



Villa Rise Projesi

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.

**ALBAYRAK HAZIR BETON
SAN. VE TİC. A.Ş.**

Yunus Emre Mh. Uludağ Cd. No:8 Yenidoğan
Sarıcağa / İSTANBUL Tic. Sic. No: 511007-0
Mersis No: 0050134442600001
Sultanbeyli V.D.: 060 134 4426

101

TACİR
YATIRIM MENKUL DEĞERLER A.Ş.
Nispetiye Cad. Akmerkez B3 Blok Kat: 9
Beşiktaş - İstanbul
Tic. Sic. No: 270946 / Mersis: 081
Büyükdere Köyü V.D. 81

Dogrulama Kodu: 422fee2e-d476-4c48-92e8-9c1a7be9ee0b
<https://spk.gov.tr/dokuman-dogrulama>



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. İzahname tarihi itibarıyla tamamlanan bir ön satış bulunmamaktadır.



Türkiye Musiki Eseri Sahipleri Meslek Birliği Yönetim Binası

01.07.2024 Tarihinde İstanbul İli, Şişli İlçesi, Fulya Mahallesi, 431 Ada 35 parsel sayını yrd 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.

**ALBAYRAK HAZIR BETON
SAN. VE TİC. A.Ş.**

Yunus Emre Mh. Olubey Cd. No:8 Yenidoğan
Sancaktepe / İSTANBUL Tic.Sic.No: 511007-0
Mersis No: 0050134442600001
Sultanbeyli V.D.: 050 134 4426

102

Doğrulama Kodu: 422fee2b-d476-4c48-92e8-9c1a7be9ee0b
<https://spk.gov.tr/dokuman-dogrulama>



İşveren ile T.C. Beyoğlu 16. Noterliği 05.07.2024 tarih ve 15685 yevmiye nolu Sözleşme imzalanmıştır.

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. 31/03/2026 tarihi itibarıyla inşaat tamamlanma oranı %47,45 seviyesindedir.



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 İzahname tarihi itibarıyla A, B, C grubu hedef kitlesine uygun 4 adet yeni proje geliştirilmiştir. Şirket'in ana faaliyet konusu hazır beton üretimi ve satışlarıdır. Bununla birlikte Şirket, mevcut gayrimenkul faaliyetlerine ilave olarak yeni projeler geliştirmeyi ve bu alanda da kalıcı bir marka değeri oluşturmayı 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.

ALBAYRAK HAZIR BETON
SAN. VE TİC. A.Ş.

Yunus Emre Mh. Akmerkez Cd. No:8 Yenidoğan
Sancaktepe / İSTANBUL Tic.Sic.No: 511007-0
Mersis No: 0050134442600001
Etiler/V.D.: 050 134 4426

103



Dogrulama Kodu: 422fee2e-d476-4c48-92e8-9c1a7be9ee0b
<https://spk.gov.tr/dokuman-dogrulama>

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 (İskân) 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.

Şirketin 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.

ALBAYRAK HAZİR BETON
SAN. VE TİC. A.Ş.

Yunus Emre Mh. Hüseyin Cd. No:8 Yenidoğan
Sancaktepe / İSTANBUL Tic.Sic.No: 5110
Mersis No: 0050134442600001
Sultanbeyli V.D.: 050 134 4426

Doğrulama Kodu: 422fee2e-d476-4c48-92e8-9c1a7be9ee0b
<https://spk.gov.tr/dokuman-dogrulama>

TACİRLE
YATIRIM MENKUL DEĞERLER A.Ş.

Nispetiye Cad. Akmerkez B3 Kat
Etiler - Beşiktaş - İstanbul
Tic.Sic.No: 270946 / Mersis 081
Mar. V.D. 02.07.2026



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.⁷

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.⁸

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.⁹

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 payı alan Asya – Pasifik bölgesi inşaat sektörü ise 2023 yılında %3,3 büyümüştür. İkinci sırada yer alan Batı Avrupa’nın payı %21,0’dan %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.¹⁰

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.¹¹

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

⁷ https://imsad.org/Uploads/Files/Turkiye_IMSAD_Yapi_Sektoru_Raporu_2020.pdf Erişim Tarihi: 20.04.2026

⁸ https://imsad.org/dflip/Uploads/Files/Yapi_Sektoru_Raporu_2021_web.pdf Erişim Tarihi: 20.04.2026

⁹ https://imsad.org/dflip/Uploads/Files/Yapi_Sektoru_Raporu_2022_web.pdf Erişim Tarihi: 20.04.2026

¹⁰ https://imsad.org/dflip/Uploads/Files/Yapi_Sektoru_Raporu_2023_web.pdf Erişim Tarihi: 20.04.2026

¹¹ https://imsad.org/dflip/Uploads/Files/Yapi_Sektoru_Raporu_2023_web.pdf Erişim Tarihi: 20.04.2026

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 olmuştur¹².

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.¹³

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 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 değer olarak artmış olmakla birlikte miktar olarak azalmıştır. Buna bağlı olarak inşaat malzemeleri sanayi üretim 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 etkilemiştir.¹⁴

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.

¹² https://imsad.org/dflip/Uploads/Files/Yapi_Sektoru_Raporu_2023_web.pdf Erişim Tarihi: 20.04.2026

¹³ https://www.imsad.org/Uploads/Files/Turkiye_IMSAD_Dis_Ticaret_Endeksi_Temmuz2025.pdf Erişim Tarihi: 20.04.2026

¹⁴ https://imsad.org/dflip/Uploads/Files/Yapi_Sektoru_Raporu_2023_web.pdf Erişim Tarihi: 20.04.2026



Month	Change in Labor Force
Jan-23	12
Feb-23	-10
Mar-23	1
Apr-23	-9
May-23	19
Jun-23	-6
Jul-23	29
Aug-23	5
Sep-23	5
Oct-23	8
Nov-23	8
Dec-23	6
Jan-24	3
Feb-24	24
Mar-24	3
Apr-24	-1
May-24	2
Jun-24	-14
Jul-24	-1
Aug-24	-2
Sep-24	-2
Oct-24	1
Nov-24	2
Dec-24	1
Jan-25	3
Feb-25	1
Mar-25	-2
Apr-25	-2
May-25	15
Jun-25	4
Jul-25	10

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.

2023 ve 2024 yıllarında alt sektörlerde farklı üretim eğilimleri ortaya çıkmıştı. 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.¹⁵

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 Pencerele	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

¹⁵ <https://imsad.org/Uploads/Files/Turkiye IMSAD Aylık Sektor Raporu AGUSTOS2025.pdf> Erişim Tarihi:

20.04.2026

ALBAYRAK HAZIR BETON
SAN. VE TIC. A.Ş.

Yunus Emre Mh. Hıncı Cđ. No:8 Yenidoğan
Sancaktepe / SANKAR Cđ. No: 511007-S
Mersis No: 0050134442600001
Sancaktepe V.D.: 050 134 4426

Dogrulama Kodu: 422fee2e-d476-4c48-92e8-9c1a7be9ee0b
<https://spk.gov.tr/dokuman-dogrulama>

<https://spk.gov.tr/dokuman-dogrulamalar>

TACİRLER
NATİMLİ MENKUL DEĞERLER

9c1a7be9ee0b



Türkiye İnşaat Malzemeleri Sanayi Üretimi Büyüme (%)					
Sektörler	2021	2022	2023	2024	2025 Ocak-Haziran
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
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 Büyüme	19,6	0,2	5,7	1,4	4,4

Kaynak: İMSAD Aylık Sektör Raporları – Ağustos 2025

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.

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 aylarının ait verileri temsil etmektedir.

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

ALBAYRAK HAZIR BETON
SAN. VE TİC. A.Ş.

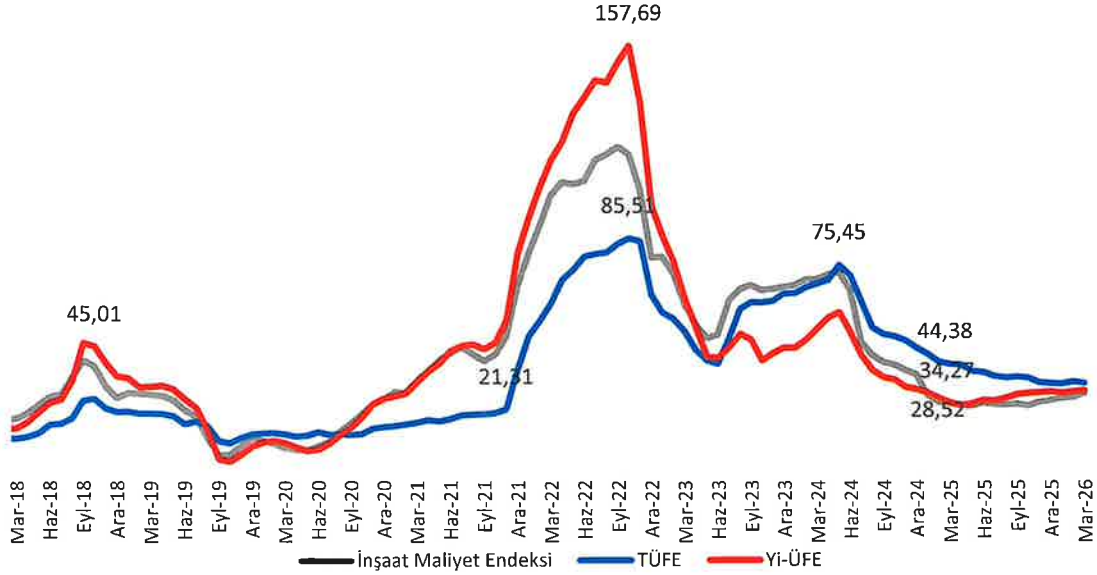
Yunus Emre Mh. Olubey Cd. No:8 Yenidoğan
Sancaktepe / İSTANBUL Tic.Sic.No: 511007-0
Mersis No: 0050134442600001
Etilanbeyli V.D.: 050 134 4426

109

Doğrulama Kodu: 422fee2e-d476-4c48-92e8-9c1a7be9ee0b
<https://spk.gov.tr/dokuman-dogrulama>



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



Kaynak: TÜİK

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.¹⁶

Hazır Beton Sektörü

Beton; çimento, su, agrega ve 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.

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:

ALBAYRAK HAZIR BETON SAN. VE TİC. A.Ş. Erişim Tarihi: 14.05.2026

Yunus Emre Mh. Ulucay Cd. No:8 Yenidoğan
Sancaktepe / İSTANBUL Tic.Sic.No: 511007-0
Mersis No: 0050134442600001
Saltanbeyli V.D.: 050 134 4426

Doğrulama Kodu: 422fee2e-d476-4c48-92e8-9c1a7be9ee0b
<https://spk.gov.tr/dokuman-dogrulama>



- 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 sürüklenme gibi amaçlar için kimyasal katkıları; yüksek fırın cürufu veya uçucu kül gibi mineral katkıları ve çelik veya sentetik lifler 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 Dayanımına 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)
- Agregada 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 çatı 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

ALBAYRAK HAZIR BETON
SAN. VE TİC. A.Ş.

Yunus Emre Mh. - Albayrak Cd. No:8 Yenidoğan
Sancaktepe / İSTANBUL Tic.Sic.No: 511007-0
Mersis No: 0050134442600001
Sultanbeyli V.D.: 050 134 4426

111

Doküman Kodu: 422fee2e-d476-4c48-92e8-9c1a7be9ee0b

<https://spk.gov.tr/dokuman-dogrulama>

YATIRIM MENKUL DEĞERLER A.Ş.

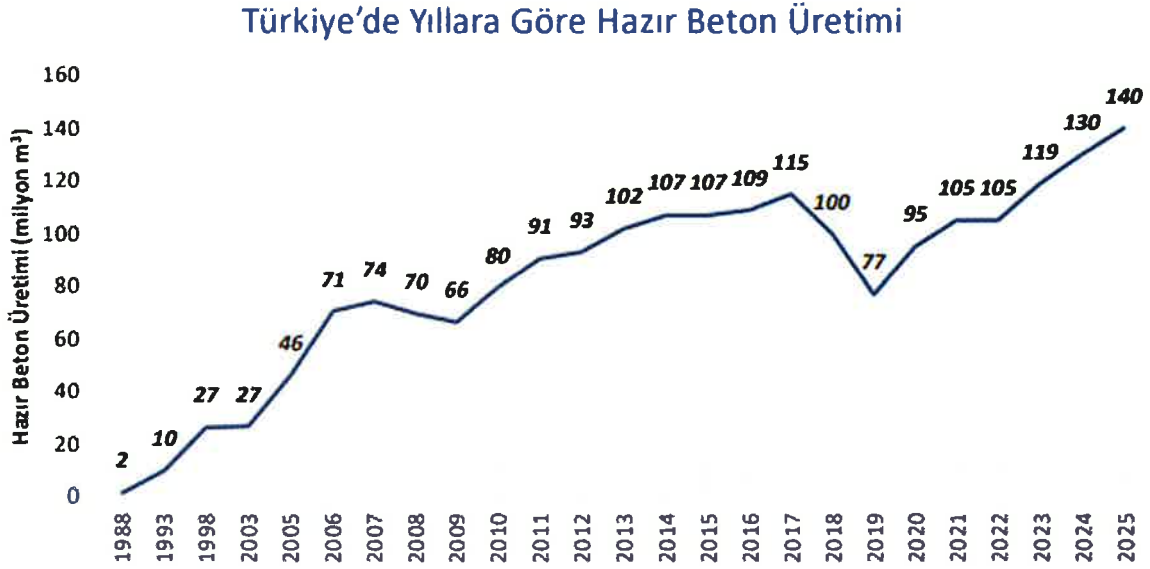
Nispetiye Cad. Akmerkez B3 Blok
Beşiktaş - İstanbul
Tic.Sic.No: 274945
Büyükdere Kurumlar V.D. 81



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.¹⁷

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



Kaynak: THBB Hazır Beton Sektör Raporu – 2025



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 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.¹⁸

¹⁸ <https://www.thbb.org/sector/hazir-beton-endeksi/hazir-beton-endeksi-2026-mart-ayi-raporu/> Erişim Tarihi: 20.04.2026

ALBAYRAK HAZIR BETON
SAN. VE TİC. A.Ş.

Yunus Emre Mh. Dübey Cd. No:8 Yenidoğan
Sancaktepe / İSTANBUL Tic.Sic.No: 511007-0
Mersis No: 0050134442600001
Sultanbeyli V.D.: 050 134 4426

113

TACİR
YATIRIM MENKUL DEĞERLER A.Ş.

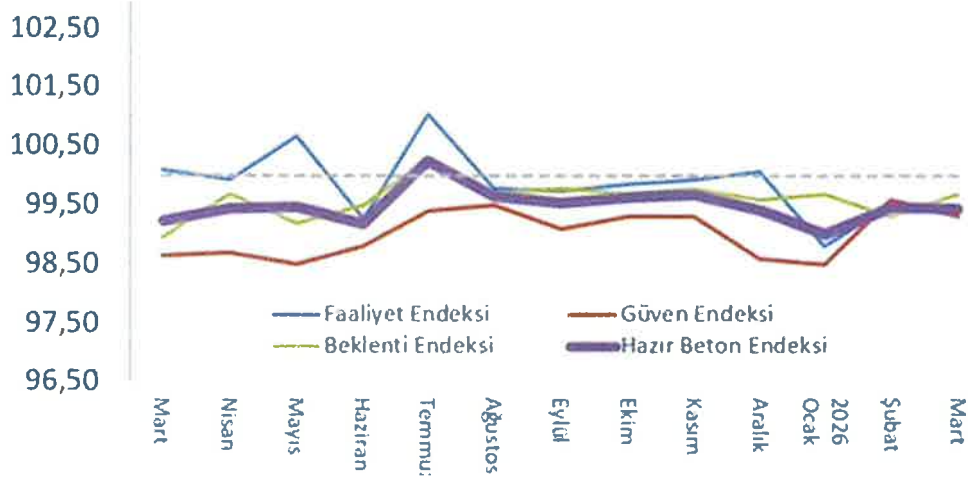
Nispetiye Cad. Akmerkez B3 Blok Kat: 3
Beşiktaş / İstanbul
Tic.Sic.No: 270946 Mersis:08120007500001000009 V.D. 15.05.2015

Doküman Kodu: 422fee2e-d476-4c48-92e8-9c1a7be9ee0b

<https://spk.gov.tr/dokuman-dogrulama>

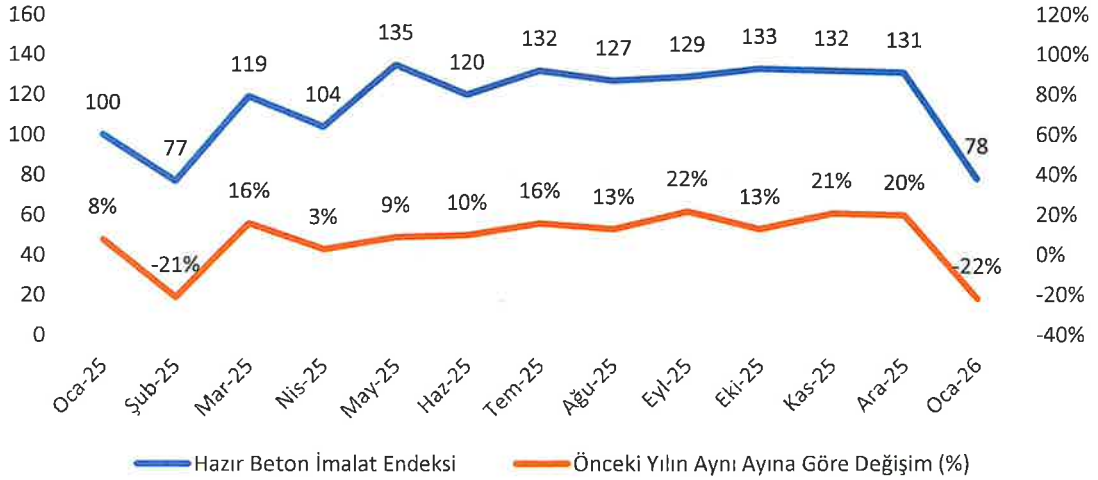


Hazır Beton Endeksi – Mart 2026



Kaynak: THBB Hazır Beton Endeksi Raporu – Mart 2026

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.

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

ALBAYRAK HAZIR BETON
SAN. VE TİC. A.Ş.

Yunus Emre Mh. Olubey Cd. No:8 Yenidoğan
Sancaktepe / İSTANBUL Tic.Sic.No: 511007-0
Mersis No: 005013444260000
Sultanbeyli V.D.: 050 134 4426

114

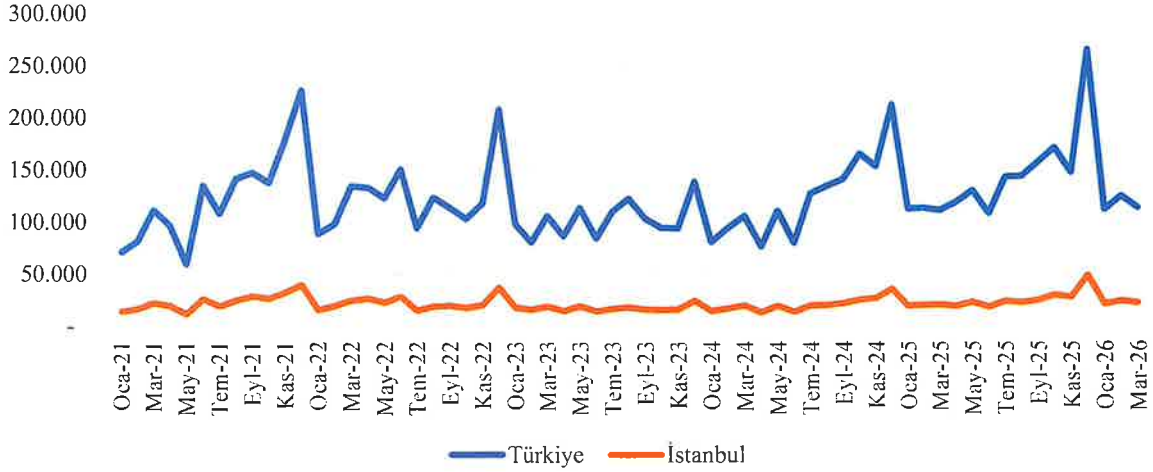
Doğrulama Kodu: 422fee2e-d476-4648-92e8-9c1a7be9ee0b
<https://spk.gov.tr/dokuman-dogrulama>

TACİRLER
YATIRIM MENKUL DEĞERLER A.Ş.
Nispetiye Cad. Akmerkez B3 Blok Kat: 3
35000 Kat: 3 Beşiktaş / İstanbul Tic. Sic. No: 273990 Şirket Sic. No: 273990
Borçlucu Kurumlar V.D.



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.¹⁹

Konut Satış Sayısı 2021-2026 Mart



Kaynak: TÜİK

¹⁹ https://imsad.org/dflip/Uploads/Files/Yapi_Sektoru_Raporu_2023_web.pdf Erişim Tarihi: 20.08.2023

ALBAYRAK HAZIR BETON
SAN. VE TİC. A.Ş.

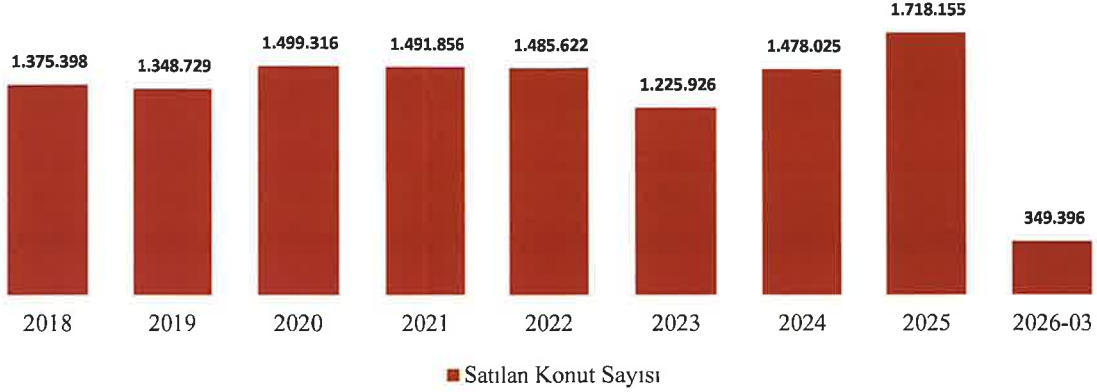
Yunus Emre Blk. Mubey Cd. No:8 Yenidogan
Sancaktepe / İSTANBUL Tic.Sic.No: 5150079
Mersis No: 0050134442600001
Sancaktepe V.D.: 050 134 4426

TACIRLER
YATIRIM MENKUL DEĞERLER A.Ş.

Nispetiye Cad. Akmerkez B3
Kat: 9 Kat: 9 Kat: 9
Tic.Sic.No: 270340 T.C. Mersis: 081
Boğaziçi Kurumlar V.D. 8



2018-2026/03 Dönemleri Türkiye’de Konut Satışları



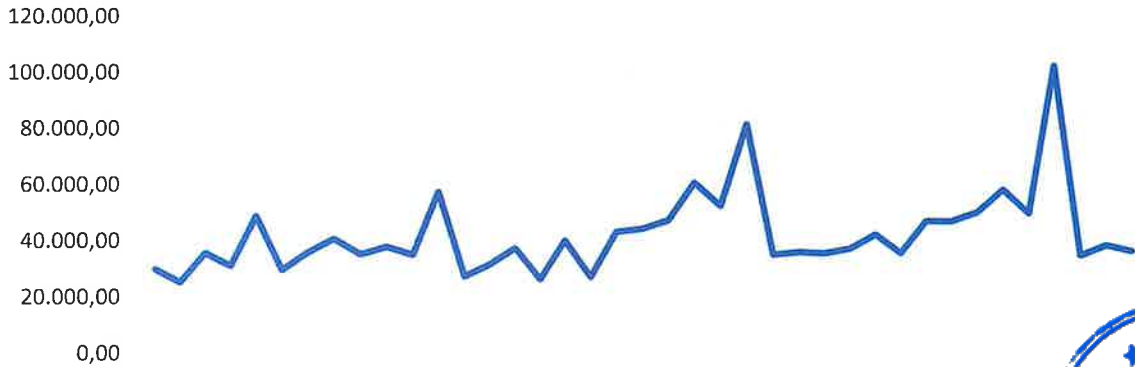
Kaynak: TÜİK

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.

	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

İlk El Satış (2023-2026/03)



Kaynak: TÜİK

ALBAYRAK HAZIR BETON
SAN. VE TİC. A.Ş.

Yunus Emre Mh. Çubukçu Cd. No:8 Yenidoğan
Sancaktepe / İSTANBUL Tic.Sic.No: 511007-0

Mersis No: 0050134442600001

Sultanbeyli V.D.: 050 134 4426

116

TACİR
YATIRIM MENKUL DEĞERLER A.Ş.

Nispetiye Cad. Akmerkez B3
Beşiktaş / İstanbul

Tic.Sic.No: 270904 / Mersis:0817000170900001

Sancaktepe V.D.

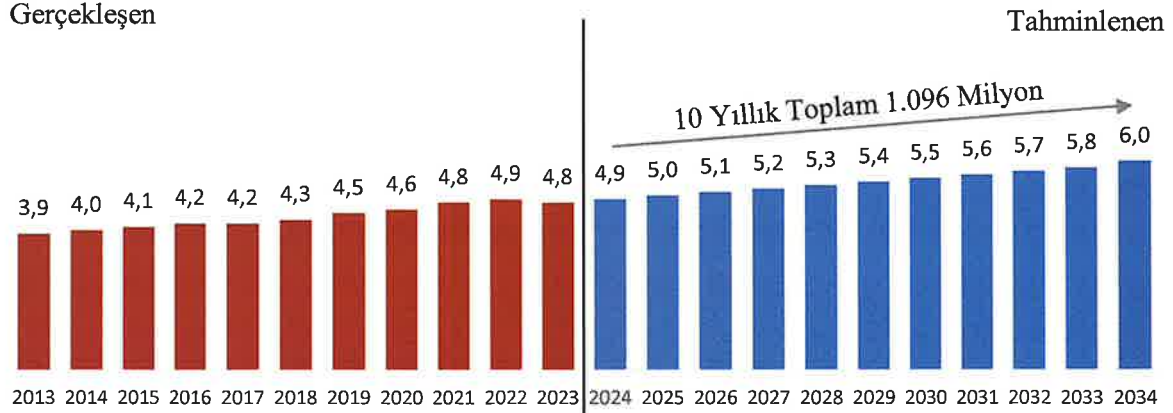
Doğrulama Kodu: 422fee2e-d476-4c48-92e8-9c1a7be9ee0b

<https://spk.gov.tr/dokuman-dogrulama>



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.

İstanbul Hane Sayısı 2013-2034T (Milyon)



Kaynak: TÜİK, PwC Analizi, <https://konutder.org.tr/raporlar> (KONUTDER "İstanbul 'da Gelecek 10 Yıllık Konut Stratejisi Raporu") Erişim Tarihi: 20.04.2026

Şirket'in Sektördeki Konumu

2025 yılı verilerine göre Türkiye genelinde 140 milyon m³ hazır beton üretimi gerçekleşmiştir.²⁰ 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.

	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.²¹

²⁰<https://www.thbb.org/sector/hazir-beton-sektor-raporu/2025-yili-hazir-beton-sektor-raporu/> Erişim Tarihi: 20.04.2026

²¹ İşletme Değerlendirme Raporu KOSGEB 2023



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.²²

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) kentsel dönüşümler de dahilinde toplam 1,22 milyon yeni konut talebinin oluşacağı tahmin edilmektedir. İkametgaha dayalı olmayan konut talebini başlıca; turizm faaliyetleri, ikametini aldırmayan 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 aldırmayan 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.

ALBAYRAK İnşaat ve Yatırım Menkul Değerler A.Ş.

Yunus Emre Mh. Ulubey Cd. No:8 Yenidoğan
Sancaktepe - İSTANBUL Tic.Sic.No: 511007-0
Mersis No: 0050134442600001
Sultanbeyli V.D.: 050 134 4426

118

Doğrulama Kodu: 422fee2e-d476-4c48-92e8-9c1a7be9ee0b

<https://spk.gov.tr/dokuman-dogrulama>



“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’da 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 planlanmaktadır. Şirket’in metro projelerindeki tecrübesi ve referansları potansiyel metro projelerinde de Şirket’i ön plana çıkarmaktadır. 2023 yılında yaşanan depremler kentsel dönüşüm projelerinin yapılmasını zorunlu hale getirilmesi sebebiyle hazır betona olan talebin artması beklenmektedir.

ALBAYRAK HAZIR BETON
SAN. VE TİC. A.Ş.

Yunus Emre Mh. Uluçay Cd. No:8 Yenidoğan
Sancaktepe / İSTANBUL Tic.Sic.No: 511007-0
Mersis No: 0050134442600001
Sultanbeyli V.D.: 050 134 4426

119

Doğrulama Kodu: 422fee2e-d476-4c48-92e8-9c1a7be9ee0b
<https://spk.gov.tr/dokuman-dogrulama>

TACİRLER
YATIRIM MENKUL DEĞERLER A.Ş.

Nispetiye Cad. Akmerkez B3 Blok Kat:3
Beşiktaş - İstanbul
Tic.Sic.No: 274946 - Mersis:08330000900000000000000000



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 taşeron 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 izahname dönemi 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 etkilemektedir²³.

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

İşbu İzahname tarihi itibarıyla Şirket’in tüm faaliyetleri İstanbul Anadolu yakasında yürütülmekte olup hazır beton satışları Yenidoğan, Göztepe Sarıgazi ve Hüseyinli’de bulunan hazır beton tesisleri üzerinden sağlanmakta, inşaat projeleri ise Çekmeköy ve Şile ilçelerinde devam etmektedir. Şirket’in, 2023, 2024 ve 2025 yılında sona eren dönemler ile 2025/03 ve 2026/03 aylık dönemlerine ilişkin net satış tutarları aşağıda belirtilmiştir.

²³<https://itosam.org.tr/itosam/media/publications/pdf/TQim2EMaV7g7RPOTAn2hrW7B3dAZgoRiVbVPIAW>



Hesap Adı	31.12.2023	31.12.2024	31.12.2025	31.03.2025	31.03.2026
Yurtiçi 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
Brüt Satışlar**	4.270.102.825	3.490.557.469	2.171.281.583	514.037.935	543.149.579
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

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

Risk Faktörleri başlıklı 5. Bölümde İhraççıya ve faaliyetlerine ilişkin riskler, İhraççı'nın içinde bulunduğu sektöre ilişkin riskler, ihraç edilecek paylara ilişkin riskler ve bu kapsam dışında kalan diğer riskler ile bu risklerin olası etkileri detaylı olarak açıklanmıştır. İlgili bölümde yer alan risk faktörleri dışında yukarıda 7.1.1 ve 7.2'de sayılan bilgilerin olağanüstü unsurlardan etkilenmesine neden olacak bir unsurun olmadığı düşünülmektedir.

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

Marka Adı	Tescil No	Tescil Tarihi	Sınıfı	Durumu	Marka Görseli
Villa Rise Şile			19/35/36/37	Marka 2034 yılına kadar koruma altındadır.	
Teraphill Loft	-	-	19/35/36/37	Markaya yayın sürecinde gelen itirazlar kabul edilmemiştir. Karşı taraf bu karara itiraz etmiş olup süreç devam etmektedir.	

ALBAYRAK HAZIR BETON

SAN. VE TİC. A.Ş.

Yunus Emre Mh. Oluğu Cd. No:8 Yenidoğan

Sancaktepe / İSTANBUL Tic.Sic.No: 511007-0

Mersis No: 0050134442600001

İstanbul V.D.: 050 134 4426

121

TACİRLE

YATIRIM MENKUL DEĞERLER A.Ş.

Nispetiye Cad. Akmerkez B3 Blok

Beşiktaş / İstanbul www.tacirle.com.tr

Tic.Sic. No: 270946 / Mersis: 08150007500000000000000000

Dogrulama Kodu: 422fee2e-d476-4c48-92e8-9c1a7be9ee0b

<https://spk.gov.tr/dokuman-dogrulama>



Marka Adı	Tescil No	Tescil Tarihi	Sınıfı	Durumu	Marka Görseli
AB Albayrak Kristalize Beton	2024/035657	17.12.2025	01/19/35	Marka 2034 yılına kadar koruma altındadır.	
Teraphill Konut Projesi – Sitesi – Villaları – Yaşam Merkezi	2023 1647000	28.03.2024	19/35/36/37	Marka 2033 yılına kadar koruma altındadır.	
AB Albayrak Yapı Geleceği Güvenle İnşa Eder	2023 065284	05.09.2023	19/35/36/37/42	Marka 2033 yılına kadar koruma altındadır.	
AB Şekil	2018 07649	28.05.2018	19/35/36/37/39/42	Marka 2028 yılına kadar koruma altındadır.	
AB Şeref Albayrak Beton	2016 14272	28.09.2017	35/36/37/39/42/19	Marka 2036 Tarihine kadar koruma altındadır..	
Albayrak	2013 47468	29.05.2014	36	Marka 2033 yılına kadar koruma altındadır.	
Geleceği Güvenle İnşa Eder	2013 47476	29.05.2014	19/35/36/37/39/42	Marka 2033 yılına kadar koruma altındadır.	
AB Şeref Albayrak Beton	2011 08041	20.02.2013	19/37	Marka 2031 yılına kadar koruma altındadır.	
Şeref Albayrak Şekil	2007 13773	04.12.2008	19/37	Marka 2027 yılına kadar koruma altındadır.	
Albayrak A Şekil	2004 42411	07.06.2006	19/36	Marka 2034 yılına kadar koruma altındadır.	

Kaynak: TÜRKPATENT

ALBAYRAK HAZIR BETON
SAN. VE TİC. A.Ş.

Yunus Emre Mh. L. Akbey Cd. No:8 Yenidoğan
Sancaktepe / İSTANBUL Tic.Sic.No: 511007-0
Mersis No: 0050134442600001
Etiler/V.D.: 050 134 4426

122

Doğrulama Kodu: 422fee2e-d476-4c48-92e8-9c1a7be9ee0b
<https://spk.gov.tr/dokuman-dogrulama>



7.5. İhraççının rekabet konumuna ilişkin olarak yaptığı açıklamaların dayanağı:

https://imsad.org/Uploads/Files/Turkiye_IMSAD_Yapi_Sektoru_Raporu_2020.pdf Erişim Tarihi: 20.04.2026

https://imsad.org/dflip/Uploads/Files/Yapi_Sektoru_Raporu_2021_web.pdf Erişim Tarihi: 20.04.2026

https://imsad.org/dflip/Uploads/Files/Yapi_Sektoru_Raporu_2022_web.pdf Erişim Tarihi: 20.04.2026

https://imsad.org/dflip/Uploads/Files/Yapi_Sektoru_Raporu_2023_web.pdf Erişim Tarihi: 20.04.2026

https://www.imsad.org/Uploads/Files/Turkiye_IMSAD_Dis_Ticaret_Endeksi_Temmuz2025.pdf Erişim Tarihi: 20.04.2026

https://imsad.org/dflip/Uploads/Files/Yapi_Sektoru_Raporu_2023_web.pdf Erişim Tarihi: 20.04.2026

https://imsad.org/Uploads/Files/Turkiye_IMSAD_Aylik_Sektor_Raporu_AGUSTOS2025.pdf
Erişim Tarihi: 20.04.2026

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

<https://veriportali.tuik.gov.tr/tr/press/58210> Erişim Tarihi: 14.05.2026

<https://www.thbb.org/sektor/hazir-beton-sektor-raporu/2025-yili-hazir-beton-sektor-raporu/>
THBB Hazır Beton Sektör Raporu – 2025 Erişim Tarihi: 20.04.2026

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

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

Kaynak: TÜİK, PwC Analizi, <https://konutder.org.tr/raporlar> (KONUTDER “İstanbul ‘da Gelecek 10 Yıllık Konut Stratejisi Raporu) Erişim Tarihi: 20.04.2026

Türkiye Hazır Beton Birliği <https://www.thbb.org/>

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

İşletme Değerlendirme Raporu *KOSGEB 2023*

İşletme Değerlendirme Raporu KOSGEB 2024

<https://www.thbb.org/media/770010/2023-haz%C4%B1r-beton-sekt%C3%B6r-raporu-24042024.pdf> Erişim Tarihi: 20.02.2025

THBB İnşaat Sektörü Aylık Değerlendirme Raporu-Mart 2026

THBB Hazır Beton Endeksi Raporu – Mart 2026

123

Doğrulama Kodu: 422fee2e-d476-4c48-92e8-9c1a7be9ee0b
<https://spk.gov.tr/dokuman-dogrulama>



Şirket Unvanı	Faaliyet Konusu	Ortaklık Yapısı
		Dereyurt Enerji A.Ş.- %70
Albayrak Lastik ve Mekanik Servisleri Sanayi ve Ticaret A.Ş.	Otomotiv sanayi ile ilgili her türlü otomobil, kamyon, otobüs, ağır yük araçları, her türlü nakil vasıtalarının lastik satış ve tamir bakım yapmaktadır.	Erdal Albayrak - %33,33 Osman Albayrak - %33,33 Şeref Albayrak - %33,33
Zirkon Agrega ve Madencilik Anonim Şirketi	Beton üretiminde kullanılan kimyasal katkı maddelerinin teminini yapmaktadır.	Erdal Albayrak - %33,33 Osman Albayrak - %33,33 Şeref Albayrak - %33,33
Hergün Sağlık Hizmetleri Limited Şirketi	Özel sağlık kurumları tarafından verilen insan sağlığına yönelik yataklı hastane hizmetleri	Erdal Albayrak - %33,33 Osman Albayrak - %33,33 Şeref Albayrak - %33,33
Dereyurt Enerji Anonim Şirketi	Sıvı yakıtlar ve bunlarla ilgili ürünlerin toptan ticareti.	Erdal Albayrak - %33,33 Osman Albayrak - %33,33 Şeref Albayrak - %33,33
Zafer Albayrak Otomotiv Makine Dış Tic. Ltd. Şti.	Her türlü motorlu taşıt ticareti, ithalat ve ihracatını yapmak	Zafer Albayrak %66,67 Serdar Albayrak %33,33
Hayrat Madencilik A.Ş.	Kireçtaşı (Kalker) ocakçılığı (kireçtaşının kabaca kırılması ve parçalanması dahil)	Erdal Albayrak - %21,67 Osman Albayrak - %21,67 Şeref Albayrak - %21,67
Varen Yapı İnşaat Sanayi ve Ticaret Limited Şirketi	Konut İnşaatı	İskender Albayrak %50

8.2. İhraççının doğrudan veya dolaylı önemli bağlı ortaklıklarının dökümü:

Şirket'in işbu izahname tarihi itibarıyla bir tane müşterek yönetime tabii iştiraki bulunmaktadır. Aşağıdaki tabloda söz konusu müşterek yönetime tabii iştirake ilişkin özet bilgiler sunulmaktadır.

Ticaret Unvanı	Albayrak Hazır Beton ve Kefelioğlu Mimarlık Adi Ortaklığı
Kuruluş Tarihi	01.07.2024
Ortaklık Yapısı	Albayrak Hazır Beton - %50 Kefelioğlu Mimarlık İnşaat Taahhüt San. Tic. Ltd. Şti %50
Merkez Adresi	Yunus Emre Mahallesi Ulubey caddesi no:8 Sancaktepe İstanbul
Faaliyet Konusu	Mesam Yönetim Binası Komple inşaatının anahtar teslim götürü bedelle yapılması ve iskanın alınması işidir.
İştirak Payı	%50
Ortaklığın Sermaye Tutarı	100.000 TL

**ALBAYRAK HAZIR BETON
SAN. VE TİC. A.Ş.**
Yunus Emre Mah. Ulubey Cd. No:8 Yenidoğan
Sancaktepe - İSTANBUL Tic.Sic.No: 511007-0
Mersis No: 0650134442600001
İstanbul V.D.: 050 134 4426

125

Doğrulama Kodu: 422fee2e-d476-4c48-92e8-9c1a7be9ee0b
<https://spk.gov.tr/dokuman-dogrulama>



Şirket'in 31.12.2023 tarihi itibarıyla bağlı ortaklık statüsünde bulunan Alton Beton ve Nak. San. Tic. Ltd. Şti.'ne ait özet bilgiler de aşağıdaki tabloda verilmektedir.

Ticaret Unvanı	Alton Beton ve Nakliye San. Tic. Ltd. Şti
Kuruluş Tarihi	31.12.2010
Ortak	Erdal Albayrak - %9 Osman Albayrak - %10 Şeref Albayrak - %10 Dereyurt Enerji A.Ş.- %70 Emre Eren Albayrak %1
Merkez Adresi	Yunus Emre Mahallesi Ulubey caddesi no:8 Sancaktepe İSTANBUL
Ticaret Sicili ve Nosu	759032 - İstanbul
Faaliyet Konusu	Mermercilik ve Madencilik -Hazır Beton İmalatı
İştirak Payı	0% - Güncel durumda payı yoktur. %70 (31.12.2023 tarihi itibarıyla)
Sermaye Tutarı	40.000.000 TL
Çalışan sayısı	59

9. MADDİ VE MADDİ OLMAYAN DURAN VARLIKLAR HAKKINDA BİLGİLER

9.1. Maddi duran varlıklar hakkında bilgiler:

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

Şirket'in önemli maddi duran varlıklarını arsa, binalar, tesis makine ve cihazlar, taşıtlar, demirbaşlar ve özel maliyetler oluşturmaktadır. Şirket'in 31.03.2026 tarihi itibarıyla Maddi Duran Varlıklarının %76'si Taşıtlardan, %5'i Tesis Makine ve Cihazlardan ve %13'ü Arsadan, %5'si diğer duran varlık kalemlerinden oluşmaktadır. Taşıtlar, Şirket bünyesinde beton üretim, taşıma faaliyetinde bulunan beton pompası, Sabit Beton Pompası, Hidrolik Dağıtıcı, Hidrolik Örümcek, Transmikser, Tır Mikser, Tır Mikser Dorse, Çekici, Silobas Dorse, Damper Dorse, kamyonet ve binek otomobilden oluşmaktadır. Binalar kaleminde ise İstanbul ili Sancaktepe Yenidoğan Mahallesi mevkiinde bulunan 2.396,24 m² mülkiyeti Şirket'in olan arsa ve binası bulunmaktadır. Tesis Makine ve Cihazlar ise beton santralleri, Jeneratör, kompresör, Bobcat, ve Lastikli Yükleyiciden oluşmaktadır. Aşağıdaki tabloda izahnamede yer alması gereken finansal tablo tarihleri itibarıyla Şirket'in sahip olduğu maddi duran varlıklarının net defter değerleri verilmektedir.

ALBAYRAK HAZIR BETON
SAN. VE TİC. A.Ş.
Yunus Emre Mah. Ulubey Cd. No:8 Yenidoğan
Sancaktepe - İSTANBUL Tic.Sic.No: 511007-0
Mersis No: 0650134442600001
Sultanbeyli V.D.: 050 134 4426

Doğrulama Kodu: 422fee2e-d476-4c48-92e8-9c1a7be9ee0b
<https://spk.gov.tr/dokuman-dogrulama>



Net Defter 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	0	2.450.867	2.073.726	2.904.013
Binalar	65.121.019	76.070.030	32.571.890	32.403.986
Tesis, Makine ve Cihazlar	103.535.920	71.524.208	77.645.231	74.195.972
Taşıtlar	1.452.355.761	1.465.963.059	1.160.197.512	1.166.169.828
Demirbaşlar	12.664.362	11.941.775	9.218.351	9.658.836
Özel Maliyetler	14.979.797	11.130.340	37.660.877	41.588.462
Yapılmakta Olan Yatırımlar	0	7.327.409	0	-
Toplam	1.817.682.455	1.815.433.284	1.520.080.854	1.527.634.364

Şirket'in beton üretim faaliyeti dışında, 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 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. 27.01.2026 tarihinde SPK tarafından gayrimenkuller ve gayrimenkule dayalı hakların değerlemesi konusunda yetkilendirilmiş olan İnvest Gayrimenkul Değerleme ve Danışmanlık A.Ş. tarafından 2026/0206 nolu rapor ile KDV hariç 286.250.000 TL (31.03.2026 tarihli satın alma gücü ile 314.989.982 TL) Toplam Pazar değeri takdir edilmiştir

Çekmeköy'deki daireler ise 14.06.2023 tarihinde 32.896.783,76 TL tarihi maliyet bedel ile satış vaadi sözleşmesi kapsamında satın alınmış olup boş durumdadır. Anılan dairelerin yakın zamanda kiraya verilmesi düşünülmekte olup, İzahname tarihi itibarıyla yatırım amaçlı gayrimenkul olarak değerlendirilmektedir. 27.01.2026 tarihinde SPK tarafından gayrimenkuller ve gayrimenkule dayalı hakların değerlemesi konusunda yetkilendirilmiş olan İnvest Gayrimenkul Değerleme ve Danışmanlık A.Ş. tarafından 2026/0207 nolu rapor ile KDV hariç 87.500.000 TL (31.03.2026 tarihli satın alma gücü ile 96.285.147 TL) Toplam Pazar değeri takdir edilmiştir.

İşbu izahnamede yer alan son finansal tablo tarihi olan 31.03.2026 tarihi itibarıyla Şirket'in sahip olduğu maddi duran varlıkların detayları aşağıdaki tabloda verilmektedir.

Cinsi	Edinildiği Yıl		Mevkii	Net Defter Değeri (TL)	Kullanım Amacı
Arsa	2023	2.396,24	İstanbul/Sancaktepe Yenidoğan Mevkii	200.713.267	Epton Üretim Tesis ve İdari Bina
Binalar				32.403.986	

ALBAYRAK HAZIR BETON
SAN. VE TİC. A.Ş.

Yunus Emre Mh. Akıncı Cd. No:8 Yenidoğan
Sancaktepe - İSTANBUL Tic. Sic. No: 511007-0
Mersis No: 0850134442600001
Sultanbeyli V.D.: 050 134 4426

127

Doğrulama Kodu: 422fee2e-d476-4c48-92e8-9c1a7be9ee0b

<https://spk.gov.tr/dokuman-dogrulama>



Cinsi	Edinildiği Yıl	Mevkii	Net Defter Değeri (TL)	Kullanım Amacı
Depolu Dükkan, 5 adet Mesken ve 1 adet Dubleks	2013	İstanbul Ümraniye İstiklal Mahallesi Alemdağ Mevkii	314.989.982	Yatırım Amaçlı
Ağaoğlu Çekmeköy Park Sitesinde yer alan 2 adet bağımsız bölüm	2023	İstanbul / Çekmeköy	96.285.147	Yatırım Amaçlı

Şirket'in sahip olduğu İstanbul/Sancaktepe Yenidoğan Mevkii'ndeki arsa ve bina Invest Gayrimenkul Değerleme ve Danışmanlık A.Ş. tarafından 28.01.2026 tarihinde 2026/0208 nolu rapor KDV hariç 212.000.000 TL (31.03.2026 tarihli satın alma gücü ile 233.285.157 TL) Toplam Pazar değeri takdir edilmiştir.

Şirket'in sahip olduğu tesis makine ve cihazlar, taşıtlar Invest Gayrimenkul Değerleme ve Danışmanlık A.Ş. tarafından 27.01.2026 tarihinde 2026/0209 nolu rapor KDV hariç 1.054.340.000 TL (31.03.2026 tarihli satın alma gücü ile 1.109.909.154 TL) Toplam Pazar değeri takdir edilmiştir.

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

Çevrenin korunması yükümlülükleri ile bu yükümlülüklerle aykırılıkların sonuçlarına ve çevre konularına ilişkin düzenlemeler Çevre Kanunu, ÇED yönetmeliği ve Çevre İzin ve Lisans Yönetmeliği ile ikincil düzenlemeler dahil olmak üzere çevre mevzuatında düzenlenmektedir. Bununla birlikte, çevresel etki değerlendirmesine tabi tesisler ÇED Yönetmeliği kapsamında düzenlenmekte olup Şirket'in üretim faaliyetlerinin eksiksiz yürütebilmesi adına çevre mevzuatı hükümlerine uyumluluk önem arz etmektedir. Şirket'in tabi olduğu mevzuat kapsamında çevre mevzuatına ilişkin hususlar İzahname'nin 6.1.4. başlığı tahtında açıklanmıştır. İlgili Mevzuat kapsamında Şirket'in mevcut durumuna ilişkin açıklamalara ise aşağıda yer verilmiştir.

Tesis Adı	Çevre İzin Tarihi	Bitiş Tarihi	Çevre İzin Yazı Sayısı	İzin Konusu
Yenidoğan	20.01.2022	20.01.2027	35848554-150/E.10883	Hava Emisyon Konulu
Göztepe	26.12.2023	26.12.2028	35848554-150/E.2594	Hava Emisyon Konulu
Sarıgazi	25.12.2023	25.12.2028	35848554-150/E.2576	Hava Emisyon Konulu

Şirket, yukarıda izin tarih ve belge numarası belirtilen, Çevre, Şehircilik ve İklim Değişikliği Başkanlığı ÇED İzin ve Denetim Genel Müdürlüğü tarafından verilen ve 5 yıl süreli geçerliliği bulunan Çevre İzin ve Lisans Belgesi ile Hava Emisyon ve Gürültü Kontrolü konularında faaliyetlerini sürdürmektedir.

**ALBAYRAK HAZIR BETON
SAN. VE TİC. A.Ş.**

Yunus Emre Mh. Üsküdar Cd. No:8 Yenidoğan
Sancaktepe / İSTANBUL Tic.Sic.No: 511007-0
Mersis No: 0050134442600001
Sultanbeyli V.D.: 050 134 4426

129

Doğrulama Kodu: 422fee2e-d476-4c48-92e8-9c1a7be9ee0b
<https://spk.gov.tr/dokuman-dogrulama>



Tesis Adı	Çed Belgesi Türü	Belge Tarihi	Belge Numarası
Yenidoğan	Çed Kapsam Dışı	04.08.2023	E-71280893-220.03-7046796
Göztepe	Çed Kapsam Dışı	21.07.2022	E-71280893-220.03-4114584
Sarıgazi	Çed Kapsam Dışı	06.09.2022	E-71280893-220.03-4499253
Hüseyinli	Çed Kapsam Dışı	25.12.2024	E-71280893-220.03-11288921

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

İzahname tarihi itibarıyla Şirket'in Garanti Bankası, TEB, Ziraat Katılım, Kuveyt Türk, Vakıfbank, Vakıf Katılım Bankası, Mercedes Benz Kamyon Finansman, Yapı ve Kredi Bankası ve VDF gibi kurumlarından kullanmış olduğu kredilerin teminatı olarak verilen ipotek ve rehinlere ilişkin bilgiler aşağıdaki tabloda sunulmuştur.

Maddi Duran Varlıklar Üzerindeki Kısıtlamalar, Aynı Haklar, İpotekler Hakkında Bilgi						
Maddi Duran Varlık Cinsi	Kısıtlamanın/ Aynı Hakkın Türü	Kimin Lehine Verildiği	Derecesi	Nedeni	Veriliş Tarihi	Tutarı
Bina (7 adet bağımsız bölüm)	İpotek	T. Garanti Bankası A.Ş.	1.,2.,3.,4.,5. ve 6. Derece	Kredi Teminatı	2011	180.000.000,00 TL
Transmikser (16 adet), Çekici (1 adet)	Rehin Hakkı	Mercedes-Benz Kamyon Finansman A.Ş.	1. Derece	Kredi Teminatı	2026	79.602.605,03 TL
Transmikser (3 adet), Otomobil (3 adet)	Rehin Hakkı	Ziraat Katılım Bankası A.Ş.	1. Derece	Kredi Teminatı	2021-2024-2025	55.002.680,40 TL
Transmikser (2 adet), Çekici (3 adet), Otomobil (4 adet), Kamyonet (1 adet)	Rehin Hakkı	Türk Ekonomi Bankası A.Ş.	1. Derece	Kredi Teminatı	2023-2024-2026	31.797.721,80 TL
Otomobil (1 adet), Çekici (1 adet)	Rehin Hakkı	Vakıf Katılım	1. Derece	Kredi Teminatı	2025	2.330.926,00 TL
Otomobil (2 adet)	Rehin Hakkı	KuveytTürk	1. Derece	Kredi Teminatı	2025	12.802.691,00 TL
Transmikser (5 adet), Çekici (3 adet)	Rehin Hakkı	Vakıfbank	1. Derece	Kredi Teminatı	2025	58.161.534,00 TL
Otomobil (1 adet)	Rehin Hakkı	VDF	1.Derece	Kredi Teminatı	2026	2.102.809,90 TL
Minibüs (3 Adet)	Rehin Hakkı	Yapı Kredi Bankası	1.Derece	Kredi Teminatı	2025	6.718.668,00 TL

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

Şirket'in bünyesinde yer alan, gayrimenkuller, yatırım amaçlı gayrimenkuller, araç ve iş makinalarının gerçeğe uygun değeri 27/01/2026 ve 28/01/2026 tarihlerinde SPK tarafından gayrimenkuller ve gayrimenkule dayalı hakların değerlendirilmesi konusunda yetkilendirilmiş olan İnvest Gayrimenkul Değerleme ve Danışmanlık A.Ş. tarafından tespit edilmiştir. Değerlemeye

ALBAYRAK HAZİR BETON
SAN. VE TİC. A.Ş.

Yunus Emre Mh. Olubey Cd. No:8 Yenidoğan
Sancaktepe / İSTANBUL Tic.Sic.No: 511007-0
Mersis No: 0050134442600001
Etilanbeyli V.D.: 050 134 4426

130

Doğrulama Kodu: 422fee2e-d476-4c48-92e8-9c1a7be9ee0b

<https://spk.gov.tr/dokuman-dogrulama>



konu olan gayrimenkul, araç ve iş makinalarının gerçeğe uygun değerlerine ilişkin bilgiler aşağıdaki tabloda sunulmaktadır.

Maddi Duran Varlıkların Rayiç Değeri Hakkında Bilgi						
Maddi Duran Varlık Cinsi	Edinme Tarihi	Ekspertiz Değeri (Endekslenmiş) TL	Ekspertiz Değeri (@31.12.2025) TL	Ekspertiz Raporu Tarihi ve Nosu	Sınıflandırılması (Yatırım amaçlı olup olmadığı)	MDV Değerleme Fon Tutarı/Değer Düşüklüğü Tutarı Endekslenmiş (TL)
Taşıtlar	Muhtelif	1.039.483.446	990.340.000	27.01.2026 Rapor No: 934 - 2026/0209	Üretim	64.763.477
İş Makineleri	Muhtelif	70.425.708	64.000.000	27.01.2026 Rapor No: 934 - 2026/0209	Üretim	4.613.669
1 Adet Depolu Dükkan, 5 Adet Mesken ve 1 Adet Dubleks Mesken	Muhtelif	314.989.982	286.250.000	27.01.2026 Rapor No: 2026/0206	Yatırım Amaçlı	4.783.657
2 Adet Daire	2023	96.285.147	87.500.000	27.01.2026 Rapor No: 2026/0207	Yatırım Amaçlı	3.109.462
Fabrika (Arsa ve Bina)	2023	233.285.157	212.000.000	28.01.2026 Rapor No: 934 - 2026/0208	Üretim Tesisi ve İdari Bina	(10.257.173)
Toplam TL	-	1.754.469.440	1.640.090.000	-	-	

9.2. Maddi olmayan duran varlıklar hakkında bilgiler

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

Şirket'in maddi olmayan duran varlıkları içindeki haklar kaleminin çoğunluğu finansal kiralama ile alınan taşıtlardan oluşmakta olup Şirket'in 31.12.2024 tarihi itibarıyla finansal kiralama rakamı 57.940.150 TL'dir. Söz konusu finansal kiralamaya konu taşıtların kiralama süreleri tamamlanarak Şirket mülkiyetine geçirilmesi nedeniyle 31.12.2025 tarihi itibarıyla bu kalem 92.335 TL ve 31.03.2026 tarihi itibarıyla 92.335 TL olarak gerçekleşmiştir. Diğer maddi olmayan duran varlıkları kalemi ise yazılım, lisans vb. gayri maddi varlıklardan oluşmaktadır.

İzahnamede yer alması gereken finansal tablo dönemleri itibarıyla maddi olmayan duran varlıkları aşağıda gösterilmiştir.

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

ALBAYRAK HAZİR BETON

SAN. VE TİC. A.Ş.

Yunus Emre Mh. Hürriyet Cd. No:8 Yenidoğan

Sancaktepe / İSTANBUL Tic.Sic.No: 511007-0

Mersis No: 0050134442600001

İstanbul V.D.: 050 134 4426

131

Doğrulama Kodu: 422fee2e-d476-4c48-92e8-9c1a7be9ee0b
<https://spk.gov.tr/dokuman-dogrulama>



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 Değer	45.130.063	25.295.183	1.277.409	1.079.373

TACIRLER
YATIRIM MENKUL DEĞERLER A.Ş.
Nispetiye Cad. 35 Kat: 9 Etiler
Beşiktaş - İstanbul
Sic. No: 270903
Tic. Sic. No: 270903

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 işbu izahnamede yer alan 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.

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

ALBAYRAK HAZIR BETON
SAN. VE TİC. A.Ş.

Yunus Emre Mh. Uluboy Cd. No:8 Yenidoğan
Sancaktepe / İSTANBUL Tic.Sic.No: 511007-0
Mersis No: 0650134442600001
Sultanbeyli V.D.: 050 134 4426

133

Doğrulama Kodu: 422fee2e-d476-4c48-92e8-9c1a7be9ee0b

<https://spk.gov.tr/dokuman-dogrulama>



Özel Bağımsız Denetimden Geçmiş Enflasyon Düzeltmesi Yapılmış Finansal Durum Tablosu				
TL	31.12.2023	31.12.2024	31.12.2025	31.03.2026
İlişkili Olmayan Taraplara 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	-	-	-
Ticari Alacaklar	-	-	21.342.884	5.889.360
İlişkili Olmayan Taraplardan Ticari Alacaklar	-	-	21.342.884	5.889.360
Diğer Alacaklar	281.673	72.119	1.043.743	1.043.743
İlişkili Olmayan Taraplardan 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 Taraplara 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
İlişkili Taraplara Ticari Borçlar	49.883.578	17.417.322	8.296.598	3.012.053
İlişkili Olmayan Taraplara 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	1.445.066
İlişkili Taraplara Diğer Borçlar	63.478.738	-	-	-

Özel Bağımsız Denetimden Geçmiş Enflasyon Düzeltmesi Yapılmış Finansal Durum Tablosu				
TL	31.12.2023	31.12.2024	31.12.2025	31.03.2026
İlişkili Olmayan Tarafalara 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 Taraplardan Ertelenmiş Gelirler	-	62.931.255	37.220.264	7.017.061
İlişkili Olmayan Taraplardan 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 Tarafalara 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
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, diğer dönen 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 %8,1 artışla 135 TL olarak gerçekleşmiştir.

Nakit ve Nakit Benzerleri	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

Vade Dağılımı	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 31.03.23026 tarihi itibarıyla bir finansal yatırımı bulunmamaktadır.

Hesap Adı	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	-	-
Hisse senetleri	75.243.228	22.175.505	-	-
Yatırım Fonu	-	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 işbu İzahnamede yer alan finansal dönemler itibarıyla Ticari Alacakları aşağıda açıklanmıştır.

	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 (Not:36)	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 alacak karşılıklarının dönem içindeki hareketleri aşağıdaki gibidir:

	1.01.2023	1.01.2024	1.01.2025	1.01.2026
	31.12.2023	31.12.2024	31.12.2025	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 31.12.2024 tarihi itibarıyla bir önceki yıla oranla %91 oranında artış göstermiştir. Stok kalemlerinde 2023 yılında gözlemlenen tutar Şirket'in inşaatına başlamış olduğu 118 dairelik Moonpak Koru projesi ve 56 dairelik Teraphill 15 Projesi nedeniyle yapılan inşaat harcamalarıdır. Diğer stoklar kalemleri ise motorin, araç lastikleri, madeni yağlar, çelik konstrüksiyon ve diğer stoklardır.



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 İzahname'de yer alan finansal dönemler itibarıyla Stok kalemlerinin detayları aşağıdaki tabloda açıklanmıştır:

Hesap Adı	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 işbu İzahnamede yer alan finansal dönemler itibarıyla Kısa Vadeli Peşin Ödenmiş Giderleri aşağıda tabloda sunulmaktadır.

Hesap Adı	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 ¹⁾	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 2.100.433.929 TL tutarındadır. Duran varlıklar 31.12.2023-31.12.2024 tarihleri arasında %14 oranında düşüş

ALBAYRAK HAZİR BETON
SAN. VE TİC. A.Ş.

Yunus Emre Mh. Üsküdar Cd. No:8 Yenidoğan
Sancaktepe / İSTANBUL Tic.Sic.No: 511007-0
Mersis No: 0850134442600001
Gözetim V.D.: 050 134 4426

139

Doğrulama Kodu: 422fee2e-d476-4c48-92e8-9c1a7be9ee0b
<https://spk.gov.tr/dokuman-dogrulama>



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 İnvest Gayrimenkul Değerleme ve Danışmanlık A.Ş. ("İnvest Gayrimenkul") tarafından yapılan 27.01.2026 tarihli 2026/0207 ve 2026/0206 sayılı Gayrimenkul değerlendirme ekspertiz çalışmaları sonucu tespit edilen değerler baz alınmıştır.

ALBAYRAK HAZİR BETON
SAN. VE TİC. A.Ş.

Yunus Emre Mh. Bulboy Cd. No:8 Yenidoğan
Sancaktepe İSTANBUL Tic.Sic.No: 511007-0
Mersis No: 0850134442600001
Sultanbeyli V.D.: 050 134 4426

140

Doğrulama Kodu: 422fee2e-d476-4c48-92e8-9c1a7be9ee0b
<https://spk.gov.tr/dokuman-dogrulama>



İzahnamede yer alan finansal dönemler itibarıyla Yatırım Amaçlı Gayrimenkuller aşağıdaki gibidir:

Yatırım Amaçlı Gayrimenkuller	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 Invest Gayrimenkul Değerleme ve Danışmanlık A.Ş. ("Invest Gayrimenkul") tarafından yapılan 27.01.2026 ve 28.01.2026 tarihli ekspertiz çalışmalarına göre 31.12.2025 tarihi itibarıyla tespit edilen değerler baz alınmıştır.

Aşağıdaki tabloda Şirket'in İzahname'de yer alan finansal dönemler itibarıyla Maddi Duran Varlıkları ve net defter değerleri verilmektedir.

Aktife Giriş 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
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	1.787.178.622



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.

Alımlar 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 Şirket mülkiyetine geçirilmesi nedeniyle 31.12.2025 ve 31.03.2026 tarihi itibarıyla 92.335 TL olarak gerçekleşmiştir.

Aşağıdaki tabloda İzahname'de yer alan finansal dönemler itibarıyla Maddi Olmayan Duran Varlıklar kalemine ilişkin detaylar verilmektedir.



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

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 Değer	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 İzahname'de yer alan finansal dönemler itibarıyla uzun vadeli peşin ödenmiş giderleri aşağıda açıklanmıştır:

Hesap Adı	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 karşılıklılardan 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 bakiye gelir kısmı, borçlanma maliyetleri ve iş hacmi, dönemsel artış ve azalışlarda önemli etkenlerdir.

ALBAYRAK HAZIR BETON
SAN. VE TİC. A.Ş.

Yunus Emre Mh. Olubey Cd. No:8 Yenidoğan
Sancaktepe / İSTANBUL Tic.Sic.No: 511007-0
Mersis No: 0050134442600001
Sultanbeyli V.D.: 050 134 4426

143

Doğrulama Kodu: 422fee2e-d476-4c48-92e8-9c1a7be9ee0b
<https://spk.gov.tr/dokuman-dogrulama>



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.

	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 Yükümlülükleri	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 Agregas ve Asfalt Ltd. Şti'den yapılan, agregas 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.

ALBAYRAK HAZİR BETON

SAN. VE TİC. A.Ş.

Yunus Emre Mh. Bulubey Cd. No:8 Yenidoğan

Sancaktepe / İSTANBUL Tic.Sic.No: 511007-0

Mersis No: 005013442600001

Gültenbeyli V.D.: 050 134 4426

144

Doğrulama Kodu: 422fee2e-d476-4c48-92e8-9c1a7be9ee0b

<https://spk.gov.tr/dokuman-dogrulama>



	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
<i>Satıcılar</i>	194.223.578	196.291.924	170.246.172	250.150.314
<i>Borç Senetleri</i>	317.295.065	203.640.859	156.365.057	85.511.562
<i>Borç Reeskontu (-)</i>	-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
<i>Satıcılar</i>	52.350.861	18.305.483	8.694.337	3.142.672
<i>Borç Reeskontu (-)</i>	-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.

Hesap Adı	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
<i>Ödenecek Vergi, Harç ve Diğer Kesintiler</i>	796.983	2.743.438	11.283.480	1.320.485
<i>Kamuya Olan Ertelenmiş veya Taksitlendirilmiş Yükümlülükler</i>	9.190.877	-	-	-
<i>Diğer Borçlar</i>	32.935	100.255	116.626	124.583
İlişkili Taraflara Diğer Borçlar	63.478.738	-	-	-
<i>İlişkili taraflara diğer borçlar</i>	63.478.738	-	-	-
Toplam	73.499.533	2.843.693	11.400.106	1.445.068

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

ALBAYRAK HAZIR BETON
SAN. VE TİC. A.Ş.

Yunus Emre Mh. Olubey Cd. No:8 Yenidoğan
Sancaktepe / İSTANBUL Tic.Sic.No: 511007-0
Mersis No: 00501344426000000000000000
Sultanbeyli V.D.: 050 134 4426

145

Doküman Kodu: 422fee2e-d476-4a48-92e8-9c1a7be9ee0b
<https://spk.gov.tr/dokuman-dogrulama>



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 İzahname'de yer alan finansal dönemler itibarıyla kısa vadeli ertelenmiş gelirleri aşağıdaki tabloda sunulmaktadır.

Hesap Adı	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
Alınan Sipariş Avansları	196.771.703	320.871.457	398.988.527	453.546.658
Gelecek Aylara Ait Gelirler	-	658.332	-	9.900.990
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.

ALBAYRAK HAZIR BETON
SAN. VE TİC. A.Ş.

Yunus Emre Mh. Akubey Cd. No:8 Yenidoğan
Sancaktepe / İSTANBUL Tic.Sic.No: 511007-0
Mersis No: 005013442600001
İstanbul T.C. D. No: 050 134 4426

146

Doğrulama Kodu: 422fee2e-d476-4c48-92e8-9c1a7be9ee0b
<https://spk.gov.tr/dokuman-dogrulama>



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 51: Şirket'in Likidite Oranları

Likidite Oranları	31.12.2023	31.12.2024	31.12.2025	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 52: Şirket'in Yapı Oranları

Finansal Yapı 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
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 FAVÖK*/ Finansman Gideri (net)	17,63	5,34	3,04	1,99
Toplam Yükümlülükler/Özkaynaklar	0,67	0,64	0,70	0,75

*Düzeltilmiş FAVÖK: 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. Şirket'in faiz ve vergi öncesi kazancının (FAVÖK) hesaplamasında 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 Gideri FAVÖK kalemi içine dahil edilmektedir. 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 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.

10.2. Faaliyet sonuçları:

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

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.

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	-71.588.975
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	-120.070.637	-138.786.904	-3.009.638	-11.571.343

ALBAYRAK HAZİR BETON
SAN. VE TİC. A.Ş.

Yunus Emre Mh. Çubukbey Cd. No:8 Yenidoğan
Sancaktepe / İSTANBUL Tic.Sic.No: 511007-0
Mersis No: 0850134442600001
Kullanılabeyli V.D.: 050 134 4426

149

Doğrulama Kodu: 422fee2e-d476-4c48-92e8-9c1a7be9ee0b
<https://spk.gov.tr/dokuman-dogrulama>

TATIRAL MENKUL DEĞERLER A.Ş.

Müşteri Hizmetleri: 0212 333 3333
Etiler
Paşatoprağı
Tic.Sic.No: 270900
Mersis No: 08500663090006
Kullanılabeyli V.D.: 015 006 6309