



Sektörel Değerlendirmeler & Yeni Irak Yatırımı

28 Mayıs 2024



Yasal Uyarı

28.12.2023 tarihli ve 2023/81 sayılı Sermaye Piyasası Kurulu Bülteni ile Sermaye Piyasası Kurulu'nun finansal raporlama düzenlemelerine tabi ihraççılar ve sermaye piyasası kurumlarının, 31.12.2023 tarihinde veya sonrasında sona eren hesap dönemlerine ait yıllık finansal raporlarından başlamak üzere TMS 29 hükümlerini uygulamak suretiyle enflasyon muhasebesi uygulamasına karar verildiği kamuya duyurulmuştur.

2023 yılı finansal sonuçlarına ilişkin olarak hazırlanan bu sunumda, Sermaye Piyasası Kurulu'nun 28/12/2023 tarihli Kararı'na uygun olarak Türkiye Muhasebe/ Finansal Raporlama Standartlarını uygulayan Şirketimizin TMS 29 hükümlerine göre enflasyon muhasebesi uygulanmış ve bağımsız denetimden geçmiş finansal verileri esas alınmıştır.

Bu bilgilere ilave olarak, Şirketimizin geleceğe yönelik kamuya açıkladığı beklentiler ile 2023 yılı ara dönem performansının enflasyon muhasebesi uygulanmamış finansal veriler kullanılarak raporlanmış olması dikkate alınarak, yatırımcı ve analistler tarafından sağlıklı bir analiz yapılabilmesi için, geçmiş dönemlerde yatırımcı sunumlarında kullanılan seçilmiş gösterge niteliğindeki kalemler için tarihi maliyetlere göre hazırlanan verilere de yer verilmiştir. Söz konusu ilave bilgiler, sadece bu döneme özgü olarak açıklanmış olup, bağımsız denetimden geçmemiş, yönetim raporlaması kapsamında hazırlanan bilgileri içermektedir.



2023 Yılı Öne Çıkanlar

- Yaklaşık 34 mio. €'luk yeni slab-sinterflex hattı yatırımı
- Irak'ta kurulu seramik üreticisi Al Sadaf şirketinin %49 hissesinin satın alınması
- Hem Türkiye'de hem ana ihracat pazarı olan Avrupa'da yüksek faiz, sıkı para politikasının talep üzerindeki etkisi
- Operasyonel karlılığın zayıf olmasına rağmen, çok düşük net borç/FAVÖK oranı
- 2,7 milyar TL'lik halka arz
- Enflasyon muhasebesi uygulaması
- İlk Sürdürülebilirlik Raporu'nun yayınlanması

9,7 milyar TL

Net Satışlar

%15,7

Brüt Kar Marjı

%9,0

FAVÖK Marjı

1,2 milyar TL

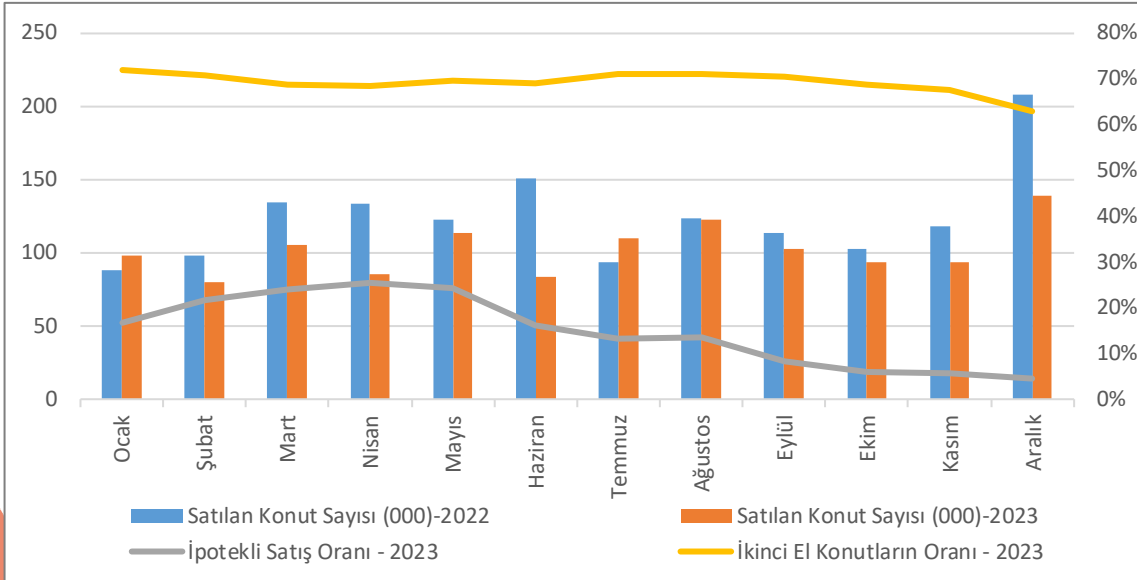
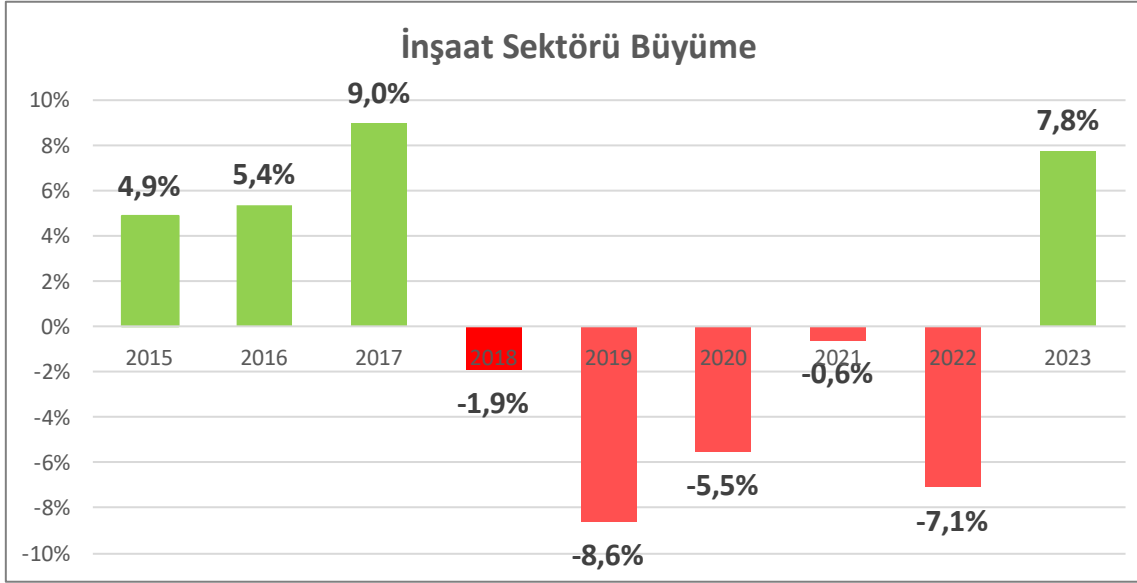
Yatırımlar

0,1X

Net Borç/FAVÖK



Türkiye Pazarı: İnşaat Sektörü



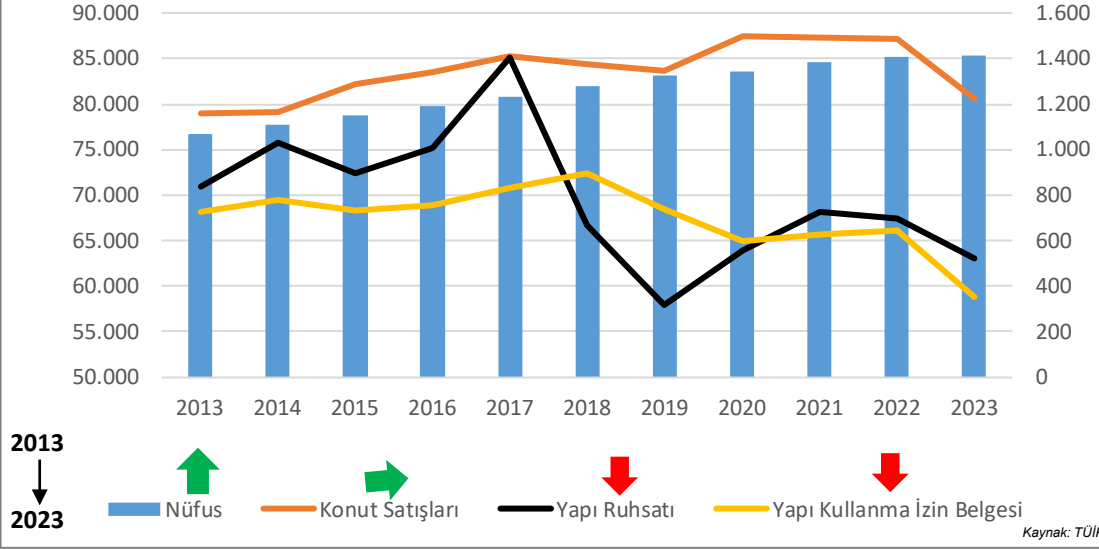
Kaynak: TÜİK, İMSAD

- İnşaat sektörü 2023 yılında %7,8 ile 5 yıl aradan sonra ilk kez büyümüştür.
- Deprem bölgesindeki inşaat faaliyetleri, yerel seçimler öncesi hızlanan kentsel dönüşüm ve alt yapı faaliyetleri sektörü destekleyen unsurlar olmuştur.
- Son çeyrekteki %24 daralma ile 2023 yılı tamamında konut satışlarında yaşanan gerileme %17,5'a ulaşmıştır.
- Yükselen konut faizlerinin etkisiyle, ipotekli satışların toplam içindeki payı, yılın son çeyreğinde %5 olmuştur.
- İkinci el konut satışlarının payı, sene başında %70'lerde iken sene sonunda %63'e kadar gerilemiştir.



Türkiye Pazarı: İnşaat Sektörü

Nüfus ve Konut Dinamiklerinin Gelişimi



İNŞAAT SEKTÖRÜNDE BELİRLEYİCİ UNSURLAR

- **Organik konut talebinin güçlü olması**
(Artan nüfus, evlilik/boşanma sonucu yeni hane ihtiyacı, hane başı azalan kişi sayısı)
- **Yerel seçimler öncesi piyasalarda hareketlilik**
- **Alınan yapı izinlerinde son dönemdeki artış**
- **Deprem bölgesindeki inşaat faaliyetleri**
(Deprem bölgesinde yaklaşık 810 bin bağımsız birimin inşa edilmesi)
- **Kentsel dönüşüm faaliyetleri**
(2020 yılı raporuna göre, kentsel dönüşüme girmesi gereken bağımsız birim 6,7 mio.)



Deprem Bölgesindeki 11 İlde Zarar Gören Bina Sayısı	Bina Sayısı	Bağımsız Bölüm
Hasarsız	860.006	2.387.163
Az hasarlı	431.421	1.615.817
Orta Hasarlı	40.228	166.132
Ağır hasarlı	179.786	494.588
Yıkık	35.355	96.100
Acil yıkılacak	17.491	60.728
Tespit yapılamadı	147.895	296.508
TOPLAM	1.712.182	5.117.036

Kaynak: TC. Cumhurbaşkanlığı Strateji ve Bütçe Başkanlığı, Deprem Raporu 2023 Mart

- **Para politikasında sıkılaşma adımları (yüksek faiz, vb)**
- **Yüksek inşaat maliyetleri & ücret artışları**
- **Sektörde kısıtlı nitelikli işgücü**
- **Kamu yatırımlarında yavaşlama & vergi düzenlemeleri**



İhracat Pazarları: İnşaat Malzemeleri Sektörü

- Ülke olarak ana ihracat pazarımız olan Avrupa'da inşaat sektörlerinde yaşanan küçülme, ülke ihracatı üzerinde sınırlayıcı etki yaratmıştır.
- 2023 yılında inşaat malzemeleri ihracatı geçen yılın aynı ayına göre %13,4 azalarak 29,2 milyar USD olarak gerçekleşmiştir.
- Türkiye'nin toplam ihracatında, seramik kaplama ürün grubunda %38, seramik sağlık gereçlerinde (vitrifiye) ise %8 gerileme yaşanmıştır.
- Kaleseramik, Türkiye'nin seramik kaplama malzemeleri ihracatı içindeki payını artırmıştır.

	Ocak-Aralık 2023	Ocak-Aralık 2022	Fark
<i>İhracat (mio. USD)</i>			
İnşaat Malzemeleri	29.200	33.731	↓-%13,4
- Seramik Kaplama Malzemeleri	634	1.023	↓ -38,0
- Seramik Sağlık Gereçleri	312	339	↓ -7,9

Kaynak: İMSAD



Kaynak: SERKAP

*SERKAP Türkiye ihracatı verileri ve Şirket detaylı satış verileri (İhraç ve İhraç Kayıtlı olarak yapılan satışların fiili olarak çıkış verileridir) ile hesaplamasından elde edilmektedir.



Yeni Yurtdışı Yatırımı: Irak

- Şirketimiz, sermayesine %49 oranında iştirak ettiği, merkezi Bağdat, Irak olan Al-Sadaf şirketinin, Kerkük ilindeki fabrikasında, 19 Mayıs 2024 tarihinde üretime başlamıştır.
- Yıllık 2,5 milyon m² mat ve parlak porselen plaka üretim kapasitesine sahip tesiste, ilk aşamada, Irak pazarının ihtiyaç duyduğu 60x120 cm ve 60x60 cm ölçülerindeki 8 seride porselen karo üretimi yapılacaktır.
- Irak'taki yerel üretimin, başlangıçta, net satışlara katkısının yıllık yaklaşık 20 milyon USD olması beklenmektedir.
- Üretim kapasitesinin pazarın ihtiyaçları doğrultusunda önümüzdeki süreçte 7 milyon m²'ye çıkartılarak, ürün ebat ve serilerinin daha da zenginleştirilmesi planlanmaktadır.



Temsili fotoğraflardır

Finansal Tablolar

TMS-29 UYGULANMIŞ



Özet Gelir Tablosu*

* TMS-29 uygulaması sonrası

(mio. TL)	2023 12 Aylık	2022 12 Aylık	Değişim
Net Satışlar	9.713,7	12.258,4	-20,8%
Brüt Kar	1.527,6	2.586,0	-40,9%
Marj	15,7%	21,1%	
Esas Faaliyet Karı	378,8	1.236,7	-69,4%
Marj	3,9%	10,1%	
Finansman Öncesi Faaliyet Karı	405,4	1.372,6	-70,5%
Marj	4,2%	11,2%	
Vergi Öncesi Kar	378,6	1.363,8	-72,2%
Marj	3,9%	11,1%	
Net Kar	295,3	2.177,6	-86,4%
Marj	3,0%	17,8%	
FAVÖK	872,6	1.693,9	-48,5%
Marj	9,0%	13,8%	



Bilanço*

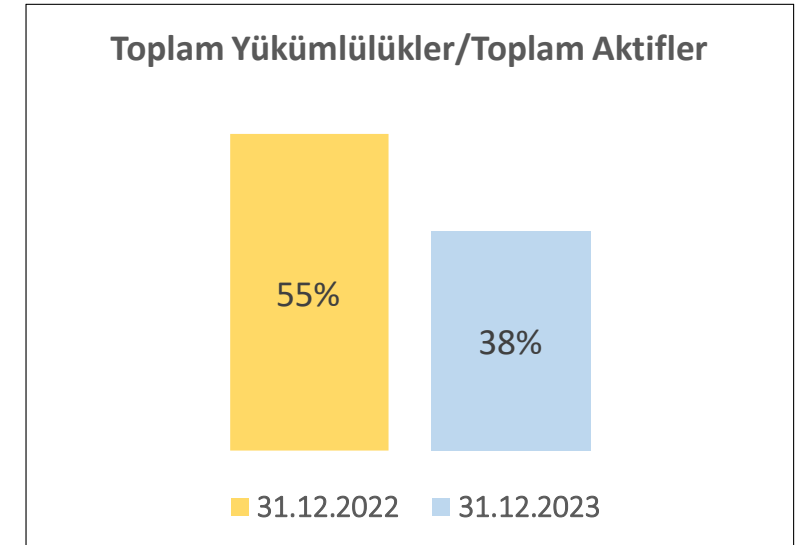
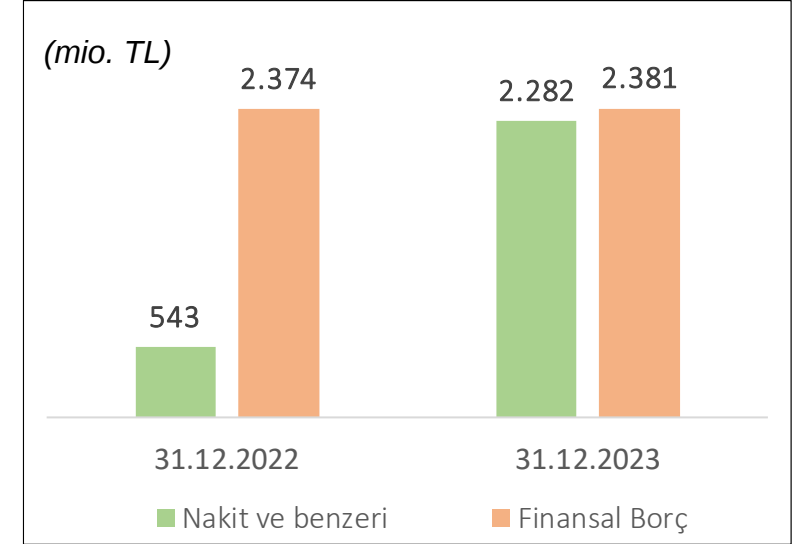
* TMS-29 uygulaması sonrası

(mio. TL)	31.12.2023	31.12.2022		31.12.2023	31.12.2022
Dönen Varlıklar	7.074,5	5.799,7	Kısa Vadeli Yükümlülükler	3.643,6	4.885,7
Nakit ve benzerleri	2.281,6	383,1	Kısa Vadeli Borçlanmalar	1.777,0	1.958,8
Finansal yatırımlar	0,0	160,2	Kiralama İşlemlerinden Borçlar	15,2	32,6
Ticari Alacaklar	1.717,7	1.844,9	Ticari Borçlar	1.357,1	1.903,0
Stoklar	2.738,7	2.770,8	Ertelenmiş Gelirler	326,1	733,0
Peşin Ödenmiş Giderler	144,1	156,8	Kısa Vadeli Karşılıklar	26,4	132,4
Cari Dönem Vergisiyle İlgili Varlıklar	21,6	197,7	Diğer	141,7	125,9
Diğer	170,8	286,2	Uzun Vadeli Yükümlülükler	1.085,1	804,1
Duran Varlıklar	5.426,1	4.618,8	Banka Kredileri	570,5	368,2
Maddi Duran Varlıklar	4.105,7	3.414,1	Uzun Vadeli Karşılıklar	264,2	421,8
Maddi Olmayan Duran Varlıklar	278,8	221,4	Kiralama İşlemlerinden Borçlar	18,2	14,0
Yatırım Amaçlı Gayrimenkuller	245,1	206,0	Ticari Borçlar	232,1	0,0
Ertelenmiş Vergi Varlığı	685,9	636,4	Toplam Özkaynaklar	7.771,9	4.728,7
Diğer	110,6	140,9	Sermaye ve düzeltme farkları	6.095,0	5.957,6
Toplam Aktifler	12.500,6	10.418,5	Toplam Kaynaklar	12.500,6	10.418,5



Bilanço Yapısı

- 2023 sonu itibarıyla, nakit ve nakit benzeri, finansal yatırımlar toplam değeri 2,28 milyar TL'dir.
- Toplam 2,38 milyar TL'lik kısa ve uzun vadeli finansal yükümlülük bulunmaktadır.
 - 33,4 milyon TL'si operasyonel kiralama anlaşmaları kaynaklı
 - %75' i kısa vadeli
 - %31'i döviz bazında*
 - %56 sabit - %44 değişken faizli (değişkenin %71'i döviz bazlı)
- İzahnamede belirtildiği üzere, halka arzdan sağlanan net 2,64 milyar TL'lik fonun %20'si ile finansal borcun 528,3 milyon TL'si kapatılmıştır.
- Yüksek nakit seviyesi ve çok düşük net borç/FAVÖK oranı, yeni büyüme fırsatları için imkan sağlamaktadır.

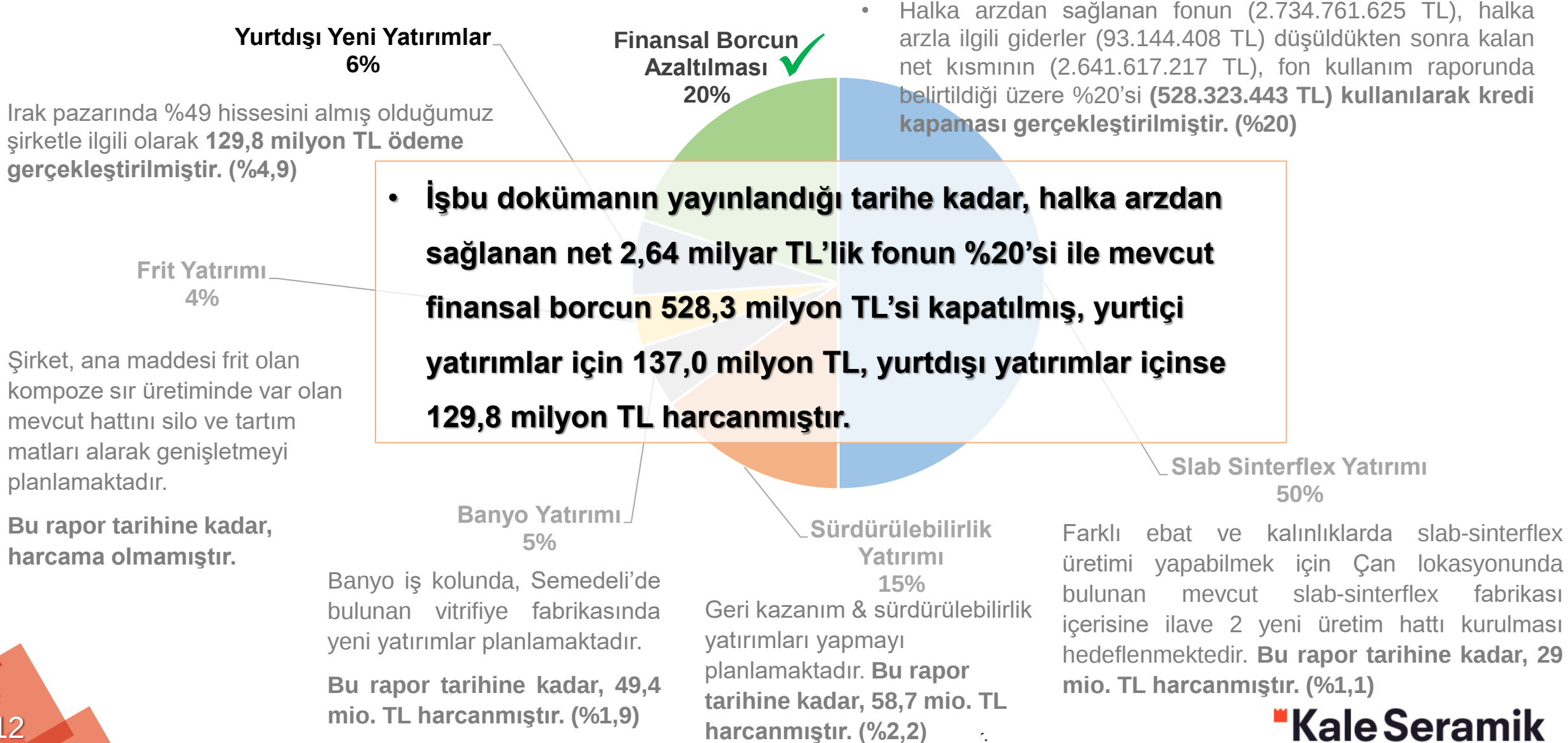


* Hedge işlemleri ile kur riski tamamen elimine edilmiştir.

Yatırım Planları



Yatırım Planları



Ekler

Özet Gelir Tablosu* (TMS-29 uygulanmamış)

(mio. TL)	2023 12 Aylık	2022 12 Aylık	Yıllık Fark
Net Satışlar	7.419,5	6.276,2	18%
Brüt Kar	1.873,0	1.747,6	7%
Marj	25,2%	27,8%	
Esas Faaliyet Karı	1.037,6	1.108,2	-6%
Marj	14,0%	17,7%	
Vergi Öncesi Kar	491,8	805,1	-39%
Marj	6,6%	12,8%	
Net Kar	1.133,5	1.385,1	-18%
Marj	15,3%	22,1%	
FAVÖK	1.170,4	1.194,8	-2%
Marj	15,8%	19,0%	

Bu sunumda yer alan hiçbir bilgi, yatırım tavsiyesi içermemekte olup, burada yer alan herhangi bir tavsiye belirli alıcıların yatırım amaçları, finansal durum veya belirli ihtiyaçları değerlendirmesi esas alınarak oluşturulmamıştır. İşbu sunum, kısmen veya tamamen, Şirket'in herhangi bir menkul kıymetine ilişkin bir satış teklifi veya diğer bir arza veya iştirak taahhüdüne veya devralmaya ilişkin olarak davet veya bir yatırım yapılmasına ilişkin bir teşvik teşkil etmemektedir. İşbu sunumun hiçbir bölümü ile sunumun dağıtılmış olması gerçeği, herhangi bir sözleşmenin, taahhüdün veya yatırım kararının temelini oluşturamaz ve bu kapsamda dikkate alınamaz. İşbu sunum, yalnızca Şirket'in sorumluluğu altındadır. Bu sunumun Şirket hakkında tüm bilgileri kapsamı amaçlanmadığı gibi, bu bilgiler bağımsız olarak da doğrulanmamıştır. İşbu belge kapsamında verilen bilgi ve görüşler, sunum tarihi itibarıyla sağlanmakta olup, sunumda yer alan bilgi ve görüşlerde değişiklikler bildirime konu edilmeyeceklerdir. Şirket, bu sunumda yer alan bilgi veya görüşlerin tarafsızlığı, yeterliliği, doğruluğu ve tamlığı (veya herhangi bir bilginin bu sunuma girilmesinin ihmal edilip edilmediği) konusunda açık ve zımni herhangi bir beyan ve taahhütte bulunulmamış veya bulunulmayacak olup, böyle bir varsayımda da bulunulmamaktadır.

İşbu sunumda yer alan sektör ve rekabet ortamı ile ilgili veriler mümkün olduğunca resmi veya bağımsız kaynaklardan sağlanmıştır. Bağımsız sektör yayınları, çalışmaları ve araştırmaları genellikle, söz konusu kaynaklarda yer alan verilerin güvenilir olduğu düşünülen kaynaklardan temin edildiğini, ancak bu verilen doğruluğu veya tamlığı hususunda herhangi bir taahhüdün söz konusu olmadığını belirtmektedirler. Şirket, her bir yayının, çalışmanın ve araştırmanın güvenilir kaynaklar tarafından hazırlandığına inanıyor olsa da, söz konusu bilgilerin doğruluğunu bağımsız olarak teyit etmemiştir. Buna ek olarak, bu sunumdaki sektör ve rekabet ortamı ile ilgili veriler Şirket'in faaliyet gösterdiği sektörlerde Şirket yönetiminin bilgi ve tecrübesi temelinde Şirket'in iç araştırma ve tahminlerine dayanmaktadır. Şirket, bu araştırma ve tahminlerin uygun ve güvenilir olduğuna inanmakla birlikte, bu araştırma ve tahminler ve bunlara ilişkin temel metodolojiler ile varsayımların doğruluğu ve tamlığı herhangi bir bağımsız kaynak tarafından tasdik edilmemişlerdir ve bunlardaki değişiklikler bildirime konu edilmeyecektir. Dolayısıyla, bu sunumda yer alan hiçbir veriye gereğinden fazla anlam atfedilmemelidir.