	-2.534	-2.677	-2.847	-3.022	-3.173
Toplam	-252.537	-283.055	-302.409	-327.626	-346.028	-368.098	-390.692	-410.227

5.1.1.2.8 Serbest Nakit Akımları ve İNA Hesaplaması

Yukarıda verilen projeksiyonlar çerçevesinde hesaplanan Faaliyet Kârına Amortisman eklenerek Faiz Amortisman Vergi Öncesi Kâr hesaplanmış, Esas Faaliyetlerden Diğer Gelirler’de yer alan Satışlardan Elimine Edilen Faiz Geliri FAVÖK rakamına eklenerek ve Esas Faaliyetlerden Diğer Giderler’de yer alan Alımlardan Elimine Edilen Faiz Gideri çıkarılarak Düzeltilmiş FAVÖK hesaplanmıştır. Söz konusu kalemler aşağıdaki tabloda verilmektedir.

Devam eden değer hesaplamasına esas Baz Yıl’da, Net Satış tutarı son projeksiyon yılı olan 2032 yılı hasılat tutarı ve SMM tutarı %5 büyütülerek ve 2032 tahmin yılındaki kârlılık oranları ile projekte edilmiştir.

Tablo 80: Hazır Beton FAVÖK Projeksiyonu (2026T – 2032T)

bin TL	2026T	2027T	2028T	2029T	2030T	2031T	2032T	Baz Yıl
Hazır Beton Net Satışlar	3.585.648	5.613.307	9.315.162	11.574.041	13.470.346	15.448.696	17.802.493	18.692.618
Hazır Beton SMM	-3.047.710	-4.609.635	-7.398.459	-9.031.297	-10.346.564	-11.693.877	-13.284.785	-13.949.024
Hazır Beton Brüt Kâr	537.938	1.003.672	1.916.703	2.542.745	3.123.782	3.754.818	4.517.708	4.743.594
Brüt Kâr Marjı	%15,0	%17,9	%20,6	%22,0	%23,2	%24,3	%25,4	%25,4
Pazarlama Satış Dağıtım Gideri (-)	-29.253	-44.927	-73.261	-90.654	-105.234	-120.467	-138.563	-145.491
Genel Yönetim Gideri (-)	-113.634	-138.555	-160.369	-178.336	-194.829	-211.165	-229.778	-241.267
Faaliyet Kârı	395.050	820.190	1.683.073	2.273.754	2.823.719	3.423.186	4.149.368	4.356.836
Amortisman	-252.537	-283.055	-302.409	-327.626	-346.028	-368.098	-390.692	-410.227
FAVÖK	647.588	1.103.245	1.985.482	2.601.381	3.169.747	3.791.284	4.540.060	4.767.063
FAVOK Marjı	%18,1	%19,7	%21,3	%22,5	%23,5	%24,5	%25,5	%25,5
Satışlardan Elimine Edilen Faiz Geliri	227.627	296.067	393.459	389.723	411.719	472.186	544.130	571.336
Alımlardan Elimine Edilen Faiz Gideri (-)	-125.887	-186.140	-239.250	-232.821	-242.114	-273.642	-310.870	-326.413
Düzeltilmiş FAVÖK	749.327	1.213.172	2.139.691	2.758.282	3.339.352	3.989.829	4.773.320	5.011.986
FAVOK Marjı	%20,9	%21,6	%23,0	%23,8	%24,8	%25,8	%26,8	%26,8

İndirgenmiş Nakit Akımları Analizine baz edilecek firmaya olan serbest nakit akımlarına ulaşmak için Şirket’in mali dönem içinde operasyonlarından elde ettiği nakitten söz konusu döneme ait vergi gideri, yine aynı döneme ait yatırım tutarları düşülmüş ve işletme sermayesi ihtiyacı/fazlasına bağlı olarak işletme sermayesi ihtiyacı +/- olarak dikkate alınmıştır. Aşağıdaki tabloda projeksiyon dönemi süresince hesaplanan Firmaya Olan Serbest Nakit Akımları verilmektedir.

Tablo 81: İndirgenmiş Nakit Akımları Tablosu (2026T – 2032T)

Nakit Akımları bin TL	2026T	2027T	2028T	2029T	2030T	2031T	2032T	Baz Yıl
Hazır Beton								
Düzeltilmiş FAVÖK	749.327	1.213.172	2.139.691	2.758.282	3.339.352	3.989.829	4.773.320	5.011.986
Efektif Vergi	-114.262	-213.927	-422.575	-559.051	-688.464	-905.433	-1.095.657	-1.150.440
+/- Çalışma Sermayesindeki Değişim	-49.706	46.348	282.064	180.182	157.756	167.491	200.694	269.260
Net Yatırım Harcamaları	-109.879	-201.486	-135.479	-209.964	-134.703	-154.487	-220.440	-186.926
Firmaya Yönelik Serbest Nakit Akımları	574.892	751.410	1.299.574	1.809.085	2.358.428	2.762.418	3.256.529	3.405.360
İskonto Faktörü	0,7357	0,5675	0,4577	0,3834	0,3257	0,2772	0,2358	0,2358
İskonto edilmiş nakit akımları	422.963	426.417	594.800	693.592	768.195	765.647	768.041	
İndirgenmiş Nakit Akımları Toplamı								4.439.654
Devam Eden Değer Büyüme Oranı								%5
Devam Eden Değer								27.200.678
Devam Eden Değerin Bugünkü Değeri								6.415.187
Firma Değeri @ 31/03/2026								10.854.841
Net Borç 31/03/2026 Değeri								- 379.298
Hazır Beton Faaliyeti Öz Sermaye Değeri @ 31/03/2026								10.475.543
Hazır Beton Faaliyeti Özsermaye Değeri @11.05.2026								10.842.967

Serbest nakit akımları AOSM ile önce 31/03/2026 tarihine indirgenerek Şirket'in nakit akımlarının bugünkü değeri (NBD) hesaplanmaktadır. Projeksiyon dönemi sonrası için ise Baz Yıl diğer üzerinden Türkiye'nin uzun vadeli büyüme oranına paralel olarak ve genel kabul gören %5 artırı büyüme oranı ile hesaplanan Devam Eden Değer AOSM ile önce 31/03/2026 tarihine indirgenerek Devam Eden Değerin bugünkü değeri hesaplanmaktadır. Her iki değer toplanması ardından 31/03/2026 tarihindeki net borç tutarı düşülerek 31/03/2026 tarihindeki Hazır Beton Faaliyeti Özsermaye Değeri'ne ulaşılmış, ardından bu değer AOSM ile değerlendirme tarihi olan 11/05/2026 tarihine getirilmiş ve Şirket'in 11/05/2026 tarihi itibarıyla **Hazır Beton Faaliyeti Özsermaye Değeri 10.842.967 bin TL** olarak hesaplanmıştır.

5.2 Piyasa Çarpanları Analizi

Piyasa çarpanları analizi yönetiminde şirket değeri borsalarda işlem gören benzer şirketlerin güncel piyasa değerleri ve kamuya açıkladıkları mali tablolarındaki bulunan verilerle hesaplanan değerlendirme oranlarının mukayese edilmesi esasına dayanır. Piyasa çarpanları analizinin avantajları, nesnel bir yaklaşımla kolayca uygulanabilir olması olup dezavantajları ise şirketin geleceğe yönelik büyüme beklentileri ile risk faktörlerinin tam olarak fiyata yansıtılmamış olabileceği, değerlemeye konu olan benzer şirketlerin her zaman borsalarda işlem görmemesi ve/veya belirli dönemde mali tablo verilerinin kamuya açıklanmış olmasıdır.

olmasından kaynaklandığı değerlendirilmiş ve Şirket'in sürdürülebilir FAVÖK üretimi ile hazır beton faaliyetlerinin anlamlı ve adil bir şekilde değerlendirilmesi için değerlendirme ölçütü olarak Şirket'in 2023, 2024, 2025 yıl sonu ve 2026/03 yıllıklandırılmış hazır beton faaliyetlerinden kazanmış olduğu FAVÖK'ün, sırasıyla %30, %30, %20 ve %20 ağırlıklandırılarak hesaplanan son üç yıllık ve yıllıklandırılmış 2026/03 verilerinin ağırlıklı ortalaması, Normalize Düzeltilmiş FAVÖK olarak dikkate alınmıştır.

Şirket'in son üç yıllık ve yıllıklandırılmış 2026/03 finansal verileri baz alınarak ve ağırlıklandırılarak hazır beton faaliyetleri kapsamında hesaplanan Normalize Düzeltilmiş FAVÖK hesaplaması aşağıdaki tabloda sunulmaktadır.

Tablo 82: Şirket'in Finansal Verileri

Enflasyon Düzeltmesi Yapılmış Hazır Beton Faaliyetleri Kalemleri -TL	2023	2024	2025	2026/03 Yıllıklandırılmış
Hazır Beton Hasılat	4.223.452.505	3.452.677.080	1.989.451.754	1.921.407.425
Hazır Beton SMM (-)	-3.331.950.435	-2.867.513.380	-1.808.835.591	-1.686.770.549
Hazır Beton Brüt Kâr	891.502.070	585.163.700	180.616.163	234.636.876
Faaliyet Giderleri (-)	-81.760.061	-101.194.843	-112.570.375	-112.257.003
Hazır Beton FVÖK	809.742.009	483.968.857	68.045.788	122.379.873
Satışlardan Elimine Edilen Faiz Geliri (+)	322.364.166	305.239.241	116.279.836	88.355.433
Alımlardan Elimine Edilen Faiz Gideri (-)	-135.758.068	-140.108.045	-91.720.492	-57.376.319
Hazır Beton Düzeltilmiş FVÖK	996.348.107	649.100.053	92.605.132	153.358.987
Amortisman (+)	255.416.351	238.924.451	237.508.900	225.222.716
Hazır Beton Düzeltilmiş FAVÖK	1.251.764.458	888.024.504	330.114.032	378.581.703
Ağırlık Oranı	%30	%30	%20	%20
Normalize Düzeltilmiş FAVÖK		783.675.836		

FAVÖK hesaplamasında; Şirket'in brüt kârından, faaliyet giderleri çıkartılmış ve FVÖK rakamına ulaşılmıştır. FVÖK rakamı üzerine, TFRS 15 kapsamında satışlardan ve satılan malın maliyetinden elimine edilen ve Esas Faaliyetlerden Diğer Gelirler içinde yer alan, "Satışlardan Elimine Edilen Faiz Geliri" eklenmiş ve yine Esas Faaliyetlerden Diğer Giderler içinde yer alan "Alımlardan Elimine Edilen Faiz Gideri" de çıkartılarak, Düzeltilmiş FVÖK rakamına ulaşılmıştır. Son olarak söz konusu FVÖK rakamına amortisman eklenerek Düzeltilmiş FAVÖK rakamına ulaşılmıştır.

Aşağıdaki tabloda da Piyasa Çarpan Analizi kapsamında kullanılan Net Borç hesaplaması verilmektedir.

Tablo 83: Net Borçluluk

Net Borç Hesaplaması – TL	2026/03
Kısa Vadeli Borçlanmalar (+)	342.873.461
Uzun Vadeli Borçlanmaların Kısa Vadeli Kısımları (+)	84.234.432
Uzun Vadeli Borçlanmalar (+)	40.974.962
Nakit ve Nakit Benzerleri (-)	88.784.737
Finansal Yatırımlar (-)	-
Net Borç	379.298.118

Yurt İçi Benzer Şirketler Analizi

Hazır beton sektöründe faaliyet gösteren ve geliştirdiği gayrimenkul projeleriyle inşaat sektöründe faaliyet gösteren Albayrak Beton'un hazır beton faaliyetleri değerlemesi kapsamında karşılaştırılabilir emsal şirket olarak Borsa İstanbul Taş Toprak Endeksinde bulunan şirketler arasından, faaliyet raporlarında hazır beton üretim ve satış faaliyetleri bulunduğu belirtilen şirketler dikkate alınarak seçilmiş bir liste oluşturulmuştur. Bu şirketler arasında Bursa Çimento konsolide yapısı ile Çemtaş gibi demir çelik sektöründe faaliyet gösteren ve önemli oranda faaliyet sonuçlarına etki eden bir şirket olması, Batı Çimento ise faaliyetlerinin ağırlıklı olarak liman hizmetlerinden oluşması ve hazır beton segmentinde faaliyet göstermemeleri nedeni ile bu liste içinde dikkate alınmamıştır. Aşağıdaki tabloda bu kriterlere göre seçilmiş şirketler belirtilmektedir.

Tablo 84: Seçilmiş BIST Taş Toprak Endeksi (XTAST) Şirketleri

Kodu	Şirket
AKCNS:IS	AKCANS
BOBET:IS	BOGAZİCİ BETON SANAYİ VE TİCARET
CIMSA:IS	CİMSA
CMBTN:IS	CİMBETON
KONYA:IS	KONYA CİMENTO
LMKDC:IS	LİMAK DOĞU ANADOLU CİMENTO
NIBAS:IS	NİGBAS NİGDE BETON
OYAKC:IS	OYAK CİMENTO FABRİKALARI
NUHCM:IS	NUH CİMENTO

Söz konusu seçilmiş şirketlerin çarpanlarının da sektördeki dalgalanmalarından arındırılarak normalize edilmesi için bahse konu şirketlerin son 3 yıl ve 2026/03 dönemleri boyunca gelişiminin dikkate alınabilmesi amacıyla her ayın ilk günü oluşan Firma Değerleri ile söz konusu döneme karşılık gelen FAVÖK'lerden aylık dönemsel Firma Değeri/FAVÖK çarpanlarına ulaşılmıştır. Söz konusu çarpanlar ile her bir şirket için yıl ortalamaları alınarak 2023, 2024, 2025 yıl sonu ve yıllıklandırılmış 2026/03 verileri sırasıyla %30, %30, %20 ve %20 ağırlıklandırılmış, ulaşılan 2023, 2024, 2025 yıl sonu ve yıllıklandırılmış 2026/03 ağırlıklı ortalama Firma Değeri ile ağırlıklı ortalama FAVÖK karşılaştırılmış ve Normalize Düzeltilmiş FAVÖK rakamına ulaşılmıştır.

ALBAYRAK BETON – FİYAT TESPİT RAPORU

Bu şekilde hesaplanan FD/FAVÖK çarpanlarının 31,76x üzeri dikkate alınmamış ve medyan değerler kullanılmıştır. Aşağıdaki tabloda seçilmiş BİST Taş Toprak Endeksi şirketlerinin söz konusu yöntemlere göre hesaplanan çarpan değerleri sunulmaktadır.

Tablo 85: Yurt İçi Benzer Şirket Analizi

	Ortalama Firma Değeri (mln TL)				Ağr. Ortalama	Ortalama FAVÖK (mln TL)				Ağr. Ortalama	Ağr. FD/FAVÖK
	2023	2024	2025	2026/3		2023	2024	2025	2026/3		
AKCNS:IS	18.863	28.817	29.474	29.273	26.053	2.865	3.843	3.386	3.404	3.371	7,73
BOBET:IS	9.283	10.287	8.292	8.054	9.140	1.577	2.258	1.681	1.505	1.788	5,11
CIMSA:IS	22.809	38.038	65.727	66.391	44.677	2.250	4.806	6.867	7.670	5.024	8,89
CMBTN:IS	1.457	5.559	4.215	3.929	3.734	134	188	196	161	168	22,20
KONYA:IS	22.275	40.647	27.522	25.482	29.477	458	572	459	594	520	56,72
LMKDC:IS	-	12.433	13.163	13.035	12.833		2.498	3.144	3.307	2.934	4,37
NIBAS:IS	889	1.008	1.077	1.222	1.029	2	0	-11	-6	-3	a.c
OYAKC:IS	52.531	72.224	106.972	105.962	80.013	6.411	11.639	14.250	14.520	11.169	7,16
NUHCM:IS	28.512	40.744	30.697	28.921	32.700	2.718	3.281	3.877	3.736	3.322	9,84

Ortalama	15,25
Medyan	7,73

Tablo 86: FD/FAVÖK Çarpanına Göre Özsermaye Değerinin Hesabı

TL	S3Y + 2026/03 S12A Ağırlıklı Ortalama
Normalize Düzeltilmiş FAVÖK	783.675.836
Benzer Şirketler FD/FAVÖK Çarpanı	7,73x
Net Finansal Borç / (Net Nakit Pozisyonu)	379.298.118
Yurt İçi Benzer Şirketler Çarpanına Göre Hesaplanan Özsermaye Değeri	5.678.349.294

Kullanılan çarpan yöntemi olan FD/FAVÖK çarpanı ile hesaplanan değerden net borç düşülmesi sonucu Albayrak Beton'un hazır beton faaliyetleri için **5.678.349.294 TL** piyasa değerine ulaşılmıştır.

Yurt Dışı Benzer Şirket Analizi

Yurt dışı benzer şirket analizinde beton sektöründe faaliyet gösteren ve Şirket ile benzer faaliyetlerde bulunan şirketler dikkate alınarak bu geniş bir örneklem oluşturmaya çalışılmıştır. Aşağıdaki tabloda uluslararası piyasalarda işlem gören seçilmiş şirketler sunulmaktadır.

Tablo 87: Yurt Dışı Benzer Şirketlerin Faaliyet Konuları

Şirket	Ülke	Şirket Faaliyet Konusu
Heidelberg Materials Ag	Almanya	Heidelberg Materials AG, iştirakleri ile birlikte dünya çapında çimento, agrega, hazır beton ve asfalt üretmekte ve dağıtmaktadır. Çimento ürünleri sağlar; kum ve çakıl dahil olmak üzere doğal taş agregaları; taş yongaları ve kırma taşlardan oluşan kırma agregalar; ve tüneller veya köprüler, ofis binaları veya okulların yapımında ve ayrıca merdivenler, tavan elemanları

Şirket	Ülke	Şirket Faaliyet Konusu
		veya yapısal bileşenler gibi prekast beton parçaların üretiminde kullanılmak üzere hazır beton. Şirket ayrıca asfalt da sunuyor; çimento, klinker, ikincil çimentolu malzemeler ve katı ve alternatif yakıtların ticaretini yapmaktadır. Şirket daha önce HeidelbergCement AG olarak biliniyordu ve Mayıs 2023'te adını Heidelberg Materials AG olarak değiştirdi. Heidelberg Materials AG 1873 yılında kurulmuştur ve merkezi Heidelberg, Almanya'dadır.
Cemex Sab De Cv	Meksika	CEMEX, S.A.B. de C.V., iştirakleri ile birlikte dünya çapında çimento, hazır beton, agrega, kentleşme çözümleri ve diğer inşaat malzemeleri üretir, pazarlar, dağıtır ve satar. Şirket ayrıca asfalt, beton bloklar, beton blok parke, raylı traversler ve döşeme sistemleri sunmaktadır; mimari beton ürünler; ve kutu menfezler, köprüler, drenaj havzaları, bariyerler ve park bordürleri. Buna ek olarak, bina ve asfaltlama çözümleri sunar; lojistik hizmetler; e-ticaret platformu üzerinden perakende hizmeti; ve tasarım ve mühendislik hizmetleri. Şirket 1906 yılında kurulmuştur ve merkezi Meksika'nın San Pedro Garza García kentindedir.
Buzzi Spa	İtalya	Buzzi S.p.A., iştirakleri ile birlikte çimento, hazır beton ve agrega üretir, dağıtır ve satar. Başta İtalya, Amerika Birleşik Devletleri, Almanya, Lüksemburg, Hollanda, Polonya, Çek Cumhuriyeti, Slovakya, Ukrayna, Meksika ve Brezilya'da faaliyet göstermektedir. Buzzi S.p.A. daha önce Buzzi Unicem S.p.A. olarak biliniyordu ve Mayıs 2023'te adını Buzzi S.p.A. olarak değiştirdi. Şirket 1872 yılında kurulmuştur ve merkezi İtalya'nın Casale Monferrato kentindedir. Buzzi S.p.A., Fimedi - S.P.A.'nın bir yan kuruluşudur.
Tcc Group Holdings Co Ltd	Tayvan	TCC Group Holdings Co., Ltd., Tayvan'da çimento ve hazır beton üretimi ve satışı yapmaktadır. Şirket, Çimento, Elektrik ve Enerji ve Diğer segmentlerde faaliyet göstermektedir. Ayrıca termal, fotovoltaik, rüzgar, jeotermal ve yenilenebilir enerji üretiminde de yer almaktadır; şarj edilebilir lityum-iyon pillerin ve pil modüllerinin araştırılması, geliştirilmesi, üretimi ve satışı; deniz ve kara taşımacılığı; ve ısıya dayanıklı malzemelerin üretimi ve satışı. Şirket, refrakter, kimyasal ve kauçuk hammaddeleri işler ve satar; kireçtaşı satıyor; mülk kiralama ve enerji teknolojisi, bilgi yazılımı tasarımı, ağaçlandırma, endüstriyel liman yönetimi, mühendislik, inşaat ve kiralama, atık toplama ve arıtma, iş danışmanlığı, liman tesisi, yazılım ürün ve ekipman bakımı, lojistik ve nakliye ve tehlikeli atık arıtma hizmetleri sunmaktadır. Ayrıca, kum ve çakılın depolanması, taşınması, filtrelenmesi ve satışı ile ilgilenmektedir; ithalat ve ihracat ticareti; maden kazı faaliyetleri; ve cüruf tozu üretimi ve satışı. Şirket daha önce Taiwan Cement Corp. olarak biliniyordu ve Mayıs 2024'te adını TCC Group Holdings Co., Ltd. olarak değiştirdi. TCC Group Holdings Co., Ltd. 1946 yılında kurulmuştur ve merkezi Taipei, Tayvan'dadır.
Asia Cement Corp	Tayvan	Asia Cement Corporation, Çin, Tayvan ve uluslararası alanda çimento, klinker, hazır beton ve çimento ile ilgili ürünlerin üretimi ve satışı ile uğraşmaktadır. Şirket, Skyscraper markası altında Portland çimentosu tip I, tip II ve özel çimento sunmaktadır. Aynı zamanda granül yüksek fırın cürufu sağlar; ağaçlandırma ve kiralama işleriyle uğraşmaktadır. Şirket 1957 yılında kurulmuştur ve merkezi Taipei, Tayvan'dadır.

ALBAYRAK BETON – FİYAT TESPİT RAPORU

Şirket	Ülke	Şirket Faaliyet Konusu
Gcc Sab De Cv	Meksika	Grupo Cementos de Chihuahua SAB de CV, Amerika Birleşik Devletleri ve Meksika'da Meksika merkezli bir çimento ve hazır beton üreticisidir.
Corporacion Moctezuma Sab De Cv	Meksika	Corporacion Moctezuma SAB de CV, çimento ve hazır beton üretimi ve satışı ile uğraşmaktadır.
Huaxin Cement Co Ltd (A)	Çin	Huaxin Cement Co., Ltd., yan kuruluşlarıyla birlikte Çin'de ve uluslararası alanda çimento üretmekte ve satmaktadır. Hazır beton, agrega, klinker, çimento esaslı yeni yapı malzemeleri ve diğer yapı malzemeleri ile çimento teknik hizmetleri de vermektedir. Buna ek olarak, şirket çimento ekipmanlarının araştırılması, üretimi, montajı ve bakımı ile ilgilenmektedir; ve çimento ithalat ve ihracat ticaret faaliyetleri. Ayrıca, atıkların çimento fırınında birlikte işlenmesiyle uğraşır; çimento projelerinin mühendislik, tedarik ve inşası (EPC); çimento fırını ortak işleme teknolojisi ile ilgili ekipman ve proje sözleşmesi; ve diğer ilgili işletmeler. Şirket 1907 yılında kurulmuştur ve merkezi Çin'in Wuhan kentindedir.
Ramco Cements Ltd	Hindistan	Ramco Cements Limited, Hindistan'da çimento, hazır beton ve kuru harç ürünleri üretmekte ve satmaktadır. Şirket, harmanlanmış ve sıradan Portland çimentoları sunmaktadır; hazır beton; ve RAMCO markası altında fayans sabitleme, süper sıva, su geçirmez bileşik, blok sabitleme ve fayans harcı dahil olmak üzere kuru harç ürünleri. Ayrıca konut projeleri, apartmanlar/kurumlar, kamu altyapı projeleri ve endüstriyel projeler için inşaat çözümleri sunmaktadır; ve inşaatçılara ve müşterilere teknik yardım ve satış sonrası destek. Buna ek olarak, yel değirmenleri ve termik santrallerden elektrik üretimi ve satışı ile uğraşan şirket; insan gücü kaynağı; malların karayolu ile taşınması; ve bilgi teknolojisi hizmetleri. Ayrıca ürünlerini Maldivler ve Myanmar'a da ihraç etmektedir. Şirket daha önce Madras Cements Ltd. olarak biliniyordu ve Temmuz 2013'te adını The Ramco Cements Limited olarak değiştirdi. Ramco Cements Limited, 1957 yılında kurulmuştur ve merkezi Hindistan'ın Chennai kentindedir.
Malayan Cement Bhd	Malezya	Lafarge Malaysia Bhd, iştirakleri ile birlikte klinker, çimento ve hazır beton üretimi ve satışı ile agrega ve ilgili ürünlerin tedariki ile uğraşmaktadır.

Şirket	Ülke	Şirket Faaliyet Konusu
Siam City Cement Pcl	Thailand	Siam City Cement Public Company Limited, iştirakleri ile birlikte Tayland, Vietnam, Sri Lanka, Avustralya, Kamboçya, Bangladeş, Çin ve uluslararası alanda çimento ve çimento ile ilgili ürünler üretmekte, ithal etmekte, ihraç etmekte ve satmaktadır. Dört segmentte faaliyet göstermektedir: Çimento, Beton ve Agregat, Ticaret ve Hafif Yapı Malzemesi. Şirket, INSEE Cement markası altında karışık, işlenebilir, konsantre, genel karışım, Portland, erken mukavemetli, hidrolik, prekast ve yığma çimento; INSEE Concrete markası adı altında konvansiyonel ve pompalama, su yalıtımı, küçük ve büyük fore kazık, tepeleme, harç, sülfata dayanıklı ve büzülmeyen beton; sıva, tuğla döşeme, zemin tesviyesi, fayans yapıştırıcısı, kuru beton, çimento esaslı harç ve INSEE Mortar markası altındaki diğer ürünler; Ağaç; ve INSEE SUPERBLOCK markası altında bloklar, lentolar ve paneller. Aynı zamanda hazır beton ve agregalar; inşaat malzemeleri ve hafif beton ürünler; endüstriyel atık bertarafı, alternatif yakıt, hammadde ticareti ve endüstriyel temizlik hizmetleri; atık bertarafı ve yönetimi; ve atık ısıdan elektrik üretir; ve teknik hizmetler, bilgi teknolojisi yönetimi ve geliştirme hizmetleri. Siam City Cement Public Company Limited 1969 yılında kurulmuştur ve merkezi Bangkok, Tayland'dadır. 19 Ağustos 2024 itibarıyla Siam City Cement Public Company Limited, Sunrise Equity Company Limited'in yan kuruluşu olarak faaliyet göstermektedir.
Universal Cement Corp	Tayvan	Universal Cement Corporation, yan kuruluşlarıyla birlikte Tayvan'da çimento, hazır beton, alçıpan paneller ve diğer yapı malzemeleri üretmekte ve satmaktadır. Yapı Malzemeleri ve Diğerleri segmentleri aracılığıyla faaliyet göstermektedir. Şirket ayrıca bilgisayar, iletişim ve tüketici elektroniği, ekran kalemi, endüstriyel ve yarı iletken ekipman, akıllı depo ve tıbbi izleme endüstrilerinde kullanılmak üzere esnek elektronik basınç sensörleri, basınç sensörü modülleri ve esnek mikroelektromekanik basınç algılama cihazları gibi basınç algılamalı elektronik teknoloji ürünleri sunmaktadır. Buna ek olarak, çimento ve çimento klinkeri üretimi, pazarlaması, ithalatı ve ihracatı ile ilgilenmektedir; kamyon taşımacılığı operasyonu; yatırım faaliyetleri; ve gayrimenkul ve kiralama işi için ticaret. Ayrıca şirket, hazır beton, çakıl ve elektronik ürünlerin üretimi ve pazarlaması ile uğraşmaktadır. Universal Cement Corporation 1959 yılında kurulmuştur ve merkezi Taipei, Tayvan'dadır.
Cementos Pacasmayo S.A.A. (Cpacasc1)	Peru	Bir çimento şirketi olan Cementos Pacasmayo S.A.A., Peru'da çimento ve çimentoyla ilgili malzemeler üretir, dağıtır ve satar. Çimento, Beton, Harç ve Prestak olmak üzere üç segmentte faaliyet göstermektedir; Sönmemiş kireç; ve İnşaat Malzemeleri Satışı. Şirketin çimento ve beton ürünleri konut ve ticari inşaat ve inşaat mühendisliğinde kullanılmaktadır; şantiyelerde kullanılan hazır beton; yaya geçitleri için kaldırım üniteleri veya kaldırım taşları gibi beton prestak ve ayrıca bölme duvarlar için diğer tuğlalar ve yapısal ve yapısal olmayan kullanımlar için beton prestak; ve çimento esaslı ürünler. Ayrıca çelik, gıda, balıkçılık ve kimya endüstrilerinde kullanılmak üzere sönmemiş kireç üretir ve dağıtır. Ayrıca şirket, çelik inşaat demiri, plastik borular ve elektrik telleri gibi üçüncü şahıslar tarafından üretilen diğer inşaat malzemelerinin satışını ve dağıtımını yapmaktadır. Ürünlerini, bağımsız perakendeciler ve donanım mağazalarından oluşan bir ağ aracılığıyla doğrudan diğer perakendecilere, özel inşaat şirketlerine ve devlet kurumlarına sunmaktadır. Şirket 1949 yılında kurulmuştur ve merkezi Lima, Peru'dadır. Cementos Pacasmayo S.A.A., Inversiones ASPI S.A.'nın bir yan kuruluşudur.

Şirket	Ülke	Şirket Faaliyet Konusu
Lafarge Africa Plc.	Nijerya	Lafarge Africa Plc, iştirakleri ile birlikte Nijerya ve Güney Afrika'da çimento, beton ve agrega ürünleri üretmekte, pazarlamakta ve satmaktadır. Ayrıca hazır beton ve uçucu kül ürünlerinin yanı sıra harç ve atık yönetimi çözümü de sunmaktadır. Ayrıca şirket, RoadCem, Ashaka Cem, Elephant, AshakaCem, Unicem, PowerMax ve Elephant Supaset markaları altında çimento çözümleri sunmaktadır. Ayrıca, bina çözümlerinin sağlanmasıyla da ilgilenmektedir. Şirket daha önce Lafarge Cement WAPCO Nigeria Plc olarak biliniyordu ve Temmuz 2014'te adını Lafarge Africa Plc olarak değiştirdi. Şirket 1959 yılında kurulmuştur ve merkezi Nijerya, Ikoyi'dedir.
Southeast Cement Co Ltd	Tayvan	Southeast Cement Corp., Ltd., Tayvan'da çimento üretimi ve satışı yapmaktadır. Portland I ve Portland II çimentosu, suyla söndürülmüş yüksek fırın cüruf tozu, Portland yüksek fırın çimentosu ve güneydoğu marka su geçirmez çimento sunmaktadır. Şirket ayrıca hazır beton çimento, arazi ve konut ürünleri, hammaddelerin yanı sıra kireçtaşı ve çimento işleme ürünleri de sunmaktadır. Aynı zamanda yeniden yatırım işinin yanı sıra konut binalarının geliştirilmesi, kiralınması ve satışı ile de uğraşmaktadır. Şirket 1956 yılında kurulmuştur ve merkezi Kaohsiung, Tayvan'dadır.
Lucky Cement Co	Tayvan	Lucky Cement Co., iştirakleri ile birlikte Çin Halk Cumhuriyeti'nde çimento üretimi ve satışı yapmaktadır. Şirket, Portland çimentosu, hazır beton, sıcak çimento, düşük alkali Portland çimentosu, yüksek fırın cürufu, kireçtaşı, kesme taşlar, kum ve çakılların yanı sıra küller de sunmaktadır. Aynı zamanda inşaat işiyle de uğraşır; gemi acenteliği ve deniz taşımacılığı hizmetleri vermektedir. Buna ek olarak, şirket konut ve ticari binaların, otoparkların ve endüstriyel alanların kiralınması ve satışı ile ilgilenmektedir; ve çimento ticareti, kil ve taş ocakçılığı işletmeleri. Lucky Cement Co. 1974 yılında kurulmuştur ve merkezi Taipei, Tayvan'dadır.
Cementos Bio-Bio S.A.	Şili	Cementos Bio Bio S.A., Şili'de ve uluslararası alanda çimento, kireç ve beton ürünlerinin üretimi ve satışı ile uğraşmaktadır. Şirket, Çimento ve Kireç segmentlerinde faaliyet göstermektedir. Hazır beton, alçı ve kireçtaşı ürünleri sunmaktadır. Şirket ayrıca gümüş, altın, lityum ve iyot uygulamalarının yanı sıra bakır yoğunlaştırıcıların çıkarılmasında kullanılmak üzere kireç üretimi ve satışı ile de ilgilenmektedir. Cementos Bio Bio S.A. 1957 yılında kurulmuştur ve merkezi Providencia, Şili'dedir.
Tokyo Cement Company (Lanka) Plc (Tkyo)	Sri Lanka	Tokyo Cement Co (Lanka) PLC, sıradan portland çimentosu, portland puzolana çimentosu, duvar çimentosu, fayans yapıştırıcıları, su yalıtım ürünleri, ön karışım beton ve hazır beton, CLC blokları ve enerji üretimi üretmektedir.
Tanzania Portland Cement Co. Ltd	Tanzanya	Tanzania Portland Cement Public Limited Company, Tanzanya'da çimento üretmekte ve satmaktadır. Şirket, çimentosunu Twiga Ordinary, Twiga Plus, Twiga Extra, Twiga Super, Twiga Jenga ve Twiga Mega markaları altında pazarlamaktadır. İnşaat ve devlet altyapı projelerine hizmet vermektedir; hazır beton üreticileri; ve bir distribütörlük ağı aracılığıyla halk. Ayrıca şirket, ürünlerini Orta ve Doğu Afrika Alt Bölgesi'ndeki çeşitli ülkelere ihraç etmektedir. Şirket 1959 yılında kurulmuştur ve merkezi Tanzanya, Darüsselam'da bulunmaktadır. Tanzania Portland Cement Public Limited Company, Scancem International DA'nın bir yan kuruluşu olarak faaliyet göstermektedir.

Şirket	Ülke	Şirket Faaliyet Konusu
Martin Marietta Materials Inc	Amerika	Martin Marietta Materials, Inc., doğal kaynaklara dayalı bir yapı malzemeleri şirkettir ve Amerika Birleşik Devletleri'nde ve uluslararası pazarlarda inşaat sektörüne agrega ve ağır yapı malzemeleri tedarik eder. Şirket; kırma taş, kum ve çakıl ürünleri ile hazır beton ve asfalt üretimi yapar. Ayrıca yol kaplama ürünleri ve hizmetleri ile altyapı projelerinde, ticari (konut dışı) ve konut inşaatlarında kullanılan Portland ve özel çimentolar sunar. Bunun yanı sıra demiryolu, tarım, enerji/altyapı hizmetleri ve çevre sektörlerine de hizmet vermektedir. Şirket ayrıca magnezya bazlı kimyasal ürünler ve özellikle çelik üretimi ve toprak stabilizasyonu için kullanılan dolomitik kireç üretmektedir. Bu kimyasal ürünler; alev geciktiricilerde, atık su arıtımında, kağıt ve selüloz üretiminde ve diğer çevresel uygulamalarda kullanılmaktadır. 1939 yılında kurulan şirketin merkezi, ABD'nin Kuzey Karolina eyaletindeki Raleigh şehrinde yer almaktadır.
Vulcan Materials Co	Amerika	Vulcan Materials Company, Amerika Birleşik Devletleri'nde inşaat agregaları üreten ve tedarik eden bir şirkettir. Şirket faaliyetlerini üç ana segment üzerinden yürütür: Agregalar, Asfalt ve Beton. Bu kapsamda; kırma taş, kum ve çakıl, dolgu taşları (riprap), dalgakıran taşları ve diğer agrega ürünlerini sağlar. Bu ürünler; otoyolların, yolların ve diğer kamu altyapı projelerinin inşası ve bakımı ile konut, ticari ve endüstriyel yapılar gibi projelerde kullanılmaktadır. Ayrıca şirket; asfalt karışımları, asfalt yol yapım ve kaplama hizmetleri ile hazır beton ürünleri de sunmaktadır. Şirket daha önce Virginia Holdco, Inc. adıyla bilinmekteydi ve daha sonra adını Vulcan Materials Company olarak değiştirmiştir. 1909 yılında kurulan şirketin merkezi, ABD'nin Alabama eyaletindeki Birmingham şehrinde yer almaktadır.
Eagle Materials Inc	Amerika	Eagle Materials Inc., bağlı ortaklıkları aracılığıyla Amerika Birleşik Devletleri'nde ağır inşaat ürünleri ve hafif yapı malzemeleri üretimi ve satışı yapmaktadır. Şirket faaliyetlerini dört ana segmentte yürütür: Çimento, Beton ve Agregalar, Alçı Levha (Gypsum Wallboard) ve Geri Dönüştürülmüş Kağıt. Kireçtaşı madenciliği yaparak Portland kireçtaşı çimentosu dahil olmak üzere Portland çimentosunun üretimi, dağıtım ve satışını gerçekleştirir; ayrıca cüruf öğütme ve satışı yapar. Bunun yanı sıra alçı madenciliği ile konut, ticari ve endüstriyel yapıların iç duvar ve tavan kaplamalarında kullanılan alçı levhaların üretim ve satışını yapar ve konteyner karton ile hafif ambalaj ürünleri üretir. Şirket ayrıca alçı levha endüstrisi ve diğer karton dönüştürücüler için geri dönüştürülmüş kağıt üretimi ve satışı, hazır beton satışı ile kırma taş, kum ve çakıl gibi agregaların madenciliği ve satışını da gerçekleştirmektedir. Ürünleri; konut ve ticari inşaatlarda, yol ve otoyol yapımı, genişletilmesi ve onarımı gibi kamu projelerinde ve bakım-onarım faaliyetlerinde kullanılmaktadır. Şirket daha önce Centex Construction Products, Inc. adıyla bilinmekteydi ve Ocak 2004'te adını Eagle Materials Inc. olarak değiştirmiştir. 1963 yılında kurulan şirketin merkezi ABD'nin Teksas eyaletindeki Dallas şehrinde yer almaktadır.
Knife River Corp	Amerika	Knife River Corporation, bağlı ortaklıklarıyla birlikte Amerika Birleşik Devletleri'nde agrega odaklı inşaat malzemeleri ve taahhüt hizmetleri sunmaktadır. Şirket; Pacific, Northwest, Mountain, Central ve Energy Services segmentleri üzerinden faaliyet göstermektedir. Kırma taş, kum ve çakıl gibi inşaat agregalarının madenciliğini, işlenmesini ve satışını yapar; ayrıca asfalt ve hazır beton üretimi ve satışı gerçekleştirir. Bunun yanı sıra ağır altyapı inşaatı, asfalt ve beton kaplama, saha geliştirme ve tesviye gibi taahhüt hizmetleri sunar. Şirket ayrıca çimento, çeşitli yapı malzemeleri ve ilgili hizmetlerin satışını yapmakta ve asfalt yol yapımında kullanılan sıvı

Şirket	Ülke	Şirket Faaliyet Konusu
		asfalt üretimi ve tedariki sağlamaktadır. Ürünlerini; federal, eyalet ve yerel yönetimler dahil kamu sektörü ile sanayi, ticari ve konut geliştiricileri gibi özel sektör müşterilerine sunar; taahhüt hizmetlerini ise otoyollar, yerel yollar, köprüler ve diğer kamu altyapı projeleri için kamu sektörüne sağlamaktadır. 1917 yılında kurulan şirketin merkezi ABD'nin Kuzey Dakota eyaletindeki Bismarck şehrinde yer almaktadır.
Holcim Ltd	İsviçre	Holcim AG, bağlı ortaklıklarıyla birlikte dünya genelinde yapı malzemeleri ve çözümleri sunmaktadır. Şirket faaliyetlerini beş ana segment üzerinden yürütür: Kuzey Amerika, Latin Amerika, Avrupa, Asya-Orta Doğu-Afrika ve Çözümler & Ürünler. Çimento, klinker ve diğer çimentolu malzemeler; hazır beton; kırma taş, çakıl ve kum gibi agregalar; ayrıca prefabrik beton ürünleri, asfalt, harç, çatı sistemleri, yalıtım sistemleri, seramik yapıştırıcıları, cephe çözümleri ile taahhüt ve hizmetler sunmaktadır. Bunun yanı sıra ürün bulunabilirliği ve teslimat, mağaza içi deneyim, tek noktadan perakende satış, dijital hizmet ve çözümler ile finansman ve nakit akışı çözümlerini kapsayan dağıtım ve perakende faaliyetleri ile atık yönetimi hizmetleri de sağlamaktadır. Ürünleri; tüneller, demiryolları ve istasyonlar, havalimanları, limanlar ve köprüler gibi altyapı projelerinde; bireysel ve toplu konut projelerinde; ofis, perakende ve kamu binaları gibi ticari projelerde; ayrıca yenilenebilir enerji, petrol ve gaz ile madencilik gibi endüstriyel projelerde kullanılmaktadır. Şirket ürünlerini ECOPact, ECOPlanet, ECOCycle, Airium, DYNAMax, Aggneo, Ductal, Hydromedia, TectorPrint, Aggregate Industries, Disensa, Duro-Last, Elevate, Geocycle, Holcim, Lafarge, Malarkey Roofing Products ve PRB Group markaları altında sunmaktadır. Şirket daha önce LafargeHolcim Ltd adıyla bilinmekteydi ve Mayıs 2021'de adını Holcim AG olarak değiştirmiştir. 1833 yılında kurulan şirketin merkezi İsviçre'nin Zug şehrinde yer almaktadır.

Yurt içi çarpan çalışmasına benzer şekilde seçilmiş yurt dışı benzer şirketlerin çarpanlarının da sektördeki dalgalanmalarından arındırılarak normalize edilmesi için bahse konu şirketlerin son 3 yıl ve 2026/03 dönemleri boyunca gelişiminin dikkate alınabilmesi amacıyla her ayın ilk günü oluşan Firma Değerleri ile söz konusu döneme karşılık gelen FAVÖK'lerden aylık dönemsel Firma Değeri/FAVÖK çarpanlarına ulaşılmıştır. Söz konusu çarpanlar ile her bir şirket için yıl ortalamaları alınarak 2023, 2024, 2025 yıl sonu ve yıllıklandırılmış 2026/03 verileri sırasıyla %30, %30, %20 ve %20 ağırlıklandırılmış, ulaşılan 2023, 2024, 2025 yıl sonu ve yıllıklandırılmış 2026/03 ağırlıklı ortalama Firma Değeri ile ağırlıklı ortalama FAVÖK karşılaştırılmış ve Normalize Düzeltilmiş FAVÖK rakamına ulaşılmıştır.

Bu şekilde hesaplanan FD/FAVÖK çarpanlarından uç değerleri elimine etmek için 1x standart sapma kullanılmış ve 18,16x üzeri ve 1,92x altı dikkate alınmamıştır. Bu şekilde oluşturulan örneklem setinin medyan değerleri kullanılmıştır. Aşağıdaki tabloda seçilmiş yurt dışı benzer şirketlerin söz konusu yöntemlere göre hesaplanan çarpan değerleri sunulmaktadır.

Tablo 88: Yurt Dışı Benzer Şirket Analizi

Şirket Unvanı	Ortalama Firma Değeri - mln \$					Ortalama FAVÖK - mln \$					Ağırlıklandırılmış FD/FAVÖK
	2023	2024	2025	2026/03	Ağ. Ortalama	2023	2024	2025	2026/03	Ağ. Ortalama	
Heidelberg Materials Ag	19.651	23.155	42.198	47.564	30.794	6.222	6.734	7.361	7.466	6.852	4,49
Cemex Sab De Cv	8.844	10.491	10.077	12.574	10.331	5.659	5.526	5.166	5.244	5.437	-1,90
Buzzi Spa	4.759	6.157	8.852	9.579	6.961	1.193	1.368	1.392	1.930	1.433	4,86
Tcc Group Holdings Co Ltd	10.428	10.137	9.625	9.352	9.965	511	839	1.032	981	808	12,34
Asia Cement Corp	5.516	5.056	5.279	5.265	5.280	380	365	413	412	388	13,59
Gcc Sab De Cv	2.572	3.036	2.922	3.064	2.879	423	516	481	484	475	6,07
Corporacion Moctezuma Sab De Cv	2.745	3.285	3.275	3.431	3.150	430	510	461	476	467	6,71
Huaxin Building Materials Group Co Ltd (A)	4.616	4.751	5.097	5.807	4.991	1.208	1.236	1.330	1.395	1.278	3,90
Ramco Cements Ltd	3.056	3.136	3.388	3.480	3.231	350	521	408	396	422	7,65
Malayan Cement Bhd	7.290	9.360	9.877	10.819	9.134	610	989	1.195	1.242	967	9,45
Siam City Cement Pcl	1.753	1.571	1.765	1.776	1.705	157	221	326	341	247	6,91
Universal Cement Corp	548	597	585	603	581	36	40	42	44	40	14,51
Cementos Pacasmayo S.A.A. (Cpacasc1)	521	854	805	1.010	776	132	149	154	160	147	5,27
Lafarge Africa Plc.	573	343	909	1.127	682	233	146	224	267	212	3,22
Southeast Cement Co Ltd	393	404	391	380	393	4	10	12	12	9	-43,27
Lucky Cement Co	283	288	274	276	281	30	25	25	24	26	10,74
Cementos Bio-Bio S.A.	340	316	561	571	423	36	48	45	47	43	9,73
Tokyo Cement Company (Lanka) Plc (Tkcyo)	76	84	119	127	97	22	19	21	20	21	4,74
Tanzania Portland Cement Co. Ltd	264	246	292	338	279	64	50	39	39	50	5,62
Martin Marietta Materials Inc	29.261	36.246	39.489	41.366	35.823	1.884	2.010	2.099	2.096	2.007	17,85
Vulcan Materials Co	30.380	35.469	40.811	41.982	36.313	1.843	2.028	2.277	2.329	2.082	17,44

Şirket Unvanı	Ortalama Firma Değeri - mln \$					Ortalama FAVÖK - mln \$					Ağırlıklandırılmış FD/ FAVÖK
	2023	2024	2025	2026/03	Ağ. Ortalama	2023	2024	2025	2026/03	Ağ. Ortalama	
Eagle Materials Inc	6.899	8.749	8.758	8.435	8.133	771	773	742	736	759	10,72
Knife River Corp	3.303	4.416	6.048	5.780	4.681	352	437	443	457	417	11,23
Holcim Ltd	46.647	57.055	60.962	59.187	55.140	6.200	7.311	6.062	5.268	6.319	8,73

Ortalama	10,04
Medyan	8,19

Tablo 89: FD/FAVÖK Çarpanına Göre Özsermaye Değeri Hesabı

TL	S3Y+2026/03 S12A Ağırlıklı Ortalama
Normalize Düzeltilmiş FAVÖK	783.675.836
Benzer Şirketler FD/FAVÖK Çarpanı	8,19 x
Net Finansal Borç / (Net Nakit Pozisyonu)	379.298.118
Yurt Dışı Benzer Şirketler Çarpanına Göre Hesaplanan Özsermaye Değeri	6.038.864.283

Kullanılan çarpan yöntemi olan FD/FAVÖK çarpanı ile hesaplanan değerden net borç düşülmesi sonucu Albayrak Beton'un hazır beton faaliyetleri için **6.038.864.283 TL** piyasa değerine ulaşılmıştır.

Nihai Piyasa Çarpan Analizi Değeri

Yurt içi ve yurt dışı seçilmiş benzer şirketler analizi sonucu hesaplanan değerler yurt dışı benzer şirket örneklem setinin daha geniş olması nedeniyle sırasıyla %25 ve %75 ağırlıklı olarak dikkate alınmış ve Albayrak Beton için **5.948.735.536 TL** özsermaye değerine ulaşılmıştır.

Tablo 90: Piyasa Çarpan Analizi Sonuçları

TL	Ağırlık	Özsermaye Değeri
Yurt İçi Benzer	%25	5.678.349.294
Yurt Dışı Benzer	%75	6.038.864.283
Toplam Özsermaye Değeri		5.948.735.536

5.3 İnşaat Faaliyetleri – Maliyet Yaklaşımı

UDS 105 Değerleme Yaklaşımları ve Yöntemleri Madde 60.1 uyarınca maliyet yaklaşımı, bir alıcının, gereksiz külfet doğuran zaman, elverişsizlik, risk gibi etkenler söz konusu olmadıkça, belli bir varlık için, ister satın alma, isterse yapım yoluyla edinilmiş olsun, kendisine eşit faydaya sahip başka bir varlığı elde etme maliyetinden daha fazla ödeme yapmayacağı ekonomik ilkesinin uygulanmasıyla gösterge niteliğindeki değerin belirlendiği yaklaşımdır. Bu yaklaşımda, bir varlığın cari ikame maliyetinin veya yeniden üretim maliyetinin hesaplanması

ve fiziksel bozulma ve diğer biçimlerde gerçekleşen tüm yıpranma paylarının düşülmesi suretiyle gösterge niteliğindeki değer belirlenmektedir.

Şirket'in inşaat faaliyetleri Maliyet Yaklaşımı kapsamında değerlemeye tabii tutulmuş, Şirket'in devam eden inşaat projelerinin finansal durum tablosunda yer alan stok değerlerinden inşaat faaliyetlerine yönelik ticari borçları düşülmüş ve MESAM proje gelirleri ile birlikte ve İnşaat Faaliyetleri Değeri hesaplanmıştır.

Şirket'in Fiyat Tespit Raporu tarihi itibarıyla gerçekleştirdiği; Moonpark Koru Projesi, Teraphill 15 Projesi, Teraphill Loft Projesi ve Villa Rise Projesi'nin 31/03/2026 tarihli Finansal Durum Tablosu'nda **1.090.440.907 TL** olan kısa ve uzun vadeli inşaat stokları toplamı İnşaat Faaliyetleri'ne yönelik Maliyet Yaklaşımı yöntemi kullanılan İnşaat Faaliyetleri Değeri hesaplamasında artı değer olarak dikkate alınmıştır.

Diğer bir inşaat faaliyeti olan Türkiye Musiki Eseri Sahipleri Meslek Birliği ("MESAM") Yönetim Binası inşaatından Şirket tarafından toplamda 25.000.000 TL net nakit girişi beklenmekte olup bu tutarın %47,45'i inşaat ilerleme oranı doğrultusunda 31/03/2026 tarihli Kâr ve Zarar Tablosu'na yansıtılmıştır. Projeden sağlanacak kalan tutarlar 2026 yılı ilk üç ayı ve 2026 yılının kalan 9 ayında tamamlanma oranları üzerinden hesaplanmış, değerlendirme tarihi olan 31/03/2026 tarihine getirilerek **21.528.101 TL** olarak İnşaat Faaliyetleri Net Geliri hesaplamasında artı değer olarak dikkate alınmıştır.

Şirket'in 31/03/2026 tarihi itibarıyla finansal durum tablosunda inşaat faaliyetlerine yönelik yer alan **113.661.596 TL** tutarındaki Ticari Borcu ise İnşaat Faaliyetleri Değerlemesi kapsamında eksi değer olarak dikkate alınmıştır. Tüm bu değerlendirmeler sonucunda 31/03/2026 tarihi itibarıyla **İnşaat Faaliyetleri Maliyet Değeri 998.307.412 TL** olarak hesaplanmış, ilgili tutar **Değerleme Tarihi** olan **11/05/2026 tarihine getirilerek 1.033.322.555 TL** olarak değerlemeye dahil edilmiştir.

Buna ek olarak Şirket'in hazır beton faaliyetlerinde kullanılmayan ve **yatırım amaçlı olarak değerlendirilen gayrimenkullerin** 31/03/2026 tarihli Bağımsız Denetimden geçmiş finansal tablolarında yer alan **411.275.129 TL** tutarındaki değeri, değerlendirme tarihi olan 11/05/2026 tarihine getirilerek **425.700.403 TL** olarak ayrıca dikkate alınmıştır.

Tablo 91: İnşaat Faaliyetleri Maliyet Değeri

İnşaat Faaliyetleri Değeri TL	
İnşaat Faaliyetlerinden Gelen Değer (+) @31/03/2026	1.111.969.008
MoonPark Proje A Blok Stok Değeri	300.917.453
MoonPark Proje B Blok Stok Değeri	168.175.523
Teraphil Loft Proje Stok Değeri	221.511.055
Teraphill 15 Proje Stok Değeri	305.075.687
Villa Rise Proje Stok Değeri	94.761.189
Mesam Projesi Nakit Girişi	21.528.101

Bilançodaki İnşaat Faaliyetleri Ticari Borç (-) @31/03/2026	113.661.596
İnşaat Faaliyetleri Ticari Borç (-)	113.661.596
İnşaat Faaliyetleri Net Değeri @31/03/2026	998.307.412
İnşaat Faaliyetleri Net Değeri @11/05/2026	1.033.322.555
Yatırım Amaçlı Gayrimenkuller @31/03/2026	411.275.129
Yatırım Amaçlı Gayrimenkuller @11/05/2026	425.700.403

6 SONUÇ

Nihai Değerleme hesaplamasında; Piyasa Çarpanları Değerlemesi yaklaşımı kapsamında yapılan değerlemenin Şirket'in dinamikleri, sahip olduğu yetişmiş insan gücü, marka bilinirliği, sektöründeki deneyimi, bilgi birikimi ve kapasitesi kullanılarak oluşturulan potansiyelini yeteri kadar dikkate almadığı değerlendirilmiştir. Diğer taraftan İNA analizi ile söz konusu dinamikler kullanılarak Şirket'in geleceğe yönelik nakit yaratma potansiyelini ortaya koyması nedeniyle Şirket'in özsermaye değerinin tespitinde öne çıkması gerektiği düşünülmüştür.

İNA analizinde oldukça muhafazakâr bir yaklaşımla; Şirket'in uzun dönem geçmişteki hazır beton üretimden satış miktarı YBBO'su ile karşılaştırıldığında projeksiyon döneminde bu büyümenin altında bir ortalama büyüme öngörüsü yapılmıştır. Şirket 2024 FAVÖK marjına tekrar ancak 2028 yılında ulaşmış ve sonrasında da çok cüzi artışlar öngörülmüş, uç değerdeki indirgeme oranı Orta Vadeli Plan'daki enflasyon gerilemesinin oldukça üzerinde bırakılarak yüksek bir indirgeme oranı ile indirilmiştir.

Bunlara ilaveten, Şirket'in son 10 yılda geliştirdiği 500'ün üzerinde bağımsız bölüm gayrimenkul geliştirme projeleri bulunurken muhafazakâr yaklaşımın korunması ile değerleme yaklaşımında yalnızca projelendirmiş olunan gayrimenkullerin değerleri dikkate alınmıştır.

Sonuç olarak yapılan değerleme sonucunda Şirket'in adil değerinin hesaplanmasında İNA analizi yönteminin diğer yöntemlere oranla daha anlamlı sonuçlar verdiği değerlendirilmiştir. "UDS 105 (Madde 40.2) Varlığın gelir yaratma kabiliyetinin değeri etkileyen "çok önemli bir unsur" olduğu durumlarda Gelir Yaklaşımı'na anlamlı ağırlık verilmesi zorunludur" prensibi de benimsenerek, Şirketin Nihai Değer hesaplaması yapılırken adil değeri yansıtabilmek adına İNA analizi yöntemine %60 ve Piyasa Çarpanları Değerlemesi yöntemine %40 ağırlık verilmiştir. Bunun sonucunda Şirket'in hazır beton faaliyetleri için Halka Arz İskontosu Öncesi Özsermaye Değeri **8.885.274.477 TL** olarak hesaplanmıştır.

Ayrıca Şirket'in inşaat faaliyetleri Maliyet Yaklaşımı yöntemiyle değerlemeye tabii tutularak ulaşılan İnşaat Faaliyetleri Değeri ve Yatırım Amaçlı Gayrimenkullerin değeri 11/05/2026 tarihine getirilerek, hazır beton faaliyetleri için hesaplanan Hazır Beton Halka Arz İskontosu Öncesi Özsermaye Değeri'ne eklenmiş ve **10.344.297.435 TL Halka Arz İskontosu Öncesi Piyasa Değeri'ne** ulaşılmıştır. **%25** halka arz iskontosu ile **Halka Arz İskontosu Sonrası**

Özsermaye Değeri 7.758.223.076 TL ve pay başında değer de **38,5981 TL** olarak hesaplanmıştır. Hesaplanan fiyat, en yakın fiyat adımına yuvarlanarak pay başına değer **38,60 TL** olarak belirlenmiştir.

Tablo 92: Değerleme Sonucu

	Ağırlık
Albayrak Beton – Hazır Beton İNA Değeri TL	10.842.967.105 %60
Albayrak Beton – Hazır Beton Piyasa Çarpanları Analizi TL	5.948.735.536 %40
(a) Albayrak Beton – Hazır Beton Halka Arz İskontosu Öncesi Piyasa Değeri	8.885.274.477
(b) İnşaat Faaliyetleri Değeri TL @11/05/2026	1.033.322.555
(c) Yatırım Amaçlı Gayrimenkuller – TL @11/05/2026	425.700.403
(d) (a+b+c=d) Albayrak Beton Halka Arz İskontosu Öncesi Piyasa Değeri	10.344.297.435
Halka Arz İskontosu	%25
Halka Arz İskontosu Sonrası Piyasa Değeri TL	7.758.223.076
Pay Başına Değer	38,5981

SERMAYE PİYASASI KURULU
ORTAKLAR FİNANSMANI DAİRESİ BAŞKANLIĞI
Eskişehir Yolu 8.Km No:156
06530 ANKARA

Ref: 24

Konu: Fiyat Tespit Raporu Yetkinlik Beyanı

Albayrak Hazır Beton Sanayi ve Ticaret A.Ş.'nin şirket değerinin tespiti amacıyla tarafımızca düzenlenen 2025/0101 sayılı Fiyat Tespit Raporuna ilişkin olarak, Sermaye Piyasası Kurulu'nun 2019/19 sayılı haftalık bülteni ile kamuya duyurulan, 11.04.2019 tarih ve 21/500 sayılı Kurul kararı uyarınca gayrimenkul dışı varlıkların değerlemesinde uyulacak genel esaslarda belirtilen;

- Kurul'ca geniş yetkili olarak yetkilendirilmiş bir aracı kuruluş olarak, değerlemeyi yapacak "Sermaye Piyasası Faaliyetleri Düzey 3 Lisansı" veya "Türev Araçlar Lisansı"na sahip tam zamanlı olarak istihdam edilen en az 10 çalışanı,
- Ayrı bir Kurumsal Finansman Bölümü'ne,
- Değerleme çalışmaları sırasında kullanılması gereken prosedürlerin bulunduğu kuruluş genelgesi, değerlendirme metodolojisi, el kitabı veya benzeri belirlenmiş prosedürlere,
- Müşteri kabulü, çalışmanın yürütülmesi, raporun hazırlanması ve imzalanması süreçlerinde kullanılacak kontrol çizelgeleri veya benzeri dokümanlara,
- Değerleme çalışmalarının teknik altyapısını oluşturan her türlü bilgi bankası, iç genelge, geliştirilmiş know-how ve benzeri unsurlara,
- Değerleme çalışmalarında ihtiyaç duyulan bilgilerin elde edilmesi ile ilgili araştırma altyapısına,

sahip olduğumuzu, Şirket ile doğrudan ve dolaylı olarak sermaye ve yönetim ilişkimizin bulunmadığını ve raporun SPK'nın yayımlamış olduğu III-62.1 sayılı "Sermaye Piyasasında Değerleme Standartları Hakkında Tebliğ" ve Türkiye Sermaye Piyasaları Birliği tarafından yayımlanan Uluslararası Değerleme Standartları kapsamında yürütüldüğünü ve tüm yönleriyle ilgili standartlara uyduğunu beyan ederiz.

Saygılarımızla,

TACİRLER YATIRIM MENKUL DEĞERLER A.Ş.


TACİRLER
YATIRIM MENKUL DEĞERLER A.Ş.
Nispetiye Cad. Akmerkez B3 Blok Kat: 9 Etiler / Beşiktaş / İstanbul
Tic. Sic. No: 270946 / Mersis: 0815006630900067 / Boğaziçi Kurumlar V.D. 815 006 6309

Sinan GÜNDÜZ

Saadet Ayça ATALAY

Genel Müdür Yardımcısı

**Kurumsal Finansman Grup
Müdürü**

TACİRLER YATIRIM MENKUL DEĞERLER A.Ş.

SERMAYE PİYASASI KURULU
ORTAKLAR FİNANSMANI DAİRESİ BAŞKANLIĞI
Eskişehir Yolu 8.Km No:156
06530 ANKARA

Ref: 24

Konu: Fiyat Tespit Raporu Sorumluluk Beyanı

Kurul Karar Organı'nın 11.04.2019 tarih ve 21/500 sayılı kararı uyarınca Sermaye Piyasası Kurulu'nun 11.04.2019 tarih ve 2019/19 sayılı bülteninde ilan edilen duyuruya istinaden;

Gayrimenkul Dışındaki Varlıkların Sermaye Piyasası Mevzuatı Kapsamındaki Değerlemelerinde Uyulacak Esaslar başlığının F maddesinin 9. Maddesi çerçevesinde verdiğimiz bu beyan ile Sermaye Piyasası Kurulu'nun kararında belirtilen niteliklere sahip olduğumuzu ve bağımsızlık ilkelerine uyduğumuzu, İzahname'nin bir parçası olan 2025/0101 sayılı Albayrak Hazır Beton Sanayi ve Ticaret A.Ş. Fiyat Tespit Raporu'nda yer alan bilgilerin, sahip olduğumuz tüm bilgiler çerçevesinde, gerçeğe uygun olduğunu ve bu bilgilerin anlamını değiştirecek nitelikte bir eksiklik bulunmaması için her türlü özenin gösterilmiş olduğunu beyan ederiz.

Saygılarımızla,

TACİRLER YATIRIM MENKUL DEĞERLER A.Ş.


TACİRLER
YATIRIM MENKUL DEĞERLER A.Ş.
Nispetiye Cad. Akmerkez B3 Blok Kat: 9 Etiler / Beşiktaş - İstanbul
Tic. Sic. No: 270946 / Mersis: 0815006630900067
Boğaziçi Kurumlar V.D. 815 006 6309

Sinan GÜNDÜZ

Saadet Ayça ATALAY

Genel Müdür Yardımcısı

**Kurumsal Finansman Grup
Müdürü**

TACİRLER YATIRIM MENKUL DEĞERLER A.Ş.