

İNTEMA İNŞAAT VE TESİSAT MALZEMELERİ YATIRIM VE PAZARLAMA A.Ş.

İzahname

Bu izahname, Sermaye Piyasası Kurulu (Kurul)'nca/...../..... tarihinde onaylanmıştır.

Ortaklığımızın çıkarılmış sermayesinin 4.860.000 TL'den 19.440.000 TL'ye çıkarılması nedeniyle artırılacak 14.580.000 TL nominal değerli paylarının halka arzına ilişkin izahnamedir.

İzahnamenin onaylanması, izahnamede yer alan bilgilerin doğru olduğunun Kurulca tekeffülü anlamına gelmeyeceği gibi, paylara ilişkin bir tavsiye olarak da kabul edilemez. Ayrıca halka arz edilecek payların fiyatının belirlenmesinde Kurul'un herhangi bir takdir ya da onay yetkisi yoktur.

Halka arz edilecek paylara ilişkin yatırım kararları izahnamenin bir bütün olarak değerlendirilmesi sonucu verilmelidir.

Bu izahname, ortaklığımızın www.eczacibasi.com.tr ve halka arzda satışa aracılık edecek Ünlü Menkul Değerler A.Ş.'nin www.unlumenkul.com adresli internet siteleri ile Kamuyu Aydınlatma Platformu (KAP)'nda (kap.org.tr) yayımlanmıştır. Ayrıca başvuru yerlerinde incelemeye açık tutulmaktadır.

Sermaye Piyasası Kanunu (SPKn)'nun 10'uncu maddesi uyarınca, izahnamede ve izahnamenin eklerinde yer alan yanlış, yanıltıcı ve eksik bilgilerden kaynaklanan zararlardan ihraççı sorumludur. Zararın ihraççıdan tazmin edilememesi veya edilemeyeceğinin açıkça belli olması halinde; halka arz edenler, ihraca aracılık eden lider yetkili kuruluş, varsa garantör ve ihraççının yönetim kurulu üyeleri kusurlarına ve durumun gereklerine göre zararlar kendilerine yükletilebildiği ölçüde sorumludur. Ancak, izahnamenin diğer kısımları ile birlikte okunduğu takdirde özetin yanıltıcı, hatalı veya tutarsız olması durumu hariç olmak üzere, sadece özete bağlı olarak ilgililere herhangi bir hukuki sorumluluk yüklenemez. Bağımsız denetim, derecelendirme ve değerlendirme kuruluşları gibi izahnameyi oluşturan belgelerde yer almak üzere hazırlanan raporları hazırlayan kişi ve kurumlar da hazırladıkları raporlarda yer alan yanlış, yanıltıcı ve eksik bilgilerden SPKn hükümleri çerçevesinde sorumludur.

GELECEĞE YÖNELİK AÇIKLAMALAR

"Bu izahname, "düşünülmektedir", "planlanmaktadır", "hedeflenmektedir", "tahmin edilmektedir", "beklenmektedir" gibi kelimelerle ifade edilen geleceğe yönelik açıklamalar içermektedir. Bu tür açıklamalar belirsizlik ve risk içermekte olup, sadece izahnamenin yayım tarihindeki öngörüler ve beklentileri göstermektedir. Birçok faktör, ihraççının geleceğe yönelik açıklamalarının öngörülerinden çok daha farklı sonuçlanmasına yol açabilecektir."

İÇİNDEKİLER

1	İzahnamenin Sorumluluğunu Yüklenen Kişiler	4 - 5
2	Özet	6 - 21
3	Bağımsız Denetçiler	21 - 21
4	Seçilmiş Finansal Bilgiler	21 - 23
5	Risk Faktörleri	23 - 25
6	İhraççı Hakkında Bilgiler	25 - 26
7	Faaliyetler Hakkında Genel Bilgiler	26 - 32
8	Grup Hakkında Bilgiler	32 - 33
9	Maddi Duran Varlıklar Hakkında Bilgiler	33 - 34
10	Faaliyetlere ve Finansal Duruma İlişkin Değerlendirmeler	34 - 39
11	İhraççının Fon Kaynakları	40 - 40
12	Eğilim Bilgileri	40 - 41
13	Kar Tahminleri ve Beklentileri	41 - 42

ÜNLÜ Menkul
Değerler A.Ş.

İNTEMA
İnşaat ve Tesisat Malzemeleri
Yatırım ve Pazarlama A.Ş.

14	İdari Yapı, Yönetim Organları ve Üst Düzey Yöneticiler	42 - 47
15	Ücret ve Benzeri Menfaatler	48 - 48
16	Yönetim Kurulu Uygulamaları	48 - 50
17	Personel Hakkında Bilgiler	51 - 51
18	Ana Pay Sahipleri	51 - 53
19	İlişkili Taraflar ve İlişkili Taraflarla Yapılan İşlemler Hakkında Bilgiler	53 - 53
20	Diğer Bilgiler	53 - 56
21	Önemli Sözleşmeler	56 - 56
22	İhraççının Finansal Durumu ve Faaliyet Sonuçları Hakkında Bilgiler	56 - 58
23	İhraç ve Halka Arz Edilecek Paylara İlişkin Bilgiler	58 - 63
24	Halka Arza İlişkin Hususlar	63 - 68
25	Borsada İşlem Görmeye İlişkin Bilgiler	68 - 69
26	Mevcut Payların Satışına İlişkin Bilgiler ile Taahhütler	69 - 69
27	Halka Arz Geliri ve Maliyetleri	69 - 70
28	Sulanma Etkisi	70 - 71
29	Uzman Raporları ve Üçüncü Kişilerden Alınan Bilgiler	71 - 72
30	Paylar ile İlgili Vergilendirme Esasları	72 - 75
31	İhraççı veya Halka Arz Eden Tarafından Verilen İzin Hakkında Bilgi	75 - 75
32	İncelemeye Açık Belgeler	75 - 75
33	Ekler	75 - 75

KISALTMA VE TANIMLAR

ABD	Amerika Birleşik Devletleri
BIST	Borsa İstanbul
BİAŞ	Borsa İstanbul A.Ş.
BSMV	Banka Sigorta Muamele Vergisi
CSIL	Centre of Industrial Studies
DRT	Deloitte Bağımsız Denetim ve Serbest Muhasebeci Mali Müşavirlik A.Ş.
ECZ	Eczacıbaşı
EUR/Avro	Avrupa Birliği Para Birimi
EYAP	Eczacıbaşı Yapı Gereçleri Sanayi ve Ticaret A.Ş.
FAVÖK	Faiz-Amortisman-Vergi Öncesi Kar
GFK	GFK Araştırma Hizmetleri A.Ş.
GRUP	İnterna İnşaat ve Tesisat Malzemeleri Yatırım ve Pazarlama A.Ş. ve Interna Yaşam Ev ve Mutfak Ürünleri Pazarlama Sanayi ve Ticaret A.Ş.
GSYH	Gayrisafi Yurtiçi Hasıla
GVK	Gelir Vergisi Kanunu
IME	İnşaat Maliyet Endeksi
İMSAD	İnşaat Malzemeleri Sanayicileri Derneği
İNTEM	İnterna İnşaat ve Tesisat Malzemeleri Yatırım ve Pazarlama A.Ş.
İNTEMA	İnterna İnşaat ve Tesisat Malzemeleri Yatırım ve Pazarlama A.Ş.
İNTEMA YAŞAM	İnterna Yaşam Ev ve Mutfak Ürünleri Pazarlama Sanayi ve Ticaret A.Ş.
KAP	Kamu Aydınlatma Platformu
KGK	Kamu Gözetim Kurumu
KPMG	KPMG Bağımsız Denetim ve Serbest Muhasebeci Mali Müşavirlik A.Ş.
KVK	Kurumlar Vergisi Kanunu

KYT	Kurumsal Yönetim Tebliği
MKK	Merkezi Kayıt Kuruluşu A.Ş.
MKS	Merkezi Kayıt Sistemi
ODA	Özel Durum Açıklaması
PwC	PWC Bağımsız Denetim ve Serbest Muhasebeci Mali Müşavirlik A.Ş.
SMMM	Serbest Muhasebeci Mali Müşavir
SPK	Sermaye Piyasası Kurulu
SPKn	Sermaye Piyasası Kanunu
Şirket / İhraççı	İntema İnşaat ve Tesisat Malzemeleri Yatırım ve Pazarlama A.Ş.
TC	Türkiye Cumhuriyeti
TESEV	Türkiye Ekonomik ve Sosyal Etüdler Vakfı
TFRS	Türkiye Finansal Raporlama Standartları
TL	Türk Lirası
TMS	Türkiye Muhasebe Standartları
TTK	Türk Ticaret Kanunu
TÜİK	Türkiye İstatistik Kurumu
UMS	Uluslararası Muhasebe Standartları
USD/ABD Doları	Amerika Birleşik Devletleri Para Birimi
YEM	Yapı Endüstri Merkezi

I. BORSA GÖRÜŞÜ: Yoktur

II. DİĞER KURUMLARDAN ALINAN GÖRÜŞ VE ONAYLAR: Yoktur


İsmail ÜNLÜ Menkul
 Genel Müdür


İNTEMA
 İnşaat ve Tesisat Malzemesi
 Yatırım ve Pazarlama A.Ş.

1. İZAHNAMENİN SORUMLULUĞUNU YÜKLENEN KİŞİLER

Bu izahname ve eklerinde yer alan bilgilerin, sahip olduğumuz tüm bilgiler çerçevesinde, gerçeğe uygun olduğunu ve izahnamede bu bilgilerin anlamını değiştirecek nitelikte bir eksiklik bulunmaması için her türlü makul özenin gösterilmiş olduğunu beyan ederiz.

İhraççı İNTEMA İNŞAAT VE TESİSAT MALZEMELERİ YATIRIM VE PAZARLAMA A.Ş.	Sorumlu Olduğu Kısım:
Ali Murat Aköz Mustafa Sacit Basmacı YK Üyesi YK Üyesi	İZAHNAMENİN TAMAMI
/02/2019	

Halka Arza Aracılık Eden Ünlü Menkul Değerler A.Ş.	Sorumlu Olduğu Kısım:
 ÜNLÜ Menkul Değerler A.Ş.	İZAHNAMENİN TAMAMI
/02/2019	

İzahnamenin bir parçası olan bu raporda yer alan bilgilerin, sahip olduğumuz tüm bilgiler çerçevesinde, gerçeğe uygun olduğunu ve bu bilgilerin anlamını değiştirecek nitelikte bir eksiklik bulunmaması için her türlü makul özenin gösterilmiş olduğunu beyan ederiz.

İmzalı sorumluluk beyanları izahname ekinde yer almaktadır.


ÜNLÜ Menkul
Değerler A.Ş.


İNTEMA
İnşaat ve Tesisat Malzemeleri
Yatırım ve Pazarlama A.Ş.

İlgili Denetim Raporlarını Hazırlayan Kuruluşlar	Sorumlu Olduğu Kısım:
DRT Bağımsız Denetim ve Serbest Muhasebeci Mali Müşavirlik A.Ş. Yaman Polat, SMMM Sorumlu Denetçi	31.12.2015 / 31.12.2016 Bağımsız Denetim Raporları
PwC Bağımsız Denetim ve Serbest Muhasebeci Mali Müşavirlik A.Ş. Sertu Talı, SMMM Sorumlu Denetçi	31.12.2017 / 30.06.2018 Bağımsız ve Sınırlı Denetim Raporları


ÜNLÜ Menkul Değerler A.Ş.


İNTEK
İncisive Tesisiyat
Yatırım ve Pazarları

2. ÖZET

A—GİRİŞ VE UYARILAR		
	Başlık	Açıklama Yükümlülüğü
A.1	Giriş ve uyarılar	- Bu özet izahnameye giriş olarak okunmalıdır. - Sermaye piyasası araçlarına ilişkin yatırım kararları izahnamenin bir bütün olarak değerlendirilmesi sonucu verilmelidir. - Izahnamede yer alan bilgilere ilişkin iddiaların mahkemeye taşınması durumunda, davacı yatırımcı, halka arzın gerçekleştiği ülkenin yasal düzenlemeleri çerçevesinde, izahnamenin çevirisine ilişkin maliyetlere yasal süreçler başlatılmadan önce katlanmak zorunda kalabilir. - Özete bağlı olarak (çevirisi dâhil olmak üzere) ilgililerin hukuki sorumluluğuna ancak özeline izahnamenin diğer kısımları ile birlikte okunduğu takdirde yanıltıcı, hatalı veya tutarsız olması veya yatırımcıların yatırım kararını vermesine yardımcı olacak önemli bilgileri sağlamaması durumunda gidilir.
A.2	Izahnamenin sonraki kullanımına ilişkin bilgi	İhraççı veya halka arz eden tarafından izahnamenin payların yetkili kuruluşlarca sonradan tekrar satışı için kullanılmasına dair verilen herhangi bir izin bulunmamaktadır.
B—İHRAÇÇI		
B.1	İhraççının ticaret unvanı ve işletme adı	İntema İnşaat ve Tesisat Malzemeleri Yatırım ve Pazarlama A.Ş.
B.2	İhraççının hukuki statüsü, tabi olduğu mevzuat, kurulduğu ülke ve adresi	Anonim Şirket statüsündeki şirketimiz T.C. Kanunlarına tabi olarak Türkiye'de kurulmuştur. Merkez adresi, Büyükdere Cad. Ali Kaya sok. No.5 34394 Levent, İstanbul'dur. Tel : 0 (212) 350 87 22 Fax : 0 (212) 284 49 88 Şirket internet adresi : www.intema.com.tr Yatırımcı ilişkileri internet adresi: www.eczacibasi.com.tr/tr/yatirimci-iliskileri
B.3	Ana ürün/hizmet kategorilerini de içerecek şekilde ihraççının mevcut faaliyetlerinin ve faaliyetlerine etki eden önemli faktörlerin tanımı ile faaliyet gösterilen sektörler/pazarlar hakkında bilgi	İntema İnşaat ve Tesisat Malzemeleri Yatırım ve Pazarlama A.Ş. 1978 yılında kurulmuş olup, fiili faaliyet konusu Eczacıbaşı Topluluğu Yapı Grubu'nun ürünlerinin Türkiye çapında pazarlaması ve satışının yanı sıra banyo yenileme pazarına yönelik ürün ve hizmet bütünüdür. proje ve tasarımından başlayan yönlendirici ve bilgilendirici tanıtım, teşhir, danışmanlık, satış ve satış sonrası hizmetlerini gerçekleştirmektedir. Şirket, inşaat malzemeleri sektöründe ve yurtiçi pazarda faaliyet göstermektedir. İntema, Ankara, Samsun, Adana ve Çeşme/İzmir'de birer adet, İstanbul ile İzmir'de ikişer adet olmak üzere toplam 8 adet satış mağazası; Ankara, İzmir, Samsun, Adana ve Antalya'da olmak üzere 5 adet bölge temsilciliği; 32 ilde 59 yetkili satıcı ve 72 ilde yaklaşık 3000 tali satış noktası ile güçlü bir dağıtım kanalı yapılanmasına sahiptir.

İntema, inşaat malzemeleri sektörüne tabi olan seramik sağlık gereçleri, karo, armatür, küvet, duş tekneleri, banyo mobilyası, mutfak mobilyası, seramik kaplama ürünleri ve yapı kimyasalları ürün gruplarının satışını gerçekleştirdiğinden, inşaat sektöründe yaşanan gelişmelerden doğrudan etkilenmektedir. Ayrıca Şirket'in Türkiye'nin farklı illerinde 8 adet perakende mağazası bulunduğundan inşaat sektörüne ek olarak perakende sektöründe yaşanan gelişmelerin de Şirket'in satışları üzerinde dolaylı olarak etkisi olmaktadır.

Türkiye İstatistik Kurumu (TÜİK) verilerine göre Türkiye GSYH'sının büyümesi ile inşaat sektörünün büyümesi geçtiğimiz yıllarda genel olarak paralel gerçekleşmiş olup, 2017 yılı üçüncü çeyrekte bu yana sektör büyümesinde yavaşlama söz konusudur. Bina Malzeme Maliyeti Endeksi ise 2017 yılında 2016 yılına göre %21,9 artmış, ancak aynı dönemde inşaat cirolarındaki artış %14 olarak gerçekleşmiştir. Bu gelişmeler, inşaat malzemeleri sektör karlılığını doğrudan etkilemiştir.

İntema, ağırlıklı banyo, karo ve mutfak ürünleri satışı yapmaktadır. GfK Araştırma Hizmetleri A.Ş. (GfK) 'den alınan verilere göre Şirket'in faaliyet gösterdiği vitrifiye, karo ve armatür pazarının 2017 yılı toplam büyüklüğü 6,1 milyar TL'dir. İlgili Pazar 2018'in ilk 3 çeyreğinde bir önceki yılın aynı dönemine göre %1,6 büyüme ile 4,7 milyar TL olmuştur. Bu büyüme 2015-2017 yılları arasında sektörün ortalama yıllık büyümesi olan %7,8'in altındadır. 2017 yılında karo seramik pazarının büyüklüğü 3,2 milyar TL, vitrifiye pazarı 530 milyon TL ve armatür pazarı 912 milyon TL hacme sahiptir. Şirket'in faaliyet gösterdiği alanlarda rekabet yüksektir. (Kaynak: GfK Kasım 2018 panel raporu)

Şirket'in sattığı markaların müşteri bilinirliğinin yüksek olması, karo ve banyo kategorilerinde sahip olduğu yüksek pazar payları, kendine ait mağazalar, münhasır bayiler ve tali bayilerden oluşan güçlü dağıtım ağı pazarındaki önemli avantajlarıdır. Buna karşılık Şirket'in sattığı ürün gamı çeşitliliği sebebiyle inşaat sektöründeki dalgalanmalardan doğrudan etkileniyor olması, pazarın daha ucuz fiyatlı orta ve alt segment ürünlere kayması Şirket'in dezavantajları arasında sayılabilir.

Şirket'in sermayesinin tamamına sahip olduğu ve tam konsolidasyon yöntemine göre konsolide ettiği İntema Yaşam Ev ve Mutfak Ürünleri Pazarlama Sanayi ve Ticaret A.Ş. 1 Mart 2016 tarihinde, ev mutfak ürünü mobilya ve mutfak malzemeleri üretmek, üretirmek, alıp satmak, dağıtmak, pazarlamak ve ana sözleşmede belirtilen diğer faaliyetlerde bulunmak üzere İstanbul'da kurulmuştur. İntema Yaşam, Türkiye genelinde 30 satış noktasında; satış öncesi yönlendirme, danışmanlık, projelendirme ve mimari hizmetinin yanı sıra, satış sonrası montaj ve servis hizmetleri vermektedir. Kanyon Alışveriş merkezinde İntema Yaşam konsept mağazası bulunmaktadır. İntema Yaşam'ın ürün ve hizmet kategorileri de inşaat malzemeleri sektörü içerisinde değerlendirilmektedir.

Centre of Industrial Studies (Csil) araştırma firması tarafından yapılan araştırmaya göre 2017 yılı mutfak mobilya pazar büyüklüğü 1.926 milyon TL ve yaklaşık 2 milyon adet olarak gerçekleşmiştir. 2016 yılı ile 2017 yılını karşılaştırdığımızda ise %4'lük bir büyüme gerçekleşmiştir. 2017 yılı satışlarına göre mutfak mobilyası sektöründe markalı mutfak tutarsal pazar payı oranı %43, markasız yani küçük ölçekli lokal üretici (marangoz) tutarsal pazar payı oranı ise %57'dir. Adetisel anlamda ise veriler, markalı pazarın %16 ile sınırlı olduğunu göstermektedir. (Kaynak: Csil Araştırma Raporu 2016 & 2017, Türkiye Mutfak Mobilyası Pazar Raporu)

İntema Yaşam, mutfak üretimini kendisi yapmamakta, Eczacıbaşı Grubu'na dahil olmayan 3 tedarikçi firmasına yaptırdığı hazır mutfakları pazarlamaktadır, dolayısıyla tedarikçi firmanın üretim maliyeti ve stok maliyeti riskini taşımamaktadır.

Fiyat rekabeti nedeniyle tüketicinin pazardaki markasız ürünlere yönelmesi veya maliyet artışlarının da etkisi ile inşaat firmalarının daha ucuz markalara kayması Grup için önümüzdeki dönemde pazarda oluşabilecek dezavantajlardır.

B.4a İhraççısı ve faaliyet gösterdiği sektörü etkileyen önemli en son eğilimler hakkında bilgi

TÜİK sanayi, inşaat, ticaret ve hizmet sektörlerinin ciro büyümlerine bakıldığında, 2018 yılında büyümenin en düşük olduğu sektörün, %3,5 büyüme oranı ile inşaat sektörü olduğu görülmektedir. Bu büyüme oranı geçmiş yıllardaki büyümler ile kıyaslandığında inşaat sektörünün büyümesinin önemli ölçüde azaldığı görülmektedir.

Tablo: TÜİK CİRO ENDEKSLERİ YILLIK DEĞİŞİM ORANLARI (%)

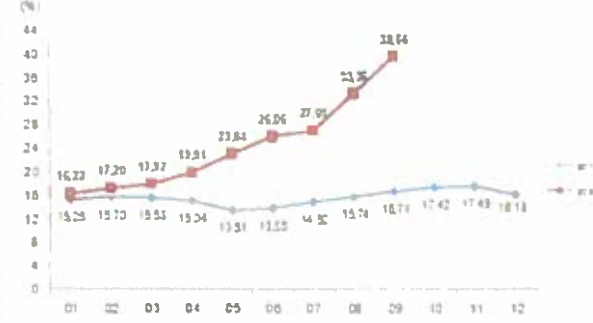
		SANAYİ	İNŞAAT	TİCARET	HİZMET
2017	12	3,7	13,9	26,0	26,1
2018	09	5,4	3,5	26,2	37,1

TÜİK'in yayınladığı Mevsimsel Etkilerden Arındırılmış İnşaat Sektörü Güven Endeksi'ne bakıldığında son iki yıldır geçmişe göre düşük olan ve 80 seviyelerinde seyreden endeksin özellikle son 3 ayda önemli oranda düşme eğilimine girdiği ve Eylül 2018'de 57,3'e gerilediği görülmektedir. İnşaat sektöründeki bu gelişmeler, Grup satışlarını etkilemektedir.

TÜİK tarafından yayınlanan Mevsimsel Etkilerden Arındırılmış Perakende Sektörü Güven Endeksi de 2016 yılından bu yana geçmişe göre düşük seviyelerde seyretilmesine karşın, mevcut durumda son yıllarda görülen en düşük seviyeye gelerek Eylül 2018'de 88,5'a gerilemiştir. Bu durum, perakende satışlarımızı olumsuz yönde etkilemektedir.

TÜİK İnşaat Maliyet Endeksi (İME), 2018 yılı Eylül ayında bir önceki yılın aynı ayına göre %39,66 artmıştır. Ayrıca, bir önceki yılın aynı ayına göre Malzeme Endeksi'nde %50,04, İşçilik Endeksi'nde %17,24 artış meydana gelmiştir.

İnşaat maliyet endeksi, yıllık değişim oranı, Eylül 2018
[2015=100]



TÜFE Konut Fiyatları Endeksi'nin 2018 yılı Eylül ayında bir önceki yılın aynı ayına göre değişim oranı %21,84 iken, İnşaat Maliyet Endeksi'nin bir önceki yılın aynı ayına göre artışı ise %50,04 oranındadır. Bu durum, inşaat sektöründe faaliyet gösteren firmaları olumsuz olarak etkilemektedir.

Konut satışı tarafında ise konut finansmanı'nın aylık maliyetlerinin Haziran 2018'de %1,18 seviyelerinde iken Eylül 2018'de %2,29'a kadar artması konut satışları ile birlikte pazarda yeni konuta başlama eğilimini de olumsuz etkilemiştir. TÜİK verilerine göre mevcut inşaat işleri seviyesini ölçen endeks, Eylül ayında 19,5 puan daha düşerek 2010 yılından bu yana en büyük gerilemesini yaşamıştır. İnşaat işlerinin gerilemesinde iki önemli neden öne çıkmaktadır; bunlardan ilki talep tarafındaki küçülme, diğeri ise finansman maliyetlerinin gelmiş olduğu seviyelerde finansman olanaklarının azalmış olmasıdır. Mevcut inşaat işlerinde toparlanma için bu iki koşulda iyileşme sağlanması gerekmektedir. (Kaynak: Türkiye İnşaat Malzemeleri Sanayicileri Derneği IMSAD Ekim 2018 sektör raporu)

IMSAD verilerine göre 2018'in Eylül ayında İnşaat Malzemeleri Sanayi Beklenli Endeksi, faaliyetlerdeki daralmanın sürmesi ve güven kaybından ötürü olumsuz etkilenmekte ve düşüş göstermektedir. Beklentiler son beş yılın en düşük seviyesine inmiştir (Kaynak: IMSAD Eylül 2018 sektör raporu)

Son dönemde inşaat sektöründe yaşanan belirsizlikler, mevcut inşaat işleri ve konut satış sayılarındaki azalmalar, yukarı yönde artan üretici enflasyonu ile girdi maliyetlerindeki artış ve İnşaat sektöründeki firmalarda yaşanan finansal olumsuzluklara bağlı olarak satışlar artırılamamaktadır. Ayrıca perakende sektöründe yaşanan daralmanın etkisiyle karlılık oranları da olumsuz olarak etkilenmektedir. Önümüzdeki dönemde özellikle yerel firmalarla artan rekabetin etkisi ile karlılığın düşmesi riski mevcuttur.

Konut kredi faiz oranlarındaki yükselmeler ipotekli konut satışlarının önünde bir engel teşkil etmektedir. Mevcut durumda yüksek olan konut stoğunun da etkisi ile yeni inşaat yatırımlarının düşmesi nedeniyle pazardaki talebin daralması, bu daralmanın yenileme/renovasyon pazarı ve

		turizm pazarından gelmesi beklenen talep artışı ile kapatılamaması halinde Grup'un satışlarında daralmaya sebep olabilir. Şirket'in giderlerinin önemli bir kısmını Türkiye'nin önde gelen şehirlerinde bulunan mağazalarının giderleri ve personel giderleri oluşturmaktadır. Enflasyon gerçekleşmelerinin kira sözleşmeleri ve personel maaş artışlarını etkilemesi ile Grup'un giderlerinde artış görülecektir. 2018 yılı aylar bazında satış trendi incelendiğinde ise Ağustos ayında, finansal dalgalanmaların etkisi ile düşen satışların, son iki aydır toparlanma eğiliminde olduğu görülmektedir. Ancak özellikle kur, enerji fiyatları ve enflasyonda görülen artışların da etkisi ile üretim maliyetleri artmaktadır. Artan maliyetler sebebiyle pazarda rekabet baskısı artmakta ve özellikle toplu iş projeleri satışlarını olumsuz etkilemektedir. İntema'nın artan kur seviyesi sebebiyle ithal markalar ile rekabet avantajı artmasına karşın, yerel üreticilerle rekabette artış devam etmektedir. Maliyetlerdeki artışın etkisi ile yapılması zorunlu olan fiyat düzeltmelerinin pazar talebini ne ölçüde darallabileceği net bir şekilde tahmin edilememektedir. İnşaat sektöründe ağırlıklı olarak talep ve finansman sorunları sebebiyle yavaşlama yaşanmaktadır. Bu sorunlar yeni inşaat siparişlerinde gerilemeye neden olmaktadır. Ayrıca artan konut kredi faiz oranları, yükselen konut stoğu nedeniyle yeni inşaat yatırımlarının azalması nedeniyle talebin daralması, bu daralmanın yenileme/renovasyon pazarı ve turizm pazarından gelmesi beklenen talep artışı ile kapatılamaması halinde pazardaki daralmaya bağlı olarak Grup satışlarında da düşüşler görülebilir. Grup toptan kanalda yaşayabileceği satış sıkıntılarının önüne geçebilmek ve şirket karlılığını artırabilmek adına üst segment müşterilere daha kolay ulaşacağı Kanyon, Nişantaşı ve Suadiye gibi lokasyonlarda yeni mağaza yatırımları yapmış olup, perakende sektöründe olumlu gelişmelerin yaşanması halinde, brüt karlılık oranlarında önümüzdeki yıllarda bir artış görülebilecektir. TÜİK yabancı ziyaretçi turizm gelirleri verisine göre 2015'den 2016'ya turizm gelirleri Usd bazında %37,1 düşmüş, 2017 dönemi içerisinde bir önceki yıla göre %26,5 artmış ve 2018 yılı 3. çeyrekte ise bir önceki yılın aynı dönemine göre %20,2 artış göstermiştir. 2018 yılında yüksek gerçekleşen turizm sektörü gelirlerinin inşaat sektöründe otel yenileme pazarını olumlu etkilemesi beklenmektedir.
B.5	İhraççının dahil olduğu grup ve grup içindeki yeri	İntema İnşaat ve Tesisat Malzemeleri Yatırım ve Pazarlama A.Ş. ("İntema", "Şirket" ya da "Grup") 1978 yılında kurulmuş olup, Eczacıbaşı Topluluğu bünyesinde Yapı Ürünleri Grubunda yer almaktadır. Eczacıbaşı Topluluğu'nun faaliyetleri Yapı Ürünleri, Tüketim Ürünleri, Sağlık ve Diğer Ürün ve Hizmetler ana başlıkları altında toplanmaktadır. Eczacıbaşı Topluluğu'nun Yapı Ürünleri Grubu'nda Eczacıbaşı Yapı Gereçleri Sanayi ve Ticaret AŞ, Vitra Karo Sanayi ve Ticaret AŞ ve İntema İnşaat ve

		Tesisat Malzemeleri Yatırım ve Pazarlama A.Ş. ve Şirket'in sermayesinin tamamına sahip olduğu bağlı ortaklığı Intema Yaşam Ev ve Mutfak Ürünleri Pazarlama Sanayi ve Ticaret A.Ş. bulunmaktadır. Şirket, Eczacıbaşı Topluluğu Yapı Grubu ürünlerinin Türkiye çapında pazarlaması ve satışının yanı sıra banyo yenileme pazarına yönelik ürün ve hizmet bütününe proje ve tasarımından başlayan yönlendirici ve bilgilendirici tanıtım, teşhir, danışmanlık, satış ve satış sonrası hizmetlerini gerçekleştirmektedir. Intema Yaşam Ev ve Mutfak Ürünleri Pazarlama Sanayi ve Ticaret A.Ş., ev ve mutfak ürünleri pazarlama ve satış faaliyetlerinde bulunmaktadır. Intema Yaşam, Türkiye genelinde 30 satış noktasında; satış öncesi yönlendirme, danışmanlık, projelendirme ve mimari hizmetinin yanı sıra, satış sonrası montaj ve servis hizmetleri faaliyetlerinde bulunmaktadır. Intema'nın ana ortakları Eczacıbaşı Yatırım Holding A.Ş. ve Eczacıbaşı Holding A.Ş.'dir.
B.6	Sermayedeki veya toplam oy hakkı içindeki payları doğrudan veya dolaylı olarak %5 ve fazlası olan kişilerin isimleri/unvanları ile her birinin pay sahipliği hakkında bilgi İhraççının hakim ortaklarının farklı oy haklarına sahip olup olmadıkları hakkında bilgi Varsa doğrudan veya dolaylı olarak ihraççının yönetim hakimiyetine sahip olanların ya da ihraççıyı kontrol edenlerin isimleri/unvanları ile bu kontrolün kaynağı hakkında bilgi	31.12.2018 tarihi itibarıyla Şirket'in toplam sermayesi / oy hakları içindeki payları doğrudan %5'i geçen pay sahipleri, Eczacıbaşı Yatırım Holding A.Ş. 46,21% oranında ve 2.245.584 TL tutarında, Eczacıbaşı Holding A.Ş. 39,69% oranında ve 1.928.983 TL tutarında, Diğer (Halka açık) 14,10% oranında ve 685.433 TL tutarındadır. Şirketimizin sermayesini temsil eden paylar arasında grup ayrımı bulunmamaktadır. Bir adet payın bir oy hakkı bulunmakta ve hakim ortağa tanınmış oy hakkı imtiyazı bulunmamaktadır. 31.12.2018 tarihi itibarıyla Şirketimizin sermayesinin %46,21'ine sahip olan Eczacıbaşı Yatırım Holding A.Ş.'nin paylarının %81,57'sinin Eczacıbaşı Holding A.Ş.'ye ait olması nedeniyle Şirketimizin yönetim kontrolü Eczacıbaşı Holding A.Ş.'ye aittir. Şirketimizin dolaylı olarak yönetim hakimiyetine Eczacıbaşı Holding A.Ş.'deki pay oranları nedeniyle Eczacıbaşı ailesi sahiptir.
B.7	Seçilmiş finansal bilgiler ile ihraççının finansal durumunda ve faaliyet sonuçlarında meydana gelen önemli değişiklikler	Şirket'in konsolide finansal tabloları ve bunlara ilişkin bağımsız denetim raporları www.eczacibasi.com.tr ve www.kap.org.tr internet sitelerinde yer almaktadır. Şirket'in 31 Aralık 2015 tarihinde sona eren 12 aylık dönemde net satış tutarı 793.199.023 TL iken, 31 Aralık 2016 tarihinde sona eren 12 aylık net satışlar %0,77 düşüş ile 787.089.074 TL seviyesinde gerçekleşmiştir. 2016 yılının özellikle ikinci yarısında ülkede yaşanan olumsuz makro ekonomik koşulların etkisi ile perakende kanalın satış içindeki payı bir önceki yıla göre gerileyerek, toplam net satış tutarının azalmasına neden olmuştur. Perakende kanaldan yapılan satışlarda kar marjlarının da düşmesinin etkisiyle brüt karlılık 0,9 puan düşüşle %9,1'e gerilemiştir. 31 Aralık 2017 tarihinde sona eren 12 aylık dönemde ise net satış gelirleri yıllık bazda %4,77 oranında artışla

		824.609.667 TL seviyesinde gerçekleşmiştir. 2017 yılında ülkemiz ekonomisinde yaşanan hızlı büyümenin etkisiyle net satış tutarlarımız artmasına karşın, brüt kar marjı daha yüksek olan perakende kanalının satış içindeki gerilemesi devam etmiştir. 2017 yılında özellikle proje satışlarının karlılığının bir önceki yıla göre gerilediği görülmektedir. Bunların etkisi ile brüt kar tutarı sadece %1,8 artmış ve brüt kar marjı %8,8'e gerilemiştir. 2017 yılı içerisinde Kanyon, Çatal Çeşme (Suadiye) yeni mağaza yatırımları ve Nişantaşı mağaza yenilemeleri gerçekleştirilerek, karlılığı yüksek olan mağazacılık (perakende) kanalına ağırlık verilmiştir. Ancak, makro ekonomik gelişmelerin inşaat malzemeleri sektöründe yarattığı yavaşlamanın etkisiyle, bu yatırımların geri dönüşü planlanan sürede geri alınamamıştır. Ekonomik durgunluğun devam etmesi, konut fiyatları/inşaat maliyetleri arasındaki makasın açılması ve yaşanan likidite sıkıntıları sebebiyle inşaat firmalarının üzerindeki maliyet baskısını, yapı ürünlerinin alım fiyatlarına yansıtması sonucunda Şirket karlılığı izahname dönemi içerisinde yıllar itibarıyla azalmıştır. 30 Haziran 2018 dönem net satışları ise bir önceki yılın aynı dönemine göre %2,44 düşüş ile 438.718.982 TL seviyesinde gerçekleşmiştir. Satışlarda 2017'den 2018'e gerçekleşen düşüş, perakende kanal satışlarındaki azalmadan kaynaklanmaktadır. 2017 yılına ilişkin konsolide finansal tablolara göre, Şirket'in ödenmiş sermayesi ve yasal yedekler toplamı 4.975.994 TL, toplam özkaynak tutarı ise 9.962.158 TL'dir. 30 Haziran 2018 tarihi itibarıyla öz kaynak tutarı 4.173.209 TL'ye düşmüştür. İzahname dönemi içerisinde geçmiş yıllar zararı ve dönem zararlarının etkisiyle, özkaynak yapısı giderek bozulan Şirket'in 2015, 2016, 2017 ve 30.06.2018 tarihi itibarıyla özkaynaklarının aktif toplamına oranı sırasıyla %6,32, %2,83, %2,39 ve %0,85 olmuştur.
B.8	Seçilmiş önemli proforma finansal bilgiler	Yoktur.
B.9	Kar tahmini ve beklentileri	Yoktur.
B.10	İzahnamede yer alan finansal tablolara ilişkin denetim raporlarındaki olumlu görüş dışındaki hususların içeriği	İzahname de yer verilen 2015 - 2016 ve 2017 yılı ve 30.06.2018 ara dönemine ait finansal tablolara ilişkin denetim raporlarında olumlu görüş yer almaktadır.
B.11	İhraççının işletme sermayesinin mevcut yükümlülüklerini karşılayamaması	Şirket'in 30.06.2018 tarihli konsolide finansal tablolara göre dönen varlıkları tutarı 452.455.861 TL, kısa vadeli yükümlülükleri 482.039.513 TL'dir. Şirket'in net işletme sermayesi tutarı (29.583.652) TL'dir. Şirket'in gerek mevcut durum itibarıyla, gerekse izahname tarihinden itibaren en az 12 aylık dönem için cari yükümlülüklerini karşılamak üzere yeterli net işletme sermayesi yoktur.

C—SERMAYE PİYASASI ARACI

C.1	İhraç edilecek ve/veya borsada işlem görece sermaye piyasası aracının menkul	İntema'nın 49.000.000 TL kayıtlı sermaye tavanı içerisinde 4.860.000 TL olan çıkarılmış sermayenin tamamı nakden (bedelli) karşılanmak suretiyle 3 kat
-----	--	--

	kıymet tanımlama numarası (ISIN) dahil tür ve gruplarına ilişkin bilgi	olmak üzere (%300) 14.580.000 TL artırılarak 19.440.000 TL'sına yükseltilmesi nedeniyle artırılan 14.580.000 TL'lik sermayeyi temsil eden 1 Kuruş nominal değerli ve üzerinde herhangi bir imtiyaz bulunmayacak olan 1.458.000.000 adet payın tamamı hamiline yazılı olarak ihraç edilecektir. Bu payların ISIN numarası: TRAINTEM9110 olup, paylar arasında grup ayrımı bulunmamaktadır. Dolayısıyla paylar üzerinde herhangi bir imtiyaz bulunmayacaktır. Yeni pay alma haklarında herhangi bir kısıtlama bulunmayacaktır. Şirketimiz Esas Sözleşmesi'nin 6.maddesinin Yönetim Kurulu'na verdiği yetki uyarınca, mevcut ortakların yeni pay alma hakları, 1 Kuruş (0,01 Türk Lirası) nominal değerli her bir pay için 0,03 Türk Lirası fiyattan (1 Türk Lirası nominal değerli pay için 3 Türk Lirası nominal değer üzerinden) kullandırılacaktır. Yeni pay alma haklarının kullandırılmasından sonra kalan paylar da Borsa'da satılacaktır.
C.2	Sermaye piyasası aracının ihraç edileceği para birimi	Paylar TL cinsinden satışa sunulacaktır.
C.3	İhraç edilmiş ve bedelleri tamamen ödenmiş pay sayısı ile varsa bedell tam ödenmemiş pay sayısı	İhraç edilmiş ve bedeli tamamen ödenmiş pay sayısı 486.000.000 adettir. Bedelli ödenmemiş pay bulunmamaktadır.
	Her bir payın nominal değeri	Her bir payın nominal değeri 0,01 TL'dir.
C.4	Sermaye piyasası aracının sağladığı haklar hakkında bilgi	• Kardan Pay Alma Hakkı (SPKn md. 19, Kar Payı Tebliği Seri – No II-19.1, TTK md.507) • Yeni Pay Alma Hakkı (TTK md. 461, kayıtlı sermaye sistemindeki ortaklıklar için SPKn md. 18, Kayıtlı Sermaye Sistemi Tebliği Seri No– II -18.1) • Ortaklıktan Çıkarma ve Satma Hakkı (SPKn. madde 27, Ortaklıktan Çıkarma ve Satma Hakları Tebliği Seri – No II-27.1) • Bedelsiz Pay Edinme Hakkı (SPKn md. 19 TTK madde 462, Pay Tebliği Seri – No VII -128.1) • Tasfiyeden Pay Alma Hakkı (TTK md. 507) • Genel Kurul'a Davet ve Katılma Hakkı (SPKn md. 29, 30, TTK md. 414,415,419,425, 1527 Vekaleten oy kullanılması ve Çağrı yoluyla Vekalet Toplaması Tebliği Seri – No II-30.1) • Genel Kurul'da Müzakerelere Katılma Hakkı (TTK md. 407, 409, 417) • Oy Hakkı (SPKn md 30, TTK md. 432,433,434,435,436) • Bilgi Alma ve İnceleme Hakkı (SPKn md.14, TTK madde 437, Sermaye piyasasında Finansal Raporlamaya ilişkin Esaslar Tebliği Seri – No II-14.1) • İptal Davası Açma Hakkı (TTK madde 445 - 451, kayıtlı sermaye sistemindeki ortaklıklar için SPKn'nın 18/6, 20/2. maddeleri) • Azınlık Hakları (TTK md. 411, 412, 420, 439, 531, 559) • Özel Denetim İsteme Hakkı (TTK md.438, 439) • Ortaklıktan Ayrılma Hakkı (SPKn md. 24, Önemli Nitelikteki İşlemlere İlişkin Ortak Esaslar ve Ayrılma Hakkı Tebliği Seri – No II -23.1)

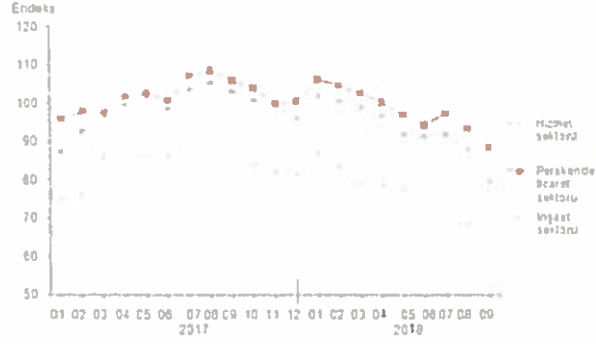
C.5	Sermaye piyasası aracının devir ve tedavülünü kısıtlayıcı hususlar hakkında bilgi	Yoktur.
C.6	Halka arz edilen sermaye piyasası araçlarının borsada işlem görmesi için başvuru yapıp yapılmadığı veya yapıp yapılmayacağı hususu ile işlem görülecek pazara ilişkin bilgi	Payları borsa kotunda bulunan ortaklıkların bedelli ve/veya bedelsiz sermaye artırımları nedeniyle ihraç edecekleri yeni paylar, sermaye artırım sonucu oluşan yeni sermayenin Ticaret Siciline tescil edildiğinin Borsa'ya bildirilmesini takiben başka bir işlem ve karar edilmesine gerek kalmaksızın Borsa kotuna alınır. Şirket payları BIST Ana Pazarda işlem görmektedir.
C.7	Kar dağıtım politikası hakkında bilgi	Şirket'in internet sitesinde ve KAP'ta yayınlanan Kar Dağıtım Politikası aşağıda yer almaktadır: Ana sözleşmemizde, kardan pay alma konusunda imtiyazlı hisse, kurucu intifa senedi ile Yönetim Kurulu üyelerimize ve çalışanlarımıza kar payı verilmesi uygulaması ile kar payı avansı dağıtılmasını öngören özel bir düzenleme bulunmamaktadır. Kuruluşumuzun ana sözleşmesinde dağıtılabılır kardan SPK tarafından saptanan oran ve miktarda birinci temettü dağıtılması esası benimsenmiştir. Yönetim Kurulumuzun, Genel Kurulumuzun onayına sunduğu kar dağıtım teklifleri, Şirketimizin mevcut karlılık durumu, pay sahiplerimizin olası beklentileri ile Şirketimizin öngörülen büyüme stratejileri arasındaki hassas dengeler dikkate alınmak suretiyle hazırlanmaktadır. Kar payı ödemelerimiz, (nakit ve/veya bedelsiz pay) yasal süreler içerisinde ve en geç mevzuatta öngörülen sürenin sonuna kadar olmak üzere en kısa sürede yapılmasına özen gösterilmektedir.

D—RİSKLER

D.1	İhraççıya, faaliyetlerine ve içinde bulunduğu sektöre ilişkin önemli risk faktörleri hakkında bilgi	Grup'un içinde bulunduğu inşaat malzemeleri sektörü, konut satışları ve tüketici güvenindeki dalgalanmalardan etkilenmektedir. Tüketicinin alım gücünün düşmesi sektördeki satışların ve karlılığının sürdürülebilirliği açısından önem taşımaktadır. Aşağıdaki TÜİK Sektörel Güven Endeksi verisinden görüldüğü üzere hizmet ve perakende sektöründen daha fazla inşaat sektöründe düşüş gerçekleşmiştir.
-----	---	---


İsmail Hakkı Özlü
 Genel Müdür


İNTEAM
 İnşaat ve Ticaret
 Yatırım ve Pazarlama A.Ş.



İnşaat sektörü ekonomik durgunluktan en fazla etkilenen sektörler içinde yer almaktadır. Özellikle 2018 Ağustos ayında yaşanmaya başlanan ekonomik dalgalanmaların etkisi ile Tüketici Güven Endeksinde gerileme olmuştur

Öte yandan konut fiyatları/İNŞAAT maliyetleri arasındaki makasın açılması, likidite sıkıntıları sebebiyle İNŞAAT firmalarının üzerindeki maliyet baskısının artması Grup satışları için bir risk faktörüdür. Bina İNŞAAT maliyetleri 2016 yılı üçüncü çeyrekte bu yana artış trendindedir. İMSAD'ın 2018 Eylül ayı raporuna göre, 2019 yılında maliyet artışlarının önemli ölçüde sürmesi, işgücü maliyetlerinde de artışların yüksek olması beklentisi bulunmaktadır. Buna bağlı olarak Türk Lirası cinsinden konut ve İNŞAAT malzemesi fiyatlarının artışı sonucu, Grup satış gelirlerinin düşmesi riski bulunmaktadır.

İNŞAAT sektörü büyümesini etkileyen faktörlerden bir diğeri de turistik yatırımlar olup, bu yatırımlar turizm gelirlerindeki değişim trendine bağlı olarak değişiklik göstermektedir. Turizm sektöründeki jeopolitik ve siyasal risklere bağlı olarak gelirlerin düşmesi ve bu düşüşün İNŞAAT sektörünü etkilemesi riski mevcuttur. Turizm sektörünün küçülmesi halinde, şirket satışlarının azalması riski bulunmaktadır

Konut satışlarını etkileyen bir diğer önemli faktör ise konut kredisi faiz oranlarıdır. Konut kredisi faizlerinin yüksek seyretmesi halinde gelirlerimizin artmaması riski bulunmaktadır.

Toptan satış kanalında, pazarda yaşanan daralma ile bayilerin karşılaştığı finansal sıkıntılar ve artan finansman maliyetlerinin de etkisi ile tahsilat gün sayısı uzamakta olup, Şirket'in nakit akış dengesini olumsuz yönde etkilemektedir. Bu durum da Grup'un finansman ihtiyacında artış riski bulunmaktadır.

Perakende satış kanalında ise artan enflasyon ve girdi maliyetleri ile yükselen fiyat seviyelerinin satışları ve karlılığı olumsuz etkilemesi önemli bir risk unsuru olarak karşımıza çıkmaktadır.

Döviz kurlarında meydana gelen dalgalanmalar İnterna Yaşamda mutfak üretiminde kullanılan yarı mamüllerin tedarikini olumsuz yönde etkilemektedir. Ayrıca üretici kaynaklı üretimin sürdürülebilirlik riski bulunmaktadır.

İNŞAAT MENKUL
Menkul Değerler A.Ş.

İNŞAAT MENKUL
ve Ticaret Makameleri
Tic. Sic. No: 271100
Tic. Sic. No: 271100

		Herhangi bir nedenle inşaat maliyetlerinin artması ve/veya hane halkı tüketim seviyesindeki düşüş, Grup'un gelirlerini ve karlılığını düşürebilir. Pazarda yaşanan daralma ile bayilerimizin karşılaştığı finansal sıkıntılar ve artan finansman maliyetlerinin de etkisi ile tahsilat gün sayısının uzaması halinde ise, Grup'un nakit akış dengesi olumsuz yönde etkilenebilir, borçluluk oranları daha fazla artabilir. Ayrıca inşaat maliyetlerinin artması, müşterilerin daha ucuz maliyetli ürünlere yönelmesine neden olabilir, bu durum bazı segmentlerde Pazar kaybına yol açabilir ve rekabet şartlarını zorlaştırabilir. Likidite Riski Likidite riski, Grup'un kısa vadeli yükümlülüklerini zamanında ve tam olarak karşılayamaması riskidir. Bayilerimizden olan alacakların tahsilatlarında sıkıntılar olması halinde likidite riski artabilir. İnşaat sektöründeki büyüme hızının düşmeye devam etmesi durumunda bayilerin finansal sıkıntılar yaşaması tahsilat hızında düşümlere neden olacaktır. Ticari alacakların tahsil edilememesi durumunda bilanço yapısında bozulma ve likidite riskinde artış görülebilir ve Şirket yükümlülüklerini yerine getirmekte zorlanabilir. Fiyat Riski Intema'nın toptan kanalda satışını yaptığı ürünlere ait satış fiyatları, ürün bazında Intema'nın görüşleri alınarak üretici şirketler tarafından belirlenir. Intema ürün bazında belirlenen satış fiyatları üzerinden komisyon geliri elde eder. Şirket, perakende kanalında ise satış fiyatlarını kendisi belirler. Perakende satış fiyatları, satış, maliyet ve karlılık analizleri yapıp, değişen piyasa şartlarını da göz önünde bulundurarak belirlenmesine rağmen, değişen piyasa fiyatları karşısında satış gelirinin azalması ya da maliyetlerinin artması nedeniyle fiyat riskine maruz kalınabilir.
D.3	Sermaye piyasası aracına ilişkin önemli risk faktörleri hakkında bilgi	Sermaye piyasası aracına yönelik riskler, kar payı gelirine ilişkin riskler ve sermaye kazancına ilişkin risklerden oluşmaktadır. Kar payı şirketler tarafından nakit olarak veya bedelsiz pay şeklinde dağıtılabilir. Kar oluşmaması durumunda, kar payı dağıtılmaması riski bulunmaktadır. Ayrıca dağıtılabilir dönem karı oluşsa dahi, Şirket'in kar payı dağıtım politikası kapsamında kar payı dağıtımı yapılamaması yönünde bir karar alınabilir. Kar payı dağıtımı Genel Kurul'un onayına tabidir. Sermaye kazancı, payın fiyatındaki artıştan kaynaklanan ve payın satışı ile gerçekleşen gelirlerdir. Payların BIST'te oluşan piyasa değerindeki olası düşüşler payın elden çıkarılması durumunda yatırımcıların zarar etmesine yol açabilir. Küresel bazda ekonomik ve finansal krizler, jeopolitik riskler, Türkiye'de ise ekonomik, politik ve/veya sosyal riskler ve benzeri durumların ortaya çıkması halinde genel olarak pay senedi piyasası (BIST) satış baskısı altında kalabilir. Ekonomik konjonktüre ve tüketici güvenine duyarlı inşaat sektörü ve perakende

sektöründe bulunan Şirket'in faaliyetlerinin beklentileri karşılayamaması pay fiyatlarının düşmesine neden olabilir. Ayrıca, Şirket'in tabi olduğu mevzuatta gerçekleştirilecek değişiklikler, sektör ve/veya Şirket'i olumsuz yönde etkileyen gelişmeler ile Şirket'in yönetsel ve finansal görünümüne bağlı olarak pay senetlerinin fiyatında düşüş yaşanabilir. Ayrıca finansal borçlanma faizlerindeki artışlar Şirket'in faaliyetleri ve dolayısıyla finansal sonuçları üzerinde olumsuz etkiye neden olabilir. Finansal performansın beklentilerin altında kalması nedeniyle de pay fiyatı düşebilir. Yurtiçi ve yurtdışı, ülke genelini etkileyen veya sektör ve Şirket'e bağlı çeşitli risk faktörleri nedeniyle Şirket'in pay fiyatında düşüş görülmesi sonucunda yatırımcılar zarar edebilir. Şirket'in iflas, faaliyetlerini geçici veya sürekli durdurması, mali yapısının bozulması hallerinde, paylar tamamen değersiz hale gelebilir. Pay sahipleri Şirket'in kar ve zararına ortak olmaktadır. Şirket'in tasfiye edilmesi durumunda bakiye kalması halinde, söz konusu bakiyeye payları oranında iştirak ederler. Şirket'in tasfiyesi halinde diğer tüm alacaklılara gerekli ödemeler yapıldıktan sonra geriye mal varlığı kalmaması durumunda ancak pay sahiplerine ödeme yapılabilir.

E—HALKA ARZ

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

Sermaye artırımında rüçhan haklarının 1 TL nominal değerli pay için 3 TL'den kullanılacağı ve rüçhan haklarının tamamının kullanılacağı varsayımı altında ihraç edilecek payların satışından elde edilmesi beklenen tutar 43.740.000 TL olup, bedelli sermaye artırımını kapsamında masraflar düşüldükten sonra tahminen 43.573.324 TL tutarında fon elde edilmesi öngörülmektedir. Yeni pay alma haklarının kullanılma yüzdesine göre durum değişiklik gösterecektir.

Tahmini ihraç maliyetleri aşağıdaki gibidir.

Açıklama	Tutar (TL)
SPK Kayıt Ücreti (Payların ihraç değeri üzerinden %0,2)	87.480
BİAŞ Kota Alma Ücreti (%0,03) (BSMV Hariç)	4.374
Rekabeti Koruma Fonu (%0,04)	5.832
MKK İhraççı Hizmet Bedeli (%0,005) (BSMV hariç)	990
Aracı Kuruluş Ücreti (BSMV hariç)	50.000
Tescil ve İlan Gideri (Tahmin)	8.000
Diğer Masraflar (Tahmin)	10.000
Toplam	166.676

Sermaye artırımını, Şirket tarafından bedelli sermaye artırımını yoluyla çıkarılacak payların ortaklara yeni pay alma hakları kullanılarak satılması, yeni pay alma haklarının kullanılmaması durumunda kalan payların BIST Birincil Piyasa'da satılması suretiyle gerçekleştirilecektir.

		Aracı kurumlar, yeni pay alma haklarının kullanılması, mevcut pay sahipleri tarafından kullanılmak istenmeyen yeni pay alma haklarının rüçhan hakkı pazarında satılması, tüm bu işlemler ertesinde kalan payların birincil piyasada halka arz edilmesi işlemlerinde aracılık yapacakları için söz konusu işlemleri yapan yatırımcılardan ücret, komisyon ve benzeri taleplerde bulunabilirler. Talepte bulunan yatırımcılar başvurdıkları aracı kurumların aracılık komisyonu, masraf, hizmet ücreti gibi ücretlendirme politikalarına tabi olacaklardır.
E 2a	Halka arzın gerekçesi, halka arz gelirlerinin kullanım yerleri ve elde edilecek tahmini net gelir hakkında bilgi	İnşaat sektöründe meydana gelen dalgalanmalar ve inşaat malzemeleri pazarında yaşanan yoğun rekabetin etkisiyle, yeterli satış büyümelerini ve karlılığı sağlayamayan Şirket, son üç yıllık dönemde faaliyetlerini zararlı sonuçlandırmış ve 31.12.2017 tarihi itibarıyla net dönem zararı 24.965.450 TL, özkaynak tutarı ise 9.962.158 TL olarak gerçekleşmiştir. Özkaynakların aktif büyüklüğüne oranı ise %2,40 olmuştur. Dönem zararları ve geçmiş yıl zararlarının etkisiyle 30 Haziran 2018 tarihi itibarıyla öz kaynağı 4.173.209 TL'ye bağımsız denetimden geçmemiş 30 Eylül 2018 tarihli mali tablolara göre ise 284.024 TL'ye düşmüştür. 30.09.2018 tarihinde özkaynakların aktif toplamına oranı %0,06'dır. Şirket'in varlıkları ağırlıklı olarak borçlarla finanse edilmekte olup, Toplam Yükümlülüklerinin Toplam Varlıklara Oranı 31.12.2017 tarihinde %97,61 iken bağımsız denetimden geçmemiş 30.09.2018 tarihli mali tablolarına göre bu oran %99,94 olmuştur. Şirket operasyonlarının sağlıklı bir şekilde devam edebilmesi için finansal yapısının iyileştirilmesine dolayısıyla özkaynak tutarının yükseltilmesine ihtiyaç vardır. Bu nedenle Şirketimizin özkaynaklarının güçlendirilmesi, işletme sermayesi ihtiyacının giderilmesi ve sermayesinin tamamına sahip olduğumuz bağlı ortaklığımız İntema Yaşam Ev ve Mutfak Ürünleri Pazarlama Sanayi ve Ticaret A.Ş (İntema Yaşam)'nin yapılması planlanan sermaye artırımına katılım amacıyla sermayenin tamamı nakden (bedelli) karşılanmak üzere %300 oranında 14.580.000 Türk Lirası artırılarak, 19.440.000 Türk Lirası'na yükseltilmesine ve yeni pay alma haklarının 1 Türk Lirası nominal değerli pay için 3 Türk Lirası değer üzerinden primli olarak kullandırılmasına karar vermiştir. Sermaye artırımını kapsamında masraflar düşüldükten sonra tahminen 43.573.324 TL tutarında fon elde edilmesi öngörülmektedir. Sermaye artışından sağlanan kaynağın, yaklaşık 18.000.000 TL tutarındaki kısmı bağlı ortaklığımız İntema Yaşam'ın yapılması planlanan sermaye artırımına katılımda kullanılacaktır. Böylelikle bağlı

		ortaklığımızın özkaynak yapısının iyileştirilmesi, banka kredilerinin kapatılması ve işletme sermayesi ihtiyacının karşılanması sağlanacaktır. İnterna Yaşam'ın sermaye artırımını için kullanılacak fon tutarı, Şirketimizin sermaye artırımının tamamlandığı tarihte İnterna Yaşam'ın banka kredileri, kısa vadeli ticari borçları, işletme sermayesi ihtiyacı ve 31.12.2018 mali tablolarında ortaya çıkabilecek olası özkaynak kaybı dikkate alınarak, kesinleştirilecektir. Sermaye artırımından sağlanan kaynağın, tahmini olarak 25.573.324 TL tutarındaki kısmı ise öncelikle Şirketimizin tedarikçilerine olan kısa vadeli ticari borçlarının ödenmesinde, vade önceliğine göre kullanılacaktır.
E.3	Halka arza ilişkin bilgiler ve koşulları	Şirket Esas Sözleşmesi'nin Kayıtlı Sermaye başlıklı 6. maddesi kapsamında, 49.000.000 Türk Lirası kayıtlı sermaye tavanı içerisinde 4.860.000 Türk Lirası olan çıkarılmış sermayenin tamamı nakden (bedelli) karşılanmak üzere %300 oranında 14.580.000 Türk Lirası artırılarak, 19.440.000 Türk Lirası'na yükseltilecek ve yeni pay alma hakları 1 Türk Lirası nominal değerli pay için 3 Türk Lirası değer üzerinden primli olarak kullanıdırılacaktır. Şirketimizin pay sahipleri, sahip oldukları payların %300'u kadar yeni pay alma haklarını kullanabileceklerdir. Arttırılan 14.580.000 Türk Liralık sermayeyi temsil eden 1 Kuruş nominal değerli ve üzerinde herhangi bir imtiyaz bulunmayacak olan 1.458.000.000 adet payın tamamı hamiline yazılı olarak ihraç edilecek ve ortakların yeni pay alma haklarında herhangi bir kısıtlama yapılmayacaktır. Yeni pay alma hakları, 0,01 TL nominal değerli pay için 0,03 TL'den kullanıdırılacaktır. Borsa'da işlem birimi 3 TL/1 lot olup, Şirket için 1 lot 100 adet paya denk gelmektedir. Yeni pay alma haklarının kullanılmasına İzahname'nin ilanından itibaren en geç 10 gün içinde başlanacak olup, pay sahiplerinin sermaye artırımına katılımının azami seviyede olmasını sağlamak amacıyla yeni pay alma hakkı kullanım süresi 15 (on beş) gün olarak belirlenmiştir. Bu sürenin başlangıç ve bitiş tarihleri KAP'ta (www.kap.org.tr) ilan edilecektir. Yeni pay alma hakkı kullanım süresinin son gününün resmi tatile rastlaması halinde, izleyen iş günü akşamı sona erecektir. Yeni pay alma hakkını kullanmak isteyen ortaklarımız, pay bedellerini Akbank A.Ş.'nin İstanbul Kurumsal Şubesi nezdinde bulunan TR07 0004 6007 6388 8000 4085 49 IBAN numaralı hesaba yatıracaklardır. Ödeme nakit, banka içi havale ve EFT ile yapılabilecektir. Mevcut pay sahiplerinin yeni pay alma haklarını kısmen veya tamamen kullanmamaları sebebiyle arta kalan paylar 2 (iki) iş günü süreyle nominal değerden düşük olmamak üzere Borsa İstanbul A.Ş. Birincil Piyasasında oluşacak fiyattan halka arz edilecektir. Satışa sunulacak payların nominal tutarı ve halka arz tarihleri tasarruf

		sahiplerine satış duyurusu ile Şirket'in kurumsal internet sitesinde (www.eczacibasi.com.tr/tr/yatirimci-iliskileri), KAP'ta ve Ünlü Menkul Değerler'in internet sitesinde (www.unlumenkul.com) ilan edilecektir. Bu sermaye artırımında pay almak suretiyle ortak olmak isteyen tasarruf sahiplerinin satış süreci içerisinde BIST'de işlem yapmaya yetkili bankalar ve aracı kurumlardan oluşan borsa üyelerinden birine başvurmaları gerekmektedir. Yeni pay alma haklarının kullanılmasından sonra kalan payların borsada satışa sunulmasından sonra, borsa satış süresi sonunda satılamayan paylar iptal edilecektir. Halka arz sırasında satılamayan payların satın alınmasına ilişkin herhangi bir taahhüt bulunmamaktadır. İhraç edilecek paylar kaydileştirme esasları çerçevesinde MKK tarafından hak sahipleri bazında kayden izlenecek olup, payların fiziki teslimi yapılmayacaktır.
E 4	Çatışan menfaatler de dahil olmak üzere halka arzla ilişkin ilgili kişilerin önemli menfaatleri	Şirket paylarının ihraç ve halka arzı ile Şirket'in sermayesi artacak olup, aracılık hizmetli veren Ünlü Menkul Değerler A.Ş. aracılık komisyonu elde edecektir.
E 5	Sermaye piyasası aracını halka arz eden kişinin/ihraççının ismi/unvanı	İhraççı: İntema İnşaat ve Tesisat Malzemeleri Yatırım ve Pazarlama A.Ş.
	Kim tarafından ve ne kadar süre ile taahhüt verildiği hususlarını içerecek şekilde dolaşımdaki pay miktarının artırılmamasına ilişkin verilen taahhütler hakkında bilgi	İhraççı ve ana ortaklar tarafından dolaşımdaki pay miktarının artırılmamasına ilişkin verilmiş bir taahhüt bulunmamaktadır.
E 6	Halka arzdan kaynaklanan sulanma etkisinin miktarı ve yüzdesi	Mevcut ortakların halka arzda yeni pay alma haklarının tamamını kullandıkları varsayımı ile, mevcut ortakların 1 TL nominal değerli payı için sulanma etkisinin miktarı ve yüzdesi sırasıyla 1,47 TL ve %60,02'dir.
	Yeni pay alma hakkı kullanımının söz konusu olması durumunda, mevcut hissedarların halka arzdan pay almamaları durumunda sulanma etkisinin miktarı ve yüzdesi	Mevcut pay sahiplerinin yeni pay alma haklarını kullanmamaları durumunda, kullanılmayan payların tamamının nominal değerinin altında olmamak üzere BIST Birincil Piyasada oluşacak fiyattan satışa sunulacak olması nedeniyle sulanma etkisi önceden tam olarak hesaplanamamaktadır.
E 7	Talepte bulunan yatırımcılardan talep edilecek tahmini maliyetler hakkında bilgi	Aracı Kurumlar yeni pay alma haklarının kullanılması, mevcut pay sahipleri tarafından kullanmak istenmeyen yeni pay alma haklarının rüçhan hakkı pazarında satılması ve tüm bu işlemler ertesinde kalan payların birincil piyasada halka arz edilemsi işlemlerinde aracılık yapacakları için söz konusu işlemleri yapan yatırımcılardan ücret, komisyon ve benzeri taleplerde bulunabilirler. Talepte bulunan yatırımcılar başvurdukları aracı kurumların aracılık komisyonu,

		masraf, hizmet ücreti gibi ücretlendirme politikalarına tabi olacaktıdır. Merkezi Kayıt Kuruluşu tarafından bedelli sermaye artırımını işlemleri neticesinde aracı kuruluşlara tahakkuk ettirilen hizmet bedeli aracı kuruluşların uygulamalarına bağlı olarak yatırımcılardan da tahsil edilebilir.
--	--	--

3. BAĞIMSIZ DENETÇİLER

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

Finansal Tablo Dönemi	Bağımsız Denetim Kuruluşunun			
	Ticaret Ünvanı	Adresi	Sorumlu Ortak Denetçisinin Adı Soyadı	Üye Olunan Profesyonel Meslek Kuruluşları
01 Ocak – 31 Aralık 2015	DRT Bağımsız Denetim ve Serbest Muhasebeci Mali Müşavirlik A.Ş. 2016	Maslak Mah. Eski Büyükdere cad. No.1 Plaza Sarıyer	Yaman Polat	İstanbul, Serbest Muhasebeci Mali Müşavirler Odası
01 Ocak – 31 Aralık 2016	DRT Bağımsız Denetim ve Serbest Muhasebeci Mali Müşavirlik A.Ş. 2016	Maslak Mah. Eski Büyükdere cad. No.1 Plaza Sarıyer	Yaman Polat	İstanbul, Serbest Muhasebeci Mali Müşavirler Odası
01 Ocak – 31 Aralık 2017	PWC Bağımsız Denetim ve Serbest Muhasebeci Mali Müşavirlik A.Ş. 2017-2018	Süleyman Seba Cad BJK Plaza No: 48 B Blok K:9 Akaretler - Beşiktaş / İstanbul	Sertu Talı	İstanbul, Serbest Muhasebeci Mali Müşavirler Odası
01.01.2018-30.06.2018	PWC Bağımsız Denetim ve Serbest Muhasebeci Mali Müşavirlik A.Ş. 2018	Süleyman Seba Cad BJK Plaza No: 48 B Blok K:9 Akaretler - Beşiktaş / İstanbul	Sertu Talı	İstanbul, Serbest Muhasebeci Mali Müşavirler Odası

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

Yoktur.

4. SEÇİLMİŞ FİNANSAL BİLGİLER

Şirket'in Konsolide finansal tabloları ve bunlara ilişkin bağımsız denetim raporları www.eczacibasi.com.tr ve www.kap.org.tr internet sitelerinde yer almaktadır. Konsolide finansal tablolar SPK'nın, Seri II-14.1 No'lu "Sermaye Piyasasında Finansal Raporlamaya İlişkin Esaslar Tebliği" hükümlerine uygun olarak hazırlanmış olup söz konusu Tebliğin 5. maddesine istinaden KGK tarafından yürürlüğe konulmuş olan TMS esas alınmıştır.

ÖNÜLÜ Menkul
Değerler A.Ş.

İnşaat ve Teslimat Hizmetleri
Yatırım ve Pazarlama A.Ş.

İNTEMA İNŞAAT VE TESİSAT MALZEMELERİ YATIRIM VE PAZARLAMA A.Ş.
KONSOLİDE FİNANSAL DURUM TABLOLARI
(Tutarlar aksi belirtilmedikçe Türk Lirası ("TL") olarak ifade edilmiştir.)

VARLIKLAR	Cari Dönem	Geçmiş Dönem	Geçmiş Dönem	Geçmiş Dönem
Dönen varlıklar:	30 Haziran 2018	31 Aralık 2017	31 Aralık 2016	31 Aralık 2015
Nakit ve nakit benzerleri	54.197.941	1.751.736	391.592	285.829
Ticari alacaklar	364.254.039	277.807.938	266.507.996	223.088.186
- ilişkili olmayan taraflardan ticari alacaklar	361.571.880	274.694.110	265.263.913	220.765.667
Stoklar	17.118.920	13.586.584	12.423.130	12.849.858
Diğer dönen varlıklar	16.884.961	18.396.649	5.221.829	5.492.325
Toplam dönen varlıklar	452.455.861	311.542.907	284.544.547	241.716.198
Duran varlıklar:				
Ticari alacaklar	2.153.145	3.390.247	1.545.196	103.267
Finansal yatırımlar	8.083	64.709.864	38.325.871	29.493.370
Maddi duran varlıklar	26.361.616	27.080.195	13.826.948	11.017.371
Maddi olmayan duran varlıklar	5.737.439	6.942.434	6.671.704	7.850.098
Diğer duran varlıklar	4.402.303	2.478.465	3.437.254	1.134.456
Toplam duran varlıklar	38.662.586	104.601.205	63.806.973	49.598.562
Toplam varlıklar	491.118.447	416.144.112	348.351.520	291.314.760
KAYNAKLAR	Cari Dönem	Geçmiş Dönem	Geçmiş Dönem	Geçmiş Dönem
Kısa vadeli yükümlülükler:	30 Haziran 2018	31 Aralık 2017	31 Aralık 2016	31 Aralık 2015
Kısa vadeli borçlanmalar	52.142.295	40.762.195	7.218.511	642.132
Ticari borçlar	378.484.311	316.384.789	294.245.942	238.218.148
- ilişkili Taraflara Ticari Borçlar	334.453.815	269.240.192	248.950.991	178.842.275
Kısa Vadeli Karşılıklar	23.110.997	16.329.065	17.839.658	14.701.490
Ertelenmiş Gelir	25.180.937	23.792.548	10.255.796	10.305.110
Diğer kısa vadeli yükümlülükler	3.120.973	4.290.598	4.032.882	3.606.488
Toplam kısa vadeli yükümlülükler	482.039.513	401.559.195	333.592.789	267.473.368
Uzun vadeli yükümlülükler:				
Çalışanlara sağlanan faydalara ilişkin karşılıklar	4.419.670	3.871.555	4.122.723	4.415.532
Diğer uzun vadeli yükümlülükler	486.055	751.204	773.193	1.002.343
Toplam uzun vadeli yükümlülükler	4.905.725	4.622.759	4.895.916	5.417.875
Toplam yükümlülükler	486.945.238	406.181.954	338.488.705	272.891.243
ÖZKAYNAKLAR				
Ödenmiş sermaye	4.860.000	4.860.000	4.860.000	4.860.000
Sermaye düzeltme farkları	47.440.914	47.440.914	47.440.914	47.440.914
Kardan ayrılan kısıllanmış yedekler	115.994	115.994	115.994	115.994
Kar veya zararda yeniden sınıflandırılacak birikmiş diğer kapsamlı gelirler veya giderler	-	53.695.260	28.630.467	20.239.591
Kar veya zararda yeniden sınıflandırılmayacak birikmiş diğer kapsamlı gelirler veya giderler	(1.426.630)	(1.426.630)	(1.426.630)	(1.426.630)
Geçmiş yıllar zararları	(30.428.834)	(69.757.930)	(52.806.352)	(49.108.388)
Net dönem(zararı)	(16.388.235)	(24.965.450)	(16.951.578)	(3.697.964)
Toplam özkaynaklar	4.173.209	9.962.158	9.862.815	18.423.517
Toplam kaynaklar	491.118.447	416.144.112	348.351.520	291.314.760

İNTEMA
ÖZEL İNŞAAT VE TESİSAT MALZEMELERİ YATIRIM VE PAZARLAMA A.Ş.
MÜDÜR MÜHÜRÜ
Yönetim Kurulu Başkanı
Yönetim Kurulu Başkanı

İNTEMA
ÖZEL İNŞAAT VE TESİSAT MALZEMELERİ YATIRIM VE PAZARLAMA A.Ş.
MÜDÜR MÜHÜRÜ
Yönetim Kurulu Başkanı
Yönetim Kurulu Başkanı

İNTEMA İNŞAAT VE TESİSAT MALZEMELERİ YATIRIM VE PAZARLAMA A.Ş.
KAR VEYA ZARAR VE DİĞER KAPSAMLI GELİR TABLOSU

(Tutarlar aksi belirtilmedikçe Türk Lirası ("TL") olarak ifade edilmiştir.)

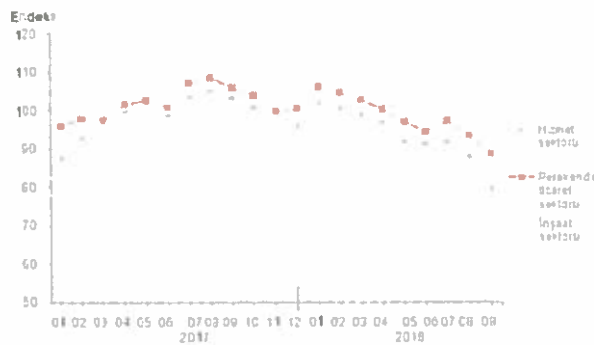
	30 Haziran 2018	30 Haziran 2017	31 Aralık 2017	31 Aralık 2016	31 Aralık 2015
Satış gelirleri	438.718.982	449.700.414	824.609.667	787.089.074	793.199.023
Satışların maliyeti (-)	(399.472.349)	(410.041.324)	(751.770.800)	(715.523.997)	(713.588.969)
BRÜT KAR	39.246.633	39.659.090	72.838.867	71.565.077	79.610.054
Pazarlama giderleri (-)	(35.152.551)	(32.010.020)	(72.419.919)	(63.521.399)	(61.744.751)
Genel yönetim giderleri (-)	(18.354.406)	(12.457.583)	(26.106.005)	(26.861.055)	(22.376.396)
Esas faaliyetlerden diğer gelirler	22.786.988	16.232.380	31.820.223	21.120.862	22.519.649
Esas faaliyetlerden diğer giderler (-)	(20.501.488)	(15.194.895)	(31.089.011)	(21.479.268)	(21.913.775)
ESAS FAALİYET KARI	(11.974.824)	(3.771.028)	(24.955.845)	(19.175.783)	(3.905.219)
FINANSMAN GİDERİ ÖNCESİ FAALİYET KARI	(11.968.273)	(3.673.439)	(21.689.784)	(19.141.002)	(3.800.650)
Finansman giderleri (-)	(3.674.240)	(1.218.259)	(3.828.262)	(266.580)	(12.145)
VERGİ ÖNCESİ KAR/(ZARAR)	(15.642.513)	(4.891.698)	(25.518.046)	(19.407.582)	(3.812.795)
NET DÖNEM KARI	(16.388.235)	(4.950.588)	(24.965.450)	(16.951.578)	(3.697.964)
Pay başına kazanç	(3,3721)	(1,0186)	(5,1369)	(3,4880)	(0,7609)

Yatırımcı, yatırım kararını vermeden önce ihraççının finansal durum ve faaliyet sonuçlarına ilişkin ayrıntılı bilgilerin yer aldığı işbu izahnamenin 10 ve 22 no'lu bölümlerini de dikkate almalıdır.

5. RİSK FAKTÖRLERİ

5.1. İhraççıya ve faaliyetlerine ilişkin riskler:

Grup'un içinde bulunduğu inşaat malzemeleri sektörü, konut satışları ve Tüketici Güven Endeksi'ndeki dalgalanmalardan etkilenmektedir. Tüketicinin alım gücünün düşmesi sektördeki satışların ve karlılığının sürdürülebilirliği açısından önem taşımaktadır. Aşağıdaki TÜİK Sektörel Güven Endeksi verisinden görüldüğü üzere hizmet ve perakende sektöründen daha fazla inşaat sektöründe düşüş gerçekleşmiştir.



Kaynak: TÜİK

İnşaat sektörü ekonomik durgunluktan en fazla etkilenen sektörler içinde yer almaktadır. Özellikle 2018 Ağustos ayında yaşanmaya başlanan ekonomik dalgalanmaların etkisi ile Tüketici Güven Endeksinde gerileme olmuştur. Konut fiyatları/inşaat maliyetleri arasındaki makasın açılması, likidite sıkıntıları sebebiyle inşaat firmalarının üzerindeki maliyet baskısının artması, Grup satışları için bir risk faktörüdür. Bina inşaat maliyetleri 2016 yılı üçüncü çeyrekte bu yana artış trendindedir. İMSAD'ın 2018 Eylül ayı raporuna göre, 2019 yılında maliyet artışlarının önemli ölçüde sürmesi, işgücü maliyetlerinde de artışların yüksek olması beklentisi bulunmaktadır. Buna bağlı olarak Türk Lirası cinsinden konut ve inşaat malzemesi fiyatlarının artışı sonucu, Grup satış gelirlerinin düşmesi riski

bulunmaktadır. Konut satışlarını etkileyen önemli faktörlerden bir diğeri ise konut kredisi faiz oranlarıdır. Konut kredisi faizlerinin düşmemesi halinde satışlarımızın dolayısıyla gelirlerimizin artmaması riski bulunmaktadır.

Toptan satış kanalında, pazarda yaşanan daralma ile bayilerin karşılaştığı finansal sıkıntılar ve artan finansman maliyetlerinin de etkisi ile tahsilat gün sayısı uzamakta olup, Şirket'in nakit akış dengesini olumsuz yönde etkilemektedir. Bu durum da Grup'un finansman ihtiyacında artış riski bulunmaktadır. Şirket'in borçluluk oranları daha fazla artabilir.

Perakende satış kanalında ise artan enflasyon ve girdi maliyetleri ile yükselen fiyat seviyelerinin satışları ve karlılığı olumsuz etkilemesi önemli bir risk unsuru olarak karşımıza çıkmaktadır.

Herhangi bir nedenle inşaat maliyetlerinin artması ve/veya hane halkı tüketim seviyesindeki düşüş, gelirlerimizi ve karlılığımızı düşürebilir. Ayrıca inşaat maliyetlerinin artması, müşterilerin daha ucuz maliyetli ürünlere yönelmesine neden olabilir, bu durum bazı segmenlerde Pazar kaybına yol açabilir ve rekabet şartlarını zorlaştırabilir.

İnşaat sektörü büyümesini etkileyen faktörlerden bir diğeri de turistik yatırımlar olup, bu yatırımlar turizm gelirlerindeki değişim trendine bağlı olarak değişiklik göstermektedir. Turizm sektöründeki jeopolitik ve siyasal risklere bağlı olarak gelirlerin düşmesi ve bu düşüşün inşaat sektörünü etkilemesi riski mevcuttur. Turizm sektörünün küçülmesi halinde, şirket satışlarının azalması riski bulunmaktadır.

Döviz kurlarında meydana gelen dalgalanmalar İntema Yaşam'da mutfak üretiminde kullanılan yarı mamüllerin tedarikçi firmalar tarafından teminini olumsuz yönde etkileyebilir. İntema Yaşam'ın sattığı mutfak mobilyalarını üreten 3 tedarikçisi bulunmaktadır. Bu tedarikçilerden birinin sipariş verilen ürünleri üretim yoğunluğu, mali veya idari problemleri nedeniyle temin edememesi durumunda diğer tedarikçilere siparişlerin aktarılması mümkün olup, bununla birlikte ürünlerin tedarik süresi açısından, üretici firmalardan kaynaklı bir sürdürülebilirlik riski doğabilir.

5.1.1. Likidite Riski

Likidite riski, Grup'un kısa vadeli yükümlülüklerini zamanında ve tam olarak karşılayamaması riskidir. Bayilerimizden olan alacakların tahsilatlarında sıkıntılar olması halinde likidite riski artabilir. İnşaat sektöründeki büyüme hızının düşmeye devam etmesi durumunda bayilerin finansal sıkıntılar yaşaması tahsilat hızında düşümlere neden olacaktır. Ticari alacakların tahsil edilememesi durumunda bilanço yapısında bozulma ve likidite riskinde artış görülebilir ve Şirket yükümlülüklerini yerine getirmekte zorlanabilir.

5.1.2. Fiyat Riski

İntema'nın toptan kanalda satışını yaptığı ürünlere ait satış fiyatları, ürün bazında İntema'nın görüşleri alınarak üretici şirketler tarafından belirlenir. İntema ürün bazında belirlenen satış fiyatları üzerinden komisyon geliri elde eder. Şirket, perakende kanalında ise satış fiyatlarını kendisi belirler. Perakende satış fiyatları, satış, maliyet ve karlılık analizleri yapıp, değişen piyasa şartlarını da göz önünde bulundurarak belirlenmesine rağmen, değişen piyasa fiyatları karşısında satış gelirinin azalması ya da maliyetlerinin artması nedeniyle fiyat riskine maruz kalınabilir.

5.2. İhraççının içinde bulunduğu sektöre ilişkin riskler:

İnşaat sektörü ekonomik durgunluktan en fazla etkilenen sektörler içinde yer almaktadır. Ekonomik dalgalanmalara bağlı olarak Tüketici Güven Endeksi'nin olumsuz etkilenmesi, inşaat malzemesi satışlarını negatif yönde etkileyen bir faktördür. Özellikle 2018'in ikinci yarısında yaşanan finansal dalgalanmaların etkisi ile TÜİK'in yayınladığı Tüketici Güven Endeksleri'nde gerileme olmuş, bu da sektör satışlarında düşüşe sebep olmuştur. Sektördeki güven endekslerinde yakın gelecekte bir düzelme görülmemesi ve satışların da buna bağlı olarak düşük seyretmesi riski mevcuttur.

İnşaat sektöründeki konut satışlarını etkileyen önemli faktörlerden biri bankaların uyguladığı konut kredi faiz oranlarıdır. Bankaların konut kredisine yönelik yüksek faiz uygulamaları, konut müşterilerinin kararlarını olumsuz etkileyebileceğinden talebi olumsuz anlamda etkileme riski bulunmaktadır.

İnşaat sektörü büyümesini etkileyen bir başka faktör ise turistik yatırımlar olup, bu yatırımlar turizm gelirlerindeki değişim trendine bağlı olarak değişiklik göstermektedir. Turizm sektöründe jeopolitik ve siyasal risklere bağlı olarak gelirlerin düşmesi ve bu düşüşün inşaat sektörünü etkileme riski mevcuttur.

Bina inşaat maliyetleri, 2016 yılı üçüncü çeyrekte bu yana artış trendindedir. İMSAD'ın 2018 yılı Eylül ayı raporuna göre, 2019 yılında maliyet artışlarının önemli ölçüde sürmesi, işgücü maliyetlerinde de artışların yüksek olması beklentisi bulunmaktadır. Buna bağlı olarak Türk Lirası cinsinden konut ve inşaat malzemesi fiyatlarının artışı sonucu talep azalması riski bulunmaktadır.

24
İNTEMA
İnşaat ve Ticaret A.Ş.
Yatırım ve Pazarlama A.Ş.

İNTEMA
İnşaat ve Ticaret A.Ş.
Yatırım ve Pazarlama A.Ş.

Genel ekonomî veya özellikli olarak Şirket'in içinde bulunduğu sektör ile ilgili düzenleme değişiklikleri (vergi oran değişiklikleri, kredi kartı taksit sayısındaki sınırlamalar, asgari ücret ayarlamaları, istihdam düzenlemeleri vb.) ve ürün grubu bazlı gelecek ek vergi ve sınırlamalar da gelir kaybı veya maliyet artışına sebep olabilir. Bu da sektöre ilişkin diğer bir risk olarak ortaya çıkmaktadır.

Ekonomik, jeopolitik ve siyasi riskler Grup'un içinde bulunduğu inşaat malzemeleri sektöründe tüketim alışkanlıklarını da olumsuz yönde etkileyebilir. Ekonomik açıdan yurtiçi ve yurtdışı faktörlere bağlı olarak ekonomideki yavaşlamalar, tüketicinin alım gücündeki dalgalanmalar ve belirsizlik ortamı da sektörün gelişimini olumsuz olarak etkilemektedir. Türkiye'deki enflasyon seviyesi ve TL'nin döviz karşısında değer kaybetmesi mali durumu ve faaliyet sonuçlarını olumsuz etkileyebilir.

Jeopolitik riskler tüketici güveninde ve tüketim eğiliminde önemli düşüşlere yol açabilir.

5.3. İhraç edilecek paylara ilişkin riskler:

Pay sahipleri temel olarak iki tür gelir elde ederler. Bu iki gelir türüne ilişkin riskler aşağıda açıklanmaktadır.

5.3.1. Kar payı gelirine ilişkin riskler:

Kar payı; Ortaklıkların yıl sonunda elde ettikleri karın dağıtılmasından elde edilen gelirdir. Kar payının dağıtılabilmesi için önce Şirket karının oluşması ve geçmiş yıllardan gelen zararın olmaması gerekmektedir. Şirket yönetimi dağıtılabilir kar olduğu dönemlerde genel kurul onayı ile bu karını dağıtabilir. Halka açık şirketler karını nakden veya kar payını sermayeye ilave şeklinde bedelsiz pay ihraç ederek dağıtabilir. Şirket'in yeterli karı olmayabilir veya Yönetim Kurulu kararı ile Şirket bünyesinde tutarak dağılmamaya karar verebilir.

5.3.2. Sermaye kazancına ilişkin riskler:

Sermaye kazancı, zaman içinde payın değerinde artış olması durumunda payın edinim sırasında ödenen bedelden daha yüksek bir bedelle satılması durumunda elde edilen gelirdir. Pay fiyatları, paylar ihraç olduktan sonra ekonomideki ve/veya Şirket'in mali, operasyonel ve yönetsel durumundaki gelişmelere bağlı olarak piyasada belirlenecektir. Şirket paylarının değerinde, Şirket'in kontrolü dışında gelişebilecek olan küresel krizler, yurtiçi ve yurtdışı siyasi gelişmeler, sermaye piyasaları beklentileri ile finansal sonuçlar arasındaki farklılıklar, genel ekonomik durum, faiz ve kur hareketleri, Şirket'in tabi olduğu yasal mevzuatta olabilecek değişiklikler gibi pek çok faktöre bağlı olarak dalgalanmalar yaşanabilir. Ayrıca Şirket'in finansal performansının beklentilerin altında oluşması veya sektörel risklerin artması durumunda Şirket paylarının fiyatı düşebilir. Piyasada meydana gelen dalgalanmalar veya şirket/sektöre özgü sorunlara bağlı olarak Şirket'in pay fiyatında düşüş görülmesi sonucunda yatırımcıların zarar etmesi olasılık dahilindedir.

5.4. Diğer riskler:

Faiz Oranı Riski

İntema'nın 31.12.2018 tarihi itibarıyla banka kredisi bulunmamakta, bağlı ortaklığı İntema Yaşam'ın 4.700.000 TL tutarında banka kredisi bulunmaktadır. Bu nedenle mevcut durumda kredi faiz oranı riskine tabi değildir. Ancak piyasa koşullarının düzelmemesi halinde satış ve karlılık düşüşü ile oluşacak net işletme sermayesi ihtiyacını yönetebilmek için krediye ihtiyaç duyarak, faiz oranı riskine maruz kalma ihtimali söz konusudur. Bu durum finansal giderlerinin artmasına ve karlılığının olumsuz olarak etkilenmesine neden olabilir.

Kur Riski

Kur riski, Grup'un raporlama birimi olan TL'nin başta ABD Doları ve Avro olmak üzere, diğer yabancı paralar karşısında uğrayacağı değer değişikliklerinin riskidir. Yurtdışından ithal edilen ürünlerin Türk Lirası ile satılması, döviz kurlarındaki hareketliliğe bağlı olarak karlılık üzerinde etkiye neden olmaktadır. Ancak ilgili ürün gruplarının satışı Grup satışları içinde önemli bir paya sahip olmadığından (satışlarının ortalama %2-3'ü ithal ürünlerdir) sınırlı kur riski taşımaktadır. Döviz kurlarında meydana gelen dalgalanmalar İntema Yaşam'da ise mutfak üretiminde kullanılan yarı mamüllerin tedarikini olumsuz yönde etkilemektedir. Ayrıca üretici kaynaklı üretimin sürdürülebilirlik riski bulunmaktadır.

İhraçcının Uyması Gereken Yasal Mevzuatla İlgili Değişiklik Riski

Şirket faaliyetleri Türkiye'de süregelen mevzuat ve kanunlarda, yönetmeliklerde, politikalarda ve bunların yorumlanmasındaki değişikliklerin de etkileri dahil olmak üzere, mevzuat riskine tabidir. Mevcut kanunlar ve yönetmeliklerde gelecekteki değişikliklerin zamanlaması ve yapısı ve bu kanun ve yönetmeliklerin hangi şekilde uygulanıp yorumlanacağı Şirket'in kontrolü dışındadır ve bunlar Şirket'in işi, finansal durumu, faaliyet sonuçları ya da görünümü üzerinde olumsuz etki yaratabilir.

25
İNTEMA
İnşaat ve Ticaret Anonim Şirketi
Yönetim Kurulu Başkanı
İmza

İNTEMA
İnşaat ve Ticaret Anonim Şirketi
Yönetim Kurulu Başkanı
İmza

6. İHRAÇÇI HAKKINDA BİLGİLER

6.1. İhraççı hakkında genel bilgi:

6.1.1. İhraççının ticaret unvanı ve işletme adı:

İntema İnşaat Ve Tesisat Malzemeleri Yatırım Ve Pazarlama Anonim Şirketi

6.1.2. İhraççının kayıtlı olduğu ticaret sicili ve sicil numarası:

Ticaret Siciline Tescil Edilen Merkez	Büyükdere cad. Ali Kaya sok. No.5 Levent- İstanbul
Bağlı Bulunduğu Ticaret Sicil Müdürlüğü	İstanbul Ticaret Sicili
Ticaret Sicil Numarası	156854

6.1.3. İhraççının kuruluş tarihi ve süresiz değilse, öngörülen süresi

Şirket, 01 Ağustos 1978 tarihinde İstanbul Ticaret Sicil Müdürlüğü nezdinde tescil edilerek "Süresiz" olarak kurulmuştur.

6.1.4. İhraççının hukuki statüsü, tabi olduğu mevzuat, ihraççının kurulduğu ülke, kayıtlı merkezinin ve fiili yönetim merkezinin adresi, internet adresi ve telefon ve fax numaraları:

Hukuki Statü:	Anonim Şirket
Tabi Olduğu Mevzuat:	T.C. Kanunları
Kurulduğu Ülke:	Türkiye
Fiili Yönelim / Merkezi Adresi:	Büyükdere caddesi Ali Kaya Sokak No.5 Levent - İstanbul
Telefon:	0 212 350 87 22
Faks:	0 212 284 49 88
İnternet Adresi:	www.intema.com.tr

6.2. Yatırımlar:

6.2.1. İzahnamede yer alması gereken finansal tablo dönemleri itibarıyla İhraççının önemli yatırımları ve bu yatırımların finansman şekilleri hakkında bilgi:

Yatırım	2015 (TL)	2016 (TL)	2017 (TL)	30.06.2018 (TL)	Toplam Tutar (TL)	Tamamlanma Derecesi (%)	Finansman Şekli
Nişantaşı Şişli/İstanbul'da bulunan İntema perakende satış mağazasının yenileme ve modernizasyonu		2.339.501	7.656.420	284.859	10.280.780	100%	Banka Kredisi
Caddebostan Kadıköy/İstanbul adresinde bulunan İntema mağazasının yine aynı bölgede bulunan Cavitpaşa Köşküne taşınması			2.253.981	1.717.200	3.971.181	100%	Banka Kredisi
Bağlı ortaklığımız İntema Yaşam'ın Kanyon Alışveriş Merkezi Levent/İstanbul mağaza yatırımı		857.223	5.945.454		6.802.677	100%	Banka Kredisi
Eliler Beşiktaş/İstanbul adresindeki mağaza yenilemesi (2018 yılında kapatılmıştır.)	701.880	450.782			1.152.662	100%	Şirket kaynağından nakit

İNTEMA MENKUL DEĞERLER A.Ş.
Yönetim Kurulu Başkanı
26

İNTEMA MENKUL DEĞERLER A.Ş.
Yönetim Kurulu Başkanı

Caddebostan Kadıköy/İstanbul adresinde bulunan İntema mağaza modernizasyonları		366.301			366.301	100%	Şirket kaynağından nakit
TOPLAM	701.880	4.013.807	15.855.855	2.002.059	22.573.601		

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

Yoktur.

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

Yoktur.

7. FAALİYETLER HAKKINDA GENEL BİLGİLER

7.1. Ana faaliyet alanları:

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

İntema İnşaat ve Tesisat Malzemeleri Yatırım ve Pazarlama A.Ş. (İntema)'nin fili faaliyet konusu Eczacıbaşı Topluluğu Yapı Grubu'nun ürünlerinin Türkiye çapında pazarlanması ve satışının yanı sıra banyo yenileme pazarına yönelik ürün ve hizmet bütününe proje ve tasarımıyla başlayan yönlendirici ve bilgilendirici tanıtım, teşhir, danışmanlık, satış ve satış sonrası hizmetlerini gerçekleştirmektedir.

İntema'nın pazarlama ve satışını yaptığı ürün grupları, seramik sağlık gereçleri, karo, küvet, duş tekneleri, banyo ve mutfak mobilyaları, seramik kaplama ürünleri, yapı kimyasalları ve armatür ürünlerinden oluşmaktadır.

İntema yurt içinde Vitra, Norm, Selenia, Artema, Punto, Villeroy&Boch ve VitraFix, markalarının pazarlama ve satışını yapmaktadır.

Şirketimizin paylarının tamamına sahip olduğu, bağlı ortaklığı İntema Yaşam Ev ve Mutfak Ürünleri Pazarlama Sanayi ve Ticaret A.Ş., mutfak mobilyası, ev ve mutfak ürünleri pazarlama ve satışı faaliyetlerinde bulunmaktadır. İntema Yaşam, Türkiye genelinde 30 satış noktasında; satış öncesi yönlendirme, danışmanlık, projelendirme ve mimari hizmetinin yanı sıra; satış sonrası montaj ve servis hizmetleri de vermektedir.

Grup toptan satışlarını yetkili satıcılarına, yapı marketlere vb satmakta, mağazalar aracılığıyla perakende satışlarını gerçekleştirmektedir. Grup'un net satış gelirlerinin iki ana faaliyet bazında dağılımı aşağıda yer almaktadır.

Net Satışlar (TL)	30 Haziran 2018	%	30 Haziran 2017	%	31 Aralık 2017	%	31 Aralık 2016	%	31 Aralık 2015	%
Toplan	415.783.620	91%	404.306.126	87%	750.264.710	88%	701.286.704	87%	649.807.395	80%
Perakende	42.208.851	9%	59.350.654	13%	101.526.096	12%	108.489.101	13%	163.274.415	20%
Toplam	457.992.471	100%	463.656.780	100%	851.790.806	100%	809.775.805	100%	813.081.810	100%

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

Yoktur.

7.2. Başlıca sektörler/pazarlar:

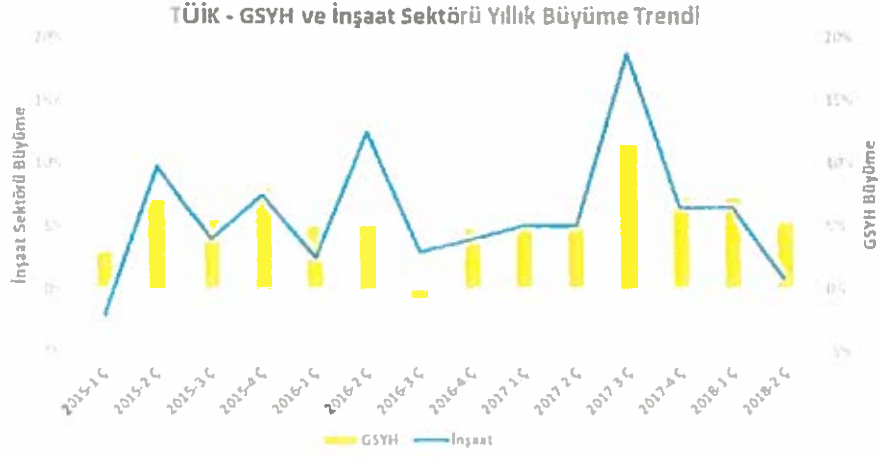
7.2.1. Faaliyet gösterilen sektörler/pazarlar ve ihraççının bu sektörlerdeki/pazarlardaki yeri ile avantaj ve dezavantajları hakkında bilgi:

İntema
İnşaat ve Tesisat Malzemeleri
Yatırım ve Pazarlama A.Ş.

İntema
İnşaat ve Tesisat Malzemeleri
Yatırım ve Pazarlama A.Ş.

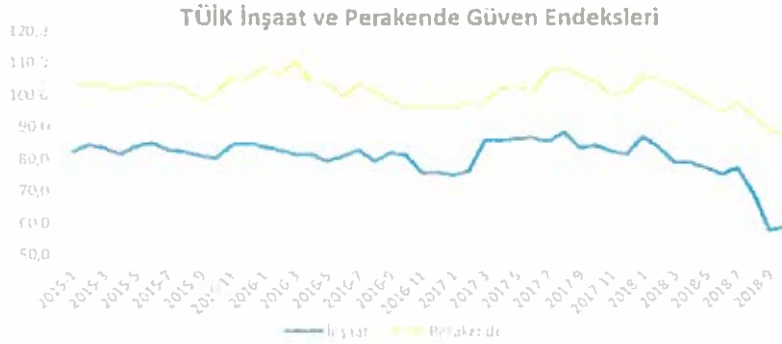
İnşaat Sektörü

İnşaat sektörü Gayri Safi Yurtiçi Hâsıla (GSYH) içindeki payı yıllara göre artış trendinde olan, Türkiye büyümesinde lokomotif görev gören öncü bir sektördür. Şirket ise bu sektörde 1978 yılından beri satış yapmakta olan köklü bir firmadır. Türkiye GSYH'sının büyümesi ile inşaat sektörünün büyümesi geçtiğimiz yıllarda genel olarak paralel gerçekleşmiş olup, 2017 üçüncü çeyrekte bu yana sektör büyümesinde yavaşlama söz konusudur.



Kaynak: TÜİK

2018 yılı Ağustos ayında yaşanan finansal dalgalanmalar sonrası Türkiye inşaat malzemeleri sektöründeki daralma önemli boyuta ulaşmıştır. Eylül ayında mevcut inşaat işleri seviyesinde yaşanan gerileme, Ekim ayında da devam etmiştir. Mevcut işler tamamlandığı ve yeni işlere başlanmadığı için mevcut işler seviyesi giderek daralmaktadır. Mevcut inşaat işleri seviyesini ölçen endeks, Ekim ayında 2,1 puan daha düşerek 2010 yılından bu yana en zayıf seviyesinde kalmaya devam etmiştir. İnşaat işlerinin gerilemesinde iki önemli neden öne çıkmaktadır, bunlardan ilki talep tarafındaki küçülme, diğeri ise finansman maliyetlerinin gelmiş olduğu seviyelerde finansman olanaklarının azalmış olmasıdır. Mevcut inşaat işlerinde toparlanma için bu iki koşulda iyileşme sağlanması gerekmektedir. (İMSAD Raporu, Ekim 2018) Şirket sadece Türkiye pazarında faaliyet gösterdiğinden bu etkilerin yarattığı risklere açık durumdadır.

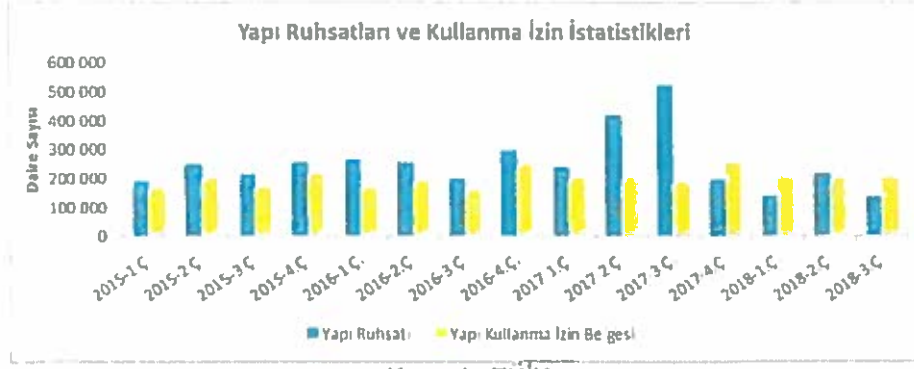


Kaynak: TÜİK

TÜİK'in yayınladığı mevsimsel etkilerden arındırılmış İnşaat Sektörü Güven Endeksi özellikle son 3 ayda önemli oranda düşmüş ve Eylül 2018'de 57,3'e gerilemiştir. Son iki yılda inşaat sektöründeki büyük çaplı proje sayısının azalması ve rekabetin artması, proje kanalındaki satışlarımızın azalmasına sebep olmuştur. Mevsimsel etkilerden arındırılmış Perakende Sektörü Güven Endeksi de 2016 yılından bu yana geçmişe göre düşük seviyelerde seyretnmesine karşın, mevcut durumda son yıllarda görülen en düşük seviyeye gelerek Eylül 2018'de 88,5'e gerilemiştir. Bu noktada İnterna'nın da ekonomik etkenlerden dolayı mağaza satışlarında küçülmeler meydana gelmiştir. 2016 yılının özellikle ikinci yarısında ekonomik büyümedeki yavaşlama ve tüketici güvenindeki düşüş, TL'deki değer kaybı ve tüketici finansmanına ilişkin sınırlamalar, sektörü olumsuz yönde etkilemiştir. 2017 yılında sektörde kademeli olarak toparlanma görülürken, yurtiçi ve yurtdışı belirsizlikler ve TL'deki değer kaybı dönem dönem büyüme eğiliminde dalgalanmalara neden olmuştur. 2018 yılında da yine finansal dalgalanmalarının etkisi ile sektörde daralma görülmüş ve güven endeksi gerilemiştir.

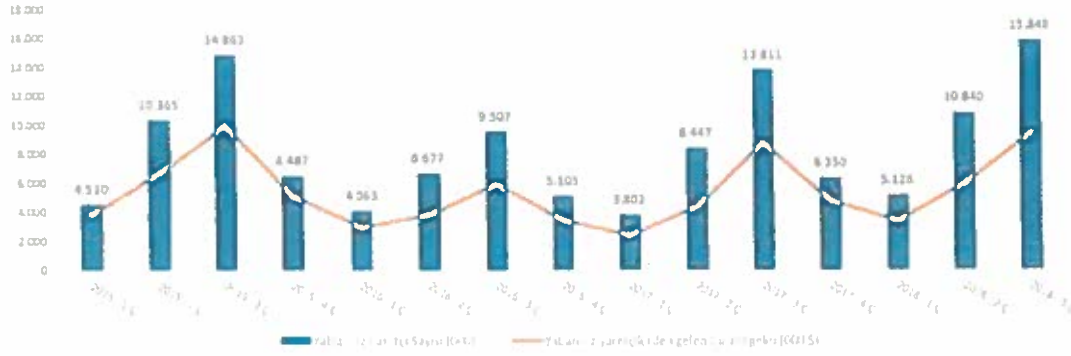

İsmail Hakkı Özlü Menkul Değerler A.Ş.
28


İsmail Hakkı Özlü Menkul Değerler A.Ş.
28



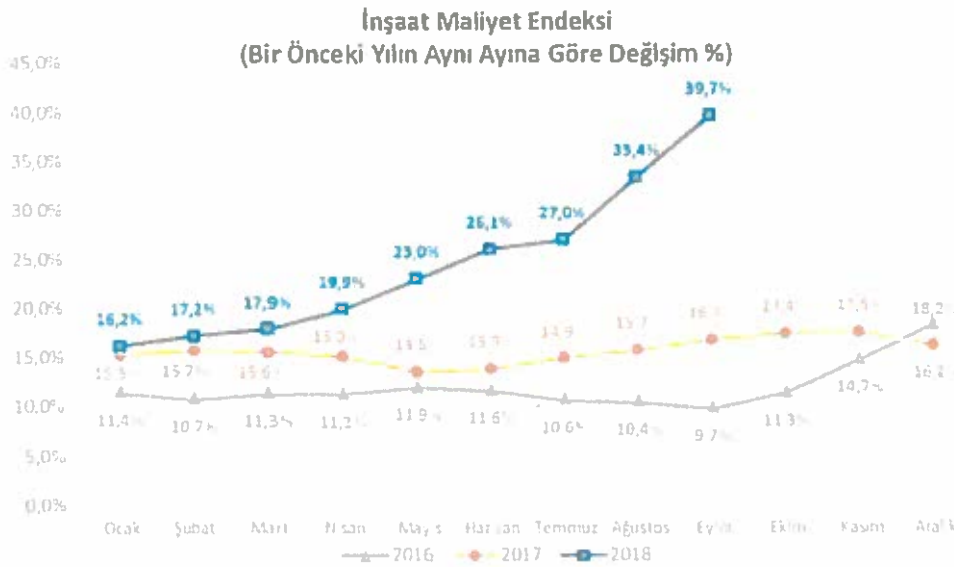
Kaynak: TÜİK

Sektörün durumunu gösteren önemli göstergelerin başında alınan yapı ruhsatı ve yapı izni sayıları gelmektedir. 2015 – 2018 yılı üçüncü çeyrek arası dönemde daire bazlı yapı ruhsatı sayısı 3,7 milyon iken, ruhsat sonrasında tamamlanarak 2,9 milyon dairenin yapı izni alınmıştır. Özellikle 2017 yılında ruhsat sayısının 500.000 adet altında yapı kullanım izni alınmıştır. Yapı ruhsatı sayısının, yapı izni sayısının çok üzerinde olması, konut stoklarının arttığını göstermektedir.



Kaynak: TÜİK

Sektörün büyümesine etki eden bir başka faktör turizm gelirleridir. Ülkemizi ziyaret eden yabancı turist sayısı ve elde edilen turizm geliri 2015 yılı üçüncü çeyreğinden sonra düşmeye başlamış ve 2018 yılı üçüncü çeyreğine kadar benzer seviyeleri yakalayamamıştır. Gelen turist sayısı 2015 yılında 36,2 milyon kişi iken, 2016 yılında 25,4 milyon kişiye gerilemiştir. 2018 yılı ilk dokuz ayında ise geçen yılın aynı dönemine göre %22 artarak 31,8 milyon kişi olmuştur. 2018 yılında yüksek gerçekleşen turizm sektörü gelirlerinin, inşaat sektöründe otel yenileme pazarını olumlu etkilemesi beklenmektedir.



Kaynak: TÜİK

ÜNİTÖ MENKUL
MENKUL DEĞERLER A.Ş.

MENKUL DEĞERLER A.Ş.

Sektörün son yıllarda karlılığını etkileyen en önemli faktörlerin başında ise inşaat maliyet endeksi gelmektedir. Yukarıdaki grafikte de görüldüğü üzere inşaat maliyet endeksi 2016 yılında 2015 yılına göre ortalama %11,9 artarken, bu oran 2017'de %15,6 ve 2018 yılının ilk dokuz ayında %24,5 olmuştur. Bina maliyetlerinde yaşanan bu artış, inşaat firmalarının inşaat malzemeleri taleplerinde daha ekonomik ürünlere yönelmesine neden olarak şirket karlılıklarını olumsuz etkilemiştir.

Grup'un Sektördeki Yeri

İntema ve bağlı ortaklığı İntema Yaşam'ın faaliyet gösterdiği inşaat malzemeleri sektöründe konsolide bazlı yeri konusunda üçüncü kişiler tarafından yayımlanan objektif veri bulunmamaktadır. Bu nedenle İntema ve İntema Yaşamın pazardaki yerlerine ilişkin bilgiler solo bazda verilmiştir.

İntema:

İntema İnşaat ve Tesisat Malzemeleri Yatırım ve Pazarlama A.Ş. 1978 yılında kurulmuş olup, fiili faaliyet konusu Eczacıbaşı Topluluğu Yapı Grubu'nun ürünlerinin Türkiye çapında pazarlaması ve satışının yanı sıra banyo yenileme pazarına yönelik ürün ve hizmet bütününe proje ve tasarımıyla başlayan yönlendirici ve bilgilendirici tanıtım, teşhir, danışmanlık, satış ve satış sonrası hizmetlerini gerçekleştirmektedir.

Şirket, İnşaat Malzemeleri sektöründe ve yurtiçi pazarda faaliyet göstermektedir. Şirket İstanbul, Ankara, İzmir, Samsun, Adana ve Çeşme/İzmir'de satış mağazaları; Ankara, İzmir, Samsun, Adana ve Antalya'da bölge temsilcilikleri, 32 ilde 59 yetkili satıcı ve 72 ilde yaklaşık 3000 tali satış noktası ile güçlü dağıtım kanalı yapılına sahiptir. Aynı zamanda ekonomik aktivitenin en yüksek olduğu büyük illerde İntema mağazaları ile faaliyet göstermektedir.

İntema, inşaat malzemeleri sektörüne tabi olan seramik sağlık gereçleri, karo, armatür, küvet, duş tekneleri, banyo mobilyası, mutfak mobilyası, seramik kaplama ürünleri ve yapı kimyasalları ürün gruplarının satışını gerçekleştirdiğinden, inşaat sektöründe yaşanan gelişmelerden doğrudan etkilenmektedir. Ayrıca Şirket'in Türkiye'nin farklı illerinde 8 adet perakende mağazası bulunduğundan inşaat sektörüne ek olarak perakende sektöründe yaşanan gelişmelerin de Şirket'in satışları üzerinde dolaylı olarak etkisi olmaktadır.

Türkiye İstatistik Kurumu (TÜİK) verilerine göre Türkiye GSYH'sının büyümesi ile inşaat sektörünün büyümesi geçtiğimiz yıllarda genel olarak paralel gerçekleşmiş olup, 2017 üçüncü çeyrekte bu yana sektör büyümesinde yavaşlama söz konusudur. Bina malzeme maliyeti endeksi ise 2017 yılında 2016 yılına göre %21,9 artmış ancak aynı dönemde inşaat cirolarındaki artış %14 olarak gerçekleşmiştir. Bu gelişmeler, inşaat malzemeleri sektör karlılığını doğrudan etkilemiştir.

Şirket, inşaat sektörü altında kalan inşaat malzemeleri sektörüne tabi olup, ağırlıklı banyo, karo ve mutfak ürünleri satışı yapmaktadır. GfK Araştırma Hizmetleri A.Ş. (GfK) 'den alınan verilere göre Şirket'in faaliyet gösterdiği vitrifiye, karo ve armatür pazarının 2017 yılı toplam büyüklüğü 6,1 milyar TL'dir. İlgili Pazar 2018'in ilk 3 çeyreğinde bir önceki yılın aynı dönemine göre %1,6 büyüme ile 4,7 milyar TL olmuştur. Bu büyüme 2015-2017 yılları arasında sektörün ortalama yıllık büyümesi olan %7,8'in altındadır. 2017 yılında karo seramik pazarının büyüklüğü 3,2 milyar TL, vitrifiye pazarı 530 milyon TL ve armatür pazarı 912 milyon TL hacme sahiptir. Şirket'in faaliyet gösterdiği alanlarda rekabet yüksektir (Kaynak: GfK Kasım 2018 panel raporu)

Şirket'in sattığı markaların müşteri bilinirliğinin yüksek olması, karo ve banyo kategorilerinde sahip olduğu yüksek pazar payları, kendine ait mağazalar, münhasır bayiler ve tali bayilerden oluşan güçlü dağıtım ağı pazardaki önemli avantajlarıdır. Buna karşılık Şirket'in sattığı ürün gamı çeşitliliği sebebiyle inşaat sektöründeki dalgalanmalardan doğrudan etkileniyor olması, pazarın daha ucuz fiyatlı orta ve alt segment ürünlere kayması Şirket'in dezavantajları arasında sayılabilir.

İntema Yaşam:

Şirket'in sermayesinin tamamına sahip olduğu ve tam konsolidasyon yöntemine göre konsolide ettiği İntema Yaşam Ev ve Mutfak Ürünleri Pazarlama Sanayi ve Ticaret A.Ş. 1 Mart 2016 tarihinde, ev mutfak ürünü mobilya ve mutfak malzemeleri üretmek, ettirmek, alıp satmak, dağıtmak, pazarlamak ve ana sözleşmede belirtilen diğer faaliyetlerde bulunmak üzere İstanbul'da kurulmuştur. İntema Yaşam, Türkiye genelinde 30 satış noktasında, satış öncesi yönlendirme, danışmanlık, projelendirme ve mimari hizmetinin yanı sıra, satış sonrası montaj ve servis hizmetleri vermektedir. Kanyon Alışveriş merkezinde İntema Yaşam konsept mağazası bulunmaktadır. İntema Yaşam'ın ürün ve hizmet kategorileri de inşaat malzemeleri sektörü içerisinde değerlendirilmektedir.

Centre of Industrial Studies (Csil) araştırma firması tarafından yapılan araştırmaya göre 2017 yılı mutfak mobilya pazar büyüklüğü 1.926 milyon TL ve yaklaşık 2 milyon adet olarak gerçekleşmiştir. 2016 yılı ile 2017 yılını karşılaştırdığımızda ise %4'lük bir büyüme gerçekleşmiştir. 2017 yılı satışlarına göre mutfak mobilyası sektöründe markalı mutfak tutarsal pazar payı oranı %43, markasız yani küçük ölçekli lokal üretici (marangoz) tutarsal pazar payı

oranı ise %57'dir. Adetisel anlamda ise veriler, markalı pazarın %16 ile sınırlı olduğunu göstermektedir. (Kaynak: Csil Araştırma Raporu 2016 & 2017, Türkiye Mutfak Mobilyası Pazar Raporu)

İntema Yaşam, mutfak üretimini kendisi yapmamakta, 3 tedarikçi firmasına yaptırdığı hazır mutfakları pazarlamaktadır, dolayısıyla üretici firmanın üretim maliyeti ve stok maliyeti riskini taşımamaktadır.

Fiyat rekabeti nedeniyle tüketicinin pazardaki markasız ürünlere yönelmesi veya maliyet artışlarının da etkisi ile inşaat firmalarının daha ekonomik markalara kayması Şirket için önümüzdeki dönemde pazarda oluşabilecek dezavantajlardır.

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

Şirket'in izahnamede yer alması gereken finansal tablo dönemleri itibarıyla faaliyet gösterdiği bölümlerde elde ettiği net satış gelirleri aşağıdaki tabloda belirtilmiştir. Grup toptan satışlar ve perakende mağaza zinciri işletmesi olmak üzere iki ana faaliyet alanında çalışmaktadır.

Net Satışlar (TL)	30 Haziran 2018	30 Haziran 2017	31 Aralık 2017	31 Aralık 2016	31 Aralık 2015
Toptan	415.783.620	404.306.126	750.264.710	701.286.704	649.807.395
Perakende	42.208.851	59.350.654	101.526.096	108.489.101	163.274.415
Toplam	457.992.471	463.656.780	851.790.806	809.775.805	813.081.810

Raporlama dönemleri itibarıyla finansal tabloların 3 nolu "bölümlere göre raporlama" dipnotunda yeralan faaliyet bölümlerinin sonuçları ve operasyonlarının incelenmesi için yasal kayıtlar kullanılmaktadır. Grup'un TFRS'ye uygun olarak yasal kayıtlarına yaptığı düzeltmeler ve sınıflamalar sonucu bulunan TFRS vergi öncesi kar/zarar ile yasal kayıtlardan elde edilen FAVÖK arasındaki mutabakat "bölümlere göre raporlama" dipnotunda yeralmaktadır.

Şirket satışlarını sadece iç pazarda gerçekleştirmekte olup, satışlarını en yoğun gerçekleştirdiği bölge, Marmara bölgesidir.

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

Deprem, savaş ve siyasi çalkantı gibi olağanüstü unsurların ortaya çıkması durumunda tüketici güvenindeki azalışla, mağazaların fiziki koşul ve çalışma şartlarındaki bozulma ile birlikte Grup'un satış hacminde belirgin düşüşler görülebilir.

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

Grup'un patent veya lisans içeren bir üretimi yoktur. İntema Eczacıbaşı Topluluğu'na dahil olan Eczacıbaşı Yapı Gereçleri Sanayi ve Ticaret A.Ş., Vitra Karo Sanayi ve Ticaret A.Ş. ürünlerinin Türkiye'deki münhasır satıcısı durumundadır. Mağazalarında satış yapılan diğer ürünlerin ise satış portföyü içindeki payı düşüktür.

İntema, tedarikçisi olan firmalar adına Türkiye'de pazarlama ve satış faaliyetlerini yürütmekte ve karşılığında net satış fiyatları üzerinden komisyon geliri elde etmektedir. İntema'nın toptan satış kanalındaki faaliyetleri bu kapsamda yürütülmektedir. Hem İntema hem de ana tedarikçileri olan Eyap ve Vitra Karo, aynı yönetim kontrolüne sahip olan Eczacıbaşı Topluluğu bünyesinde dirler. İntema satışlarını bayileri ve mağazaları aracılığıyla gerçekleştirmektedir. İntema'nın 59 adet yetkili bayisi bulunmaktadır. Bayilerle satış anlaşmaları mevcuttur, bu bayilerden hiç biri tek başına Şirket'in faaliyetlerini önemli ölçüde etkileyebilecek büyüklükte değildir.

Bağlı ortaklığımız İntema Yaşam, mutfak ürünlerini Eczacıbaşı Topluluğu'na dahil olmayan 3 tedarikçi firmadan temin etmekte olup, bu tedarikçilerin hiç biri İntema Yaşam'ın faaliyetlerini tek başına önemli ölçüde etkileyebilecek nitelikte değildir, yeni tedarikçilerin eklenmesi mümkündür. İntema Yaşam'ın 30 adet yetkili satış bayisi bulunmaktadır. Bayilerle satış anlaşmaları mevcuttur, bu bayilerden hiç biri tek başına İntema Yaşam'ın faaliyetlerini önemli ölçüde etkileyebilecek büyüklükte değildir.

7.5. İhracçının rekabet konumuna ilişkin olarak yaptığı açıklamaların dayanağı:

- KPMG Türkiye, İnşaat Sektörel Bakış raporu
<https://assets.kpmg.com/content/dam/kpmg/tr/pdf/2018/01/sektorel-bakis-2018-perakende.pdf>
Erişim tarihi 20.11.2018

31
TUNLU Menkul
Değerler A.Ş.

31
TUNLU Menkul
Değerler A.Ş.

- Türkiye IMSAD Eylül 2018 Sektör raporu
http://endeks.imsad.org/media/endeks/Turkiye_IMSAD_SanayiEndeksleri_EYLUL2018_SAYI_46.pdf
Erişim tarihi 20.11.2018
- Türkiye IMSAD Eylül 2018 Sektör raporu
<http://www.turkonfed.org.tr/detay/1806/turkiye-imsad-eylul-2018-sektor-raporu-aciklandi>
Erişim tarihi 20.11.2018
- PwC Türkiye, Dönüşürken Büyüyen Türkiye Perakende Sektörü raporu
<http://www.pwc.com.tr/tr/publications/industrial/retail-consumer/pdf/donusurkerL-buvuveii-turkiye-perakende-sektoru-raporu.pdf>. Erişim tarihi 20.11.2018
- TÜİK-Türkiye İstatistik Kurumu Endeksleri
TÜİK-Mevsim Etkisinden arındırılmış İnşaat sektörü güven endeksi
TÜİK-Mevsim Etkisinden arındırılmış Perakende sektörü güven endeksi
TÜİK-İnşaat Maliyet endeksi
TÜİK-GSYH Büyüme endeksi
TÜİK-İnşaat Sektörü Yıllık Büyüme endeksi
TÜİK- Yabancı Ziyaretçi sayısı ve Turizm Gelirleri
TÜİK- Alınan Yapı Ruhsatları ve İzinleri
http://www.tuik.gov.tr/PreTablo.do?alt_id=1103
Erişim tarihi 20.11.2018
- Gfk Eylül 2018 Vitrifiye, Karo ve Armatür ürün grubu Pazar Payı raporu
- Centre of Industrial Studies (Csil)
Araştırma Raporu 2016 & 2017, Türkiye Mutfak Mobilyası Pazar Raporu
- Türkiye'de İnşaat Sanayi Sektörünün Gelişimi-Temel İnşaat Sanayi Göstergeleri, Nevşehir Bilim ve Teknoloji Dergisi <http://dergipark.gov.tr/download/article-file/395926>
Erişim tarihi 20.11.2018
- Yapı Sektörü Raporu (YEM Yapı Endüstri Merkezi)
<http://www.yapi.com.tr/TurkYapiSektoruRaporu2015/files/assets/basic-html/index.html#9>
<http://www.yapi.com.tr/TurkYapiSektoruRaporu2016/files/assets/basic-html/index.html#9>
https://www.imsad.org/Uploads/Files/Turkiye_IMSAD_Yapi_Sektoru_Raporu2017.pdf
Erişim tarihi 20.11.2018

Yatırımcılar diledikleri takdirde sektöre ve pazara ilişkin bu veri ve/veya bilgileri söz konusu kuruluşlara başvurmak suretiyle elde edebilirler.

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

Yoktur.

8. GRUP HAKKINDA BİLGİLER

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

İnterna İnşaat ve Tesisat Malzemeleri Yatırım ve Pazarlama AŞ. Eczacıbaşı Grubu'nda yer almaktadır. Eczacıbaşı Topluluğu, Dr. Nejat F. Eczacıbaşı tarafından 1942'de temelleri atılan, başta yapı ürünleri, tüketim ürünleri ve sağlık alanlarında, ulusal ve uluslararası pazarlara yönelik olarak faaliyet gösteren, bir sanayi topluluğudur. Ayrıca, gayrimenkul geliştirme, kaynak teknolojileri, doğal kaynaklar, bilgi teknolojileri alanlarında da faaliyet göstermektedir. Sanayi alanındaki ilk girişimini, 1952 yılında İstanbul'da kurulan Türkiye'nin ilk modern ilaç fabrikasıyla gerçekleştiren Eczacıbaşı, bugün dünyanın tek çatı altında toplanmış en büyük seramik sağlık gereçleri tesisine sahip bulunmaktadır ve temizlik kağıtları pazarında Türkiye liderliğini elinde tutmaktadır. Eczacıbaşı Topluluğu'nun, üçü yabancı ortaklı

 İsmail Ünlü
Genel Müdür

 Mustafa Kemal
Genel Müdür

UNLU Menkul 33

Sahip Olunan Maddi Duran Varlıklara İlişkin Bilgiler

Cinsi	Edinildiği Yıl	m ²	Mevkii	Net Defter Değeri (TL)	Kullanım Amacı
Şirket'in kiralık olan merkez, depo ve mağazalarındaki demirbaşları.	1995-2018	-	-	7.408.624	Ticari Faaliyet
Şirket'in kiralık olan merkez, depo ve mağazalarındaki özel maliyeleri.	2007-2018	-	-	18.952.992	Ticari Faaliyet
TOPLAM				26.361.616	

Şirketimizin Yönetim Kurulu Kararı uyarınca planlanan önemli maddi duran varlık alımı ve satımı bulunmamaktadır.

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

Yoktur.

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

Yoktur.

9.4. Varlıkların rayiç/gerçeğe uygun değerinin bilinmesi halinde rayiç değer ve dayandığı değer tespit raporu hakkında bilgi:

Şirket'in değerlendirme kapsamında maddi duran varlığı bulunmamaktadır.

10. FAALİYETLERE VE FİNANSAL DURUMA İLİŞKİN DEĞERLENDİRMELER**10.1. Finansal durum:**

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

Özet Bilanço (TL)	30.06.2018	31.12.2017	31.12.2016	31.12.2015
Nakit ve nakit benzerleri	54.197.941	1.751.736	391.592	285.829
Ticari alacaklar	364.254.039	277.807.938	266.507.996	223.088.186
- İlişkili Olmayan Taraplardan Ticari Alacaklar	361.571.880	274.694.110	265.263.913	220.765.667
Stoklar	17.118.920	13.586.584	12.423.130	12.849.858
Diğer dönen varlıklar	16.884.961	18.396.649	5.221.829	5.492.325
Dönen Varlıklar	452.455.861	311.542.907	284.544.547	241.716.198
Ticari alacaklar	2.153.145	3.390.247	1.545.196	103.267
Finansal yatırımlar	8.083	64.709.864	38.325.871	29.493.370
Maddi duran varlıklar	26.361.616	27.080.195	13.826.948	11.017.371
Maddi olmayan duran varlıklar	5.737.439	6.942.434	6.671.704	7.850.098
Diğer duran varlıklar	4.402.303	2.478.465	3.437.254	1.134.456
Duran Varlıklar	38.662.586	104.601.205	63.806.973	49.598.562
Toplam Varlıklar	491.118.447	416.144.112	348.351.520	291.314.760
Kısa vadeli borçlanmalar	52.142.295	40.762.195	7.218.511	642.132
Ticari borçlar	378.484.311	316.384.789	294.245.942	238.218.148
- İlişkili Taraplara Ticari Borçlar	334.453.815	269.240.192	248.950.991	178.842.275
Kısa Vadeli Karşılıklar	23.110.997	16.329.065	17.839.658	14.701.490
Ertelenmiş Gelir	25.180.937	23.792.548	10.255.796	10.305.110
Diğer kısa vadeli yükümlülükler	3.120.973	4.290.598	4.032.882	3.606.488
Kısa Vadeli Yükümlülükler	482.039.513	401.559.195	333.592.789	267.473.368

Uzun Vadeli Yükümlülükler	4.905.725	4.622.759	4.895.916	5.417.875
Ödenmiş sermaye	4.860.000	4.860.000	4.860.000	4.860.000
Geçmiş yıllar zararları	(30.428.834)	(69.757.930)	(52.806.352)	(49.108.388)
Net dönem(zararı)	(16.388.235)	(24.965.450)	(16.951.578)	(3.697.964)
Diğer	46.130.278	99.825.538	74.760.745	66.369.869
Özkaynaklar	4.173.209	9.962.158	9.862.815	18.423.517
Toplam Kaynaklar	491.118.447	416.144.112	348.351.520	291.314.760

İzahname dönemi içerisinde, Şirket'in toplam varlıkları 2015 yılı sonunda 291.314.760 TL seviyesinden 2016 yılı sonunda 348.351.520 TL'ye, 2017 yılı sonunda 416.144.112 TL'ye yükselmiştir. 30 Haziran 2018 dönemi sonunda ise toplam varlıkları 491.118.447 TL olarak gerçekleşmiştir. Şirket'in varlıkları dönen varlık ağırlıklı olup, dönen varlıkların toplam varlıklara oranı 2015, 2016, 2017 ve 30.06.2018 tarihlerinde sırasıyla %82,97, %81,68, %74,86 ve %92,13 olarak gerçekleşmiştir.

Şirket'in dönen varlıkları içerisinde en önemli kalemi ilişkili olmayan taraflardan olan Ticari Alacaklar oluşturmaktadır. İntema'nın ana faaliyet konusu, satış ve dağılımını üstlendiği ürünler için satış ve pazarlama hizmeti vermek olduğundan, faaliyet konusu ile uyumlu olarak bilançosunun ağırlıklı bölümünü ticari alacaklar oluşturmaktadır. Şirketimiz, satışını yaptığı ürünleri satış siparişlerine istinaden üretici firmalardan satın almaktadır, dolayısı ile büyük bir stok bakiyesi bulunmamaktadır. Bununla birlikte üretim yapan bir firma olmaması nedeni ile üretime yönelik maddi duran varlığı da bulunmamaktadır. Bu nedenlerle ticari alacaklarının toplam varlıklara oranı yüksektir. İlişkili olmayan taraflardan ticari alacakları yetkili satıcı, yetkili servis ve perakende mağaza müşterilerinden olan alacaklardan oluşmaktadır.

Şirketimiz satışlarına paralel olarak, satış rakamı arttıkça ticari alacaklar da artış göstermekle birlikte, 2015 yılında 73, 2016 yılında 103, 2017 yılında 120 gün olan ortalama fatura vadesi, 2018 Haziran ayında 127 güne yükselmiştir. Ekonomi ve inşaat sektöründe meydana gelen değişimlerin etkisiyle vadelerin uzatılması ve sektördeki genel durgunluk nedeni ile vadesi geçmiş alacak rakamlarının artış göstermesi, ticari alacak bakiyesinde yıllar itibarıyla artışa neden olmuştur. Şirket'in toptan kanalda yaptığı satışlarda vade süresi, perakende kanalda (mağazalarda) yapılan satışlara göre daha uzundur. Perakende kanalının toplam satış içindeki payının azalması, toptan satış kanalının ağırlık kazanması nedeniyle de ortalama vade süresi uzamaktadır.

Şirket'in ticari borç bakiyeleri 2015, 2016, 2017 ve 30.06.2018 için sırasıyla (ilişkili taraflardan borçlar dahil) 238,218,148 TL; 294,245,942 TL; 316,384,789 TL ve 378,484,311 TL'dir. Şirket'in ticari borçlarının tamamı grup içi ve grup dışı olan tedarikçilerine olan borçlardır. Şirket'in 2015 yılında 105 gün; 2016 yılında 136 gün; 2017 yılında 133 gün olan ticari borçlara ilişkin vadesi, 2018 Haziran ayında 142 güne yükselmiştir. Alacakların tahsilat vadelerindeki uzama nedeniyle Şirket'in tedarikçilerine olan kısa vadeli borçlarının artması, yapılmakta olan yatırımları ve işletme sermayesi ihtiyacının finansmanı nedeniyle kullandığı banka kredilerinin etkisiyle, net işletme sermayesi açığı yıllar itibarıyla artmıştır.

Şirket'in 2015, 2016, 2017 ve 30.06.2018 tarihleri itibarıyla sırasıyla net işletme sermaye açığı (25.757.170) TL, (49.048.242) TL, (90.016.288) TL ve (29.583.652) TL olmuştur. Şirket faaliyetlerinin doğal akışı içerisinde varlıklarından elde edeceği fayda ile yükümlülüklerini yerine getirmeye devam etmektedir. Şirket sektörel gelişmeleri göz önünde bulundurarak faaliyetlerini planlamakta ve operasyonel tedbirlerini almaktadır.

Şirketin 31.12.2017 tarihli finansal tablolarında görülen finansal yatırımlar tutarının 64.701.781 TL'si, sermayesinin %5,66'sına sahip olunan Eczacıbaşı Yapı Gereçleri Sanayi ve Ticaret A.Ş.'ye aittir. Söz konusu hisseler, 29 Haziran 2018 tarihinde Eczacıbaşı Holding A.Ş.'ye 72.475.000 TL bedel ile satılmıştır. Satıştan elde edilen tutar ile İntema'nın 21.128.088 TL tutarındaki kredisi, İntema Yaşam'ın 31.710.545 TL tutarındaki kredi borçlarının kapatılması sağlanmıştır.

2017 yılına ilişkin konsolide finansal tablolara göre, Şirket'in ödenmiş sermayesi ve yasal yedekler toplamı 4.975.994 TL, toplam özkaynak tutarı ise 9.962.158 TL'dir. 30 Haziran 2018 tarihi itibarıyla öz kaynak tutarı 4.173.209 TL'ye düşmüştür.

2015, 2016, 2017 ve 30.06.2018 tarihleri itibarıyla geçmiş yıllar zararı ve dönem zararlarının toplamı sırasıyla (52.806.352) TL, (69.757.930) TL, (94.723.380) TL ve (46.817.069) TL olmuştur.

 İZTEMA YATIRIM MENKUL DEĞERLER A.Ş.
Yönetim Kurulu Başkanı

 İZTEMA YATIRIM MENKUL DEĞERLER A.Ş.
Yönetim Kurulu Başkanı

İzahname dönemi içerisindeki geçmiş yıllar zararı ve dönem zararlarının etkisiyle, özkaynak yapısı giderek zayıflayan Şirket'in 2015, 2016, 2017 ve 30.06.2018 tarihleri itibarıyla özkaynaklarının aktif toplamına oranı sırasıyla %6,32, %2,83, %2,39 ve %0,85 olmuştur.

Şirket, 2015, 2016, 2017 yılları ile 30 Haziran 2018 dönem sonuna kadar sırasıyla 701.880 TL, 4.013.807 TL, 15.855.855 TL ve 2.002.059 TL olmak üzere toplam 22.573.601 TL mağaza yatırımı gerçekleştirmiş olup, bu yatırımlar iç ve dış kaynaklardan finanse edilmiştir.

İzahname dönemi içerisindeki mağaza renovasyon yatırımları ve işletme sermayesi ihtiyacı nedeniyle finansal borçlar artış göstermiştir. Finansal borçlarının tamamı kısa vadeli olup, finansal borçlar aşağıdaki tabloda görülebileceği gibi 2016 yılında bir önceki yıla göre 6.576.379 TL artış, 2017 yılında bir önceki yıla göre 33.543.684 TL artış ve 30 Haziran 2018 dönem sonunda ise 2017 yılı sonuna göre 11.380.100 TL artış göstererek 52.142.295 TL'ye ulaşmıştır.

Finansal Borçlar (TL)	30.06.2018	31.12.2017	31.12.2016	31.12.2015
Kısa Vadeli Finansal Borçlar	52.142.295	40.762.195	7.218.511	642.132
Uzun Vadeli Finansal Borçların Kısa Vadeli Kısımları	-	-	-	-
Toplam Kısa Vadeli Finansal Borçlar	52.142.295	40.762.195	7.218.511	642.132
Uzun Vadeli Finansal Borçlar	-	-	-	-
Toplam Finansal Borçlar	52.142.295	40.762.195	7.218.511	642.132

Özet Gelir Tablosu (TL)	30.06.2018	30.06.2017	31.12.2017	31.12.2016	31.12.2015
Net Satış Gelirleri	438.718.982	449.700.414	824.609.667	787.089.074	793.199.023
Brüt Kar	39.246.633	39.659.090	72.838.867	71.565.077	79.610.054
Pazarlama giderleri (-)	(35.152.551)	(32.010.020)	(72.419.919)	(63.521.399)	(61.744.751)
Genel yönetim giderleri (-)	(18.354.406)	(12.457.583)	(26.106.005)	(26.861.055)	(22.376.396)
Esas faaliyetlerden diğer gelirler	22.786.988	16.232.380	31.820.223	21.120.862	22.519.649
Esas faaliyetlerden diğer giderler (-)	(20.501.488)	(15.194.895)	(31.089.011)	(21.479.268)	(21.913.775)
Esas Faaliyet Karı / Zararı	(11.974.824)	(3.771.028)	(24.955.845)	(19.175.783)	(3.905.219)
Dönem Karı / Zararı	(16.388.235)	(4.950.588)	(24.965.450)	(16.951.578)	(3.697.864)

Şirket'in 31 Aralık 2015 tarihinde sona eren 12 aylık dönemde net satış tutarı 793.199.023 TL ve brüt kar rakamı 79.610.054 TL olarak gerçekleşmiştir. 2015 yılı itibarıyla İntema bünyesinde yer alan mutfak işkolunun cirosal gelişimini sağlamak, karlı ve etkin bir iş kolu haline getirebilmek amacıyla yeni bir organizasyonel yapılandırmaya gidilmiştir. Yeni kurulan organizasyonun etkisiyle faaliyet giderleri (yeni personel alımı, reklam ve tanıtım giderleri, garanti ve satış sonrası hizmet giderleri, mutfak iş alanına yönelik piyasa araştırma giderleri vb.) artan İntema, pazarlama ve genel yönetim giderlerindeki yükselmenin etkisiyle esas faaliyetlerini 3.905.219 TL zararla sonuçlandırmıştır.

Şirket'in satışları, inşaat malzemeleri sektöründe faaliyet göstermesi nedeniyle inşaat sektöründeki gelişmelerden doğrudan etkilenmekle birlikte, satış mağazaları bulunduğu inşaat sektörüne ek olarak perakende sektöründe yaşanan gelişmelerden de etkilenmektedir. TÜİK tarafından yayınlanan Mevsimsel Etkilerden Arındırılmış Perakende Sektörü Güven Endeksi 2016 yılından bu yana düşük seviyelerde seyretmekte ve bu düşüşün mağaza satışlarımıza etkisi olumsuz olmaktadır.

2016 yılının özellikle ikinci yarısında ülkemizde yaşanan olumsuz makroekonomik koşulların ve jeopolitik gelişmelerin etkisiyle, ekonomik büyümedeki yavaşlama ve tüketici güvenindeki düşüş, TL'deki değer kaybı, tüketici finansmanına ilişkin sınırlamalar, inşaat maliyetlerindeki artışın etkisi, satışlarımızın bir önceki yıla göre düşmesinin temel nedenleridir. Ekonomideki bu gelişmeler, bireysel tüketicilerin konut yenilemelerini (tadilatlarını) ertelemelerine ya da yenileme için daha düşük maliyetli ürünlere yönelmelerine yol açarak mağaza satışlarını da düşürücü etkiye bulunmuştur. Yine kentsel dönüşüm düzenlemesi çerçevesinde eski binaların müteahhithler tarafından yeniden inşası, kentsel dönüşüm beklentisiyle hanelerin konut yenileme taleplerini azaltarak, mağazalardan alışveriş yapma potansiyeli bulunan bireysel tüketici sayısını da azaltmıştır.

36
MUTLÜ Menkul Değerler A.Ş.
MUTLÜ Menkul Değerler A.Ş.

31 Aralık 2016 tarihinde sona eren 12 aylık dönemde net satışlar, bir önceki yıla göre %0,77 düşüş ile 787.089.074 TL seviyesinde gerçekleşmiştir. Perakende kanalında yapılan satışların bir önceki yıla göre düşmesinin etkisiyle toplam net satış tutarı, 2016 yılında bir önceki yıla göre 6.109.949 TL tutarında azalmıştır. Sektörel gelişmelerin yanında, renovasyona gidilen mağazalar nedeniyle de perakende satışlarda düşüş yaşanmıştır.

Perakende kanalda yapılan satışların brüt kar marjı, toptan kanalda yapılan satışlara göre daha yüksektir. 2016 yılında hem perakende kanaldaki satışlarda görülen azalmanın etkisiyle, brüt karlılık oranı 0,9 puan düşüşle %9,1'e gerilemiştir. Bu nedenle 2016 yılında net satışları bir önceki yıla göre düşen Şirket'in, brüt kar tutarı da bir önceki yıla göre 8.044.977 TL tutarında azalmıştır. 2016 yılı Şubat ayında alınan, belli bir alanda uzmanlaşma ve sinerji yaratma amacıyla mutfak iş kolunun ayrı bir organizasyonla yürütülmesi kararı çerçevesinde, sermayesinin tamamına sahip olduğumuz İntema Yaşam kurulmuş ve bu reorganizasyon için yapılan yeni yatırımların (İntema Yaşam Konsept Kanyon Mağazası için yatırıma başlanmıştır) etkisi ile özellikle pazarlama ve mağaza giderleri artmıştır. Bir önceki yıla göre net satışlarındaki azalmaya karşın faaliyet giderleri artan Şirket'in esas faaliyet zararı 19.175.783 TL olarak gerçekleşmiştir.

31 Aralık 2017 tarihinde sona eren 12 aylık dönemde ise net satış gelirleri yıllık bazda %4,77 oranında artışla 824.609.667 TL seviyesinde gerçekleşmiştir. 2017 yılında ülkemiz ekonomisinde yaşanan hızlı büyümenin etkisiyle net satış tutarlarımız artmasına karşın, brüt kar marjı daha yüksek olan mağaza satışlarının (perakende kanalının) toplam satışlar içerisindeki gerilemesi devam etmiştir. 2017 yılı üçüncü çeyrekte inşaat sektörünün büyümesinin yavaşlaması, bina malzeme maliyetlerindeki hızlı artış, satışların ve karlılığının istenen seviyelere ulaşmasına engel olmuştur.

Şirket'in 2017 yılında özellikle projelere yaptığı satışların karlılığının da bir önceki yıla göre gerilediği görülmektedir. Bunların etkisi ile brüt kar marjı bir önceki yıla göre düşerek %8,8' olarak gerçekleşirken, brüt kar tutarı sadece %1,8 oranında artmıştır. 2017 yılı içerisinde yeni mağaza yatırımları ve mağaza yenilemeleri gerçekleştirilmiştir. Yeni mağazalar nedeniyle kira giderleri artmış, 2017 yılı Eylül ayında İntema Yaşam Kanyon Konsept mağazasının faaliyete geçmesinin önemli etkisiyle bir önceki döneme göre faaliyet giderleri artarak, esas faaliyet zararı 24.955.845 TL olmuş, katlanılmak zorunda kalınan finansman giderlerinin de etkisiyle dönem zararı bir önceki yıla göre artarak 24.965.450 TL olarak gerçekleşmiştir.

2017 yılı içerisinde Kanyon, Çatal Çeşme yeni mağaza yatırımları ve Nişantaşı mağaza yenilemeleri gerçekleştirilerek, karlılığı yüksek olan mağazacılık (perakende) kanalına ağırlık verilmiştir. Ancak, makro ekonomik gelişmelerin inşaat malzemeleri sektöründe yarattığı yavaşlamanın etkisiyle, bu yatırımların geri dönüşü planlanan sürede geri alınamamıştır. Ekonomik durgunluğun devam etmesi, konut fiyatları/inşaat maliyetleri arasındaki makasın açılması ve yaşanan likidite sıkıntıları sebebiyle inşaat firmalarının üzerindeki maliyet baskısını, yapı ürünlerinin alım fiyatlarına yansıtması sonucunda, Şirket karlılığı izahname dönemi içerisinde yıllar itibarıyla azalmıştır.

30 Haziran 2018 dönemi net satışları ise bir önceki yılın aynı dönemine göre %2,44 düşüş ile 438.718.982 TL seviyesinde gerçekleşmiştir. Satışlarda 2017'den 2018'e gerçekleşen düşüş perakende kanal satışlarındaki düşüşten gelmektedir. Mağaza satışlarındaki gerilemeye karşın Şirket'in brüt karlılığı 2017 yılı seviyesini korumaktadır.

İnşaat sektöründe nitelikli proje sayılarında görülen azalma, pazara yeni girişler nedeniyle rekabetin artması ve inşaat firmalarının daha düşük fiyatlı ürünlere yönelmesi proje kanalındaki satışlarımızı etkilerken; aynı şekilde son yıllarda yaşanan ekonomik ve jeopolitik gelişmelerin tüketici güveninde yarattığı düşüşler de mağaza satışlarımızı olumsuz yönde etkileyerek karlılığımızın düşmesine neden olmaktadır.


İsmail ÜNLÜ Menkul
İsmail ÜNLÜ Menkul Değerler A.Ş. 37


İsmail ÜNLÜ Menkul Değerler A.Ş. 37
İsmail ÜNLÜ Menkul Değerler A.Ş. 37

10.2. Faaliyet sonuçları:

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

Şirket'in izahnamede yer alması gereken finansal tablo dönemleri itibarıyla faaliyet gösterdiği bölümlerde elde ettiği net satış gelirleri aşağıdaki tabloda belirtilmiştir. Grup toptan satışlar ve perakende mağaza zinciri işletmesi olmak üzere iki ana faaliyet alanında çalışmaktadır.

Net Satışlar (TL) *	30 Haziran 2018	30 Haziran 2017	31 Aralık 2017	31 Aralık 2016	31 Aralık 2015
Toptan	415.783.620	404.306.126	750.264.710	701.286.704	649.807.395
Perakende	42.208.851	59.350.654	101.526.096	108.489.101	163.274.415
Toplam	457.992.471	463.656.780	851.790.806	809.775.805	813.081.810

Raporlama dönemleri itibarıyla finansal tabloların 3 nolu "bölümlere göre raporlama" dipnotunda yer alan faaliyet bölümlerinin sonuçları ve operasyonlarının incelenmesi için yasal kayıtlar kullanılmaktadır. Grup'un TFRS'ye uygun olarak yasal kayıtlarına yaptığı düzeltmeler ve sınıflamalar sonucu bulunan TFRS vergi öncesi kar/zarar ile yasal kayıtlardan elde edilen FAVÖK arasındaki mutabakat Dipnot 3 "bölümlere göre raporlama" dipnotunda yer almaktadır.

10.2.2. Net satışlar veya gelirlerde meydana gelen önemli değişiklikler ile bu değişikliklerin nedenlerine ilişkin açıklama:

	Değişim %	30 Haziran 2018	30 Haziran 2017	Değişim %	31 Aralık 2017	Değişim %	31 Aralık 2016	31 Aralık 2015
Net Satışlar (TL)	-%2,44	438.718.982	449.700.414	%4,67	824.609.667	-%0,77	787.089.074	793.199.023

Özellikle son iki yılda inşaat sektöründeki nitelikli proje sayılarında görülen azalma, pazara yeni girişler nedeniyle rekabetin artması, firmaların daha düşük fiyatlı ürünlere yönelmesi proje kanalındaki satışlarımızı; bu etkenlerin yanında son yıllarda yaşanan ekonomik ve sektörel gelişmelerin perakende sektörüne olan etkileri mağaza satışlarımızı, olumsuz yönde etkilemiştir. Bunların sonucunda, toplam satış büyümleri enflasyon oranının altında kalmıştır.

Şirket'in 31 Aralık 2015 tarihinde sona eren 12 aylık dönemde net satış tutarı 793.199.023 TL iken, 31 Aralık 2016 tarihinde sona eren 12 aylık net satışlar %0,77 düşüş ile 787.089.074 TL seviyesinde gerçekleşmiştir. 2016 yılının özellikle ikinci yarısında ülkede yaşanan olumsuz makroekonomik koşulların da etkisi ile perakende kanalın satış içindeki payı bir önceki yıla göre gerileyerek, toplam net satış tutarının azalmasına neden olmuştur.

31 Aralık 2017 tarihinde sona eren 12 aylık dönemde ise net satış gelirleri yıllık bazda %4,77 oranında artışla 824.609.667 TL seviyesinde gerçekleşmiştir. 2017 yılında ülkemiz ekonomisinde yaşanan hızlı büyümenin etkisiyle net satış tutarlarımız artmasına karşın, brüt kar marjı daha yüksek olan perakende kanalının satış içindeki gerilemesi devam etmiştir.

30 Haziran 2018 dönem net satışları ise bir önceki yılın aynı dönemine göre %2,44 düşüş ile 438.718.982 TL seviyesinde gerçekleşmiştir. Satışlarda 2017'den 2018'e gerçekleşen azalma, perakende kanal satışlarındaki düşüşten kaynaklanmaktadır.

10.2.3. İhraççının, izahnamede yer alması gereken finansal tablo dönemleri itibarıyla meydana gelen faaliyetlerini doğrudan veya dolaylı olarak önemli derecede etkilemiş veya etkileyebilecek kamusal, ekonomik, finansal veya parasal politikalar hakkında bilgiler:

Grup'un içinde bulunduğu inşaat malzemeleri pazarı, ekonomik büyüme ve tüketici güvenine duyarlıdır. Küresel veya iç faktörlere bağlı olarak, kur ve faiz oranlarında yaşanan değişimlerin etkisiyle tüketici güveninde ortaya çıkan dalgalanmalar, inşaat malzemeleri sektöründeki büyümeyi daraltmaktadır. Türkiye'de özellikle 2016 yılının ikinci yarısında yaşanan makro ekonomik olumsuzluklar sonrasında 2017 yılındaki hızlı ekonomik büyümenin içinde bulunduğumuz pazarda yarattığı iyileşmenin etkisiyle 2017 yılında konsolide satışlar, bir önceki yıla göre %4,77

38
TINLI MENKUL DEĞERLER A.Ş.
TINLI MENKUL DEĞERLER A.Ş.

TINLI MENKUL DEĞERLER A.Ş.
TINLI MENKUL DEĞERLER A.Ş.

artarak 824.609.667 TL tutarında gerçekleşmiştir. 2018 yılının ikinci yarısında ise yaşanan finansal dalgalanmaların da etkisiyle tüketici güven endeksi Eylül 2018'de 88,5'a gerilemiş, inşaat maliyetleri endeksinde %39,66 artış, toplam satış büyümesinin enflasyonun altında kalması, kentsel dönüşümün azalması, piyasalarda yaşanan talep ve finansman sorunları gibi gelişmeler nedeniyle, konsolide satış tutarımız bir önceki yılın aynı dönemine göre -%2,44 azalarak 438.718.982TL olarak gerçekleşmiştir.

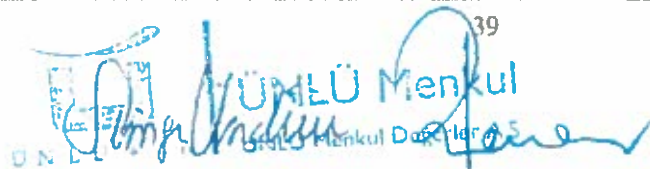
Kurlarda yaşanan dalgalanmalar, yurtdışından ithal edilen ürünlerin Türk Lirası ile satılması, döviz kurlarındaki hareketliliğe bağlı olarak karlılık üzerinde etkiye neden olmaktadır. Ancak ilgili ürün gruplarının satışı Grup satışları içinde önemli bir paya sahip olmadığından (satışlarının ortalama %2-3'ü ithal ürünlerdir) sınırlı ürünlerinde kur riski taşınmaktadır. Faiz oranlarındaki yükselmeler nedeniyle konut kredisi maliyetlerinin artması, konut satışlarının düşmesine dolayısıyla da satışlarımızı olumsuz olarak etkilemektedir. Ancak enflasyon ve kur artışı genel fiyatlar seviyesini yukarı taşıdığından hizmet maliyetlerinde artış ve satış fiyatlarında aynı oranda artış yapılamaması dolayısı ile karlılığa olumsuz etki etmektedir.

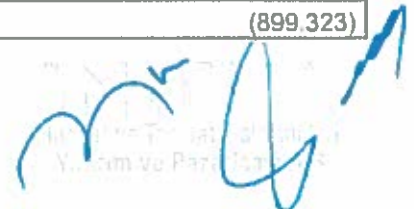
10.3. İhraççının borçluluk durumu

Şirket'in 30 Eylül 2018 itibarı ile borçluluk durumu aşağıdaki gibidir

Borçluluk Durumu	Tutar (TL)
Kısa vadeli yükümlülükler	459.437.627
Garantili	1.008.309
Teminatlı	0
Garantisiz/Teminatsız	458.429.318
Uzun vadeli yükümlülükler (uzun vadeli borçların kısa vadeli kısımları hariç)	4.897.119
Garantili	0
Teminatlı	0
Garantisiz/Teminatsız	4.897.119
Kısa ve Uzun Vadeli Yükümlülükler Toplamı	464.334.746
Özkaynaklar	284.024
Ödenmiş/çıkarılmış sermaye	4.860.000
Yasal yedekler	115.994
Diğer yedekler (Net)	(4.691.970)
TOPLAM KAYNAKLAR	464.618.770

Net Borçluluk Durumu	Tutar (TL)
A. Nakit	35.082
B. Nakit Benzerleri	1.872.550
C. Alım Satım Amaçlı Finansal Varlıklar	0
D. Likidite (A+B+C)	1.907.632
E. Kısa Vadeli Finansal Alacaklar	0
F. Kısa Vadeli Banka Kredileri	1.008.309
G. Uzun Vadeli Banka Kredilerinin Kısa Vadeli Kısım	0
H. Diğer Kısa Vadeli Finansal Borçlar	0
I. Kısa Vadeli Finansal Borçlar (F+G+H)	1.008.309
J. Kısa Vadeli Net Finansal Borçluluk (I-E-D)	(899.323)
K. Uzun Vadeli Banka Kredileri	0
L. Tahviller	0
M. Diğer Uzun Vadeli Krediler	0
N. Uzun Vadeli Finansal Borçluluk (K+L+M)	0
O. Net Finansal Borçluluk (J+N)	(899.323)

39

ÜNİTÜ Menkul
 Sermaye ve Yatırım Menkul Değerleri A.Ş.


 Yönetim ve Denetim Kurulu Başkanı

11. İHRAÇÇININ FON KAYNAKLARI

11.1. İşletme Sermayesi Beyanı:

	30 Haziran 2018	31 Aralık 2017	31 Aralık 2016	31 Aralık 2015
Dönen Varlıklar	452.455.861	311.542.907	284.544.547	241.716.198
Kısa Vadeli Yükümlülükler	482.039.513	401.559.195	333.592.789	267.473.368
Net İşletme Sermayesi	(29.583.652)	(90.016.288)	(49.048.242)	(25.757.170)

Şirket'in gerek mevcut durum itibarıyla, gerekse izahname tarihinden itibaren en az 12 aylık dönem için cari yükümlülüklerini karşılamak üzere yeterli net işletme sermayesi yoktur

İşletme Sermayesi Açığı: İzahname tarihi itibarıyla Şirket'in işletme sermayesi ihtiyacı görülmektedir. 30.06.2018 tarihi itibarıyla Grubunun kısa vadeli yükümlülüklerinin toplamı, dönen varlıklar toplamının (29.583.652) TL üzerindedir.

Eylem Planı: Grup 14.580.000 TL sermaye artırımı ve primli satıştan gelen 29.160.000 TL fon ile yeni finansal borç üretilmeksizin dönen varlıkları ile kısa vadeli yükümlülükleri arasındaki farkın azaltılmasını planlamaktadır.

12. EĞİLİM BİLGİLERİ

12.1. Üretim, satış, stoklar, maliyetler ve satış fiyatlarında görülen önemli en son eğilimler hakkında bilgi:

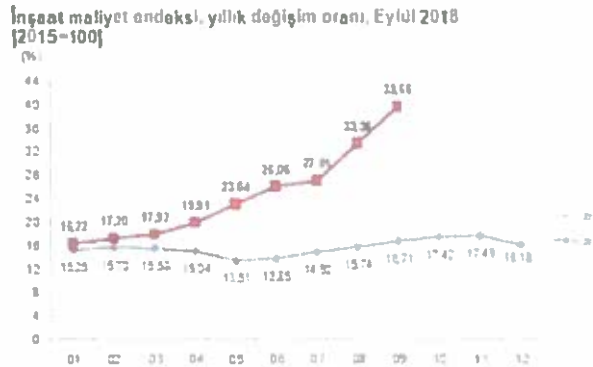
TÜİK sanayi, inşaat, ticaret ve hizmet sektörlerinin ciro büyümelerine bakıldığında, 2018 yılında büyümenin en düşük olduğu sektörün, %3,5 büyüme oranı ile inşaat sektörü olduğu görülmektedir. Bu büyüme oranı geçmiş yıllardaki büyüme ile kıyaslandığında inşaat sektörünün büyümesinin önemli ölçüde azaldığı görülmektedir.

Tablo: TÜİK CİRO ENDEKSLERİ YILLIK DEĞİŞİM ORANLARI (%)					
SANAYİ İNŞAAT TİCARET HİZMET					
2017	12	3,7	13,9	26,0	26,1
2018	09	5,4	3,5	26,2	37,1

TÜİK'in yayınladığı Mevsimsel Etkilerden Arındırılmış İnşaat Sektörü Güven Endeksi'ne bakıldığında son iki yıldır geçmişe göre düşük olan ve 80 seviyelerinde seyreden endeksin özellikle son 3 ayda önemli oranda düşme eğilimine girdiği ve Eylül 2018'de 57,3'e gerilediği görülmektedir. İnşaat sektöründeki bu gelişmeler, Grup satışlarını etkilemektedir.

TÜİK tarafından yayınlanan Mevsimsel Etkilerden Arındırılmış Perakende Sektörü Güven Endeksi de 2016 yılından bu yana geçmişe göre düşük seviyelerde seyretnesine karşın, mevcut durumda son yıllarda görülen en düşük seviyeye gelerek Eylül 2018'de 88,5'a gerilemiştir. Bu durum, perakende satışları olumsuz yönde etkilemektedir.

TÜİK İnşaat Maliyet Endeksi (İME), 2018 yılı Eylül ayında bir önceki yılın aynı ayına göre %39,66 artmıştır. Ayrıca, bir önceki yılın aynı ayına göre malzeme endeksinde %50,04, işçilik endeksinde %17,24 artış meydana gelmiştir.



UNLU Menkul Değerler A.Ş.

UNLU Menkul Değerler A.Ş.

TUFE konut fiyatları 2018 Eylül endeksinin bir önceki yılın aynı ayına göre değişim oranı %21,84 iken, inşaat maliyet endeksinin bir önceki yılın aynı ayına göre artışı ise %50,04 oranındadır. Bu durum, inşaat sektöründe faaliyet gösteren firmaları olumsuz olarak etkilemektedir.

Konut satışı tarafında ise konut finansmanının aylık maliyetlerinin Haziran 2018'de %1,18 seviyelerinde iken Eylül 2018'de %2,29'a kadar artması konut satışları ile birlikte pazarda yeni konuta başlama eğilimini de olumsuz etkilemiştir. TÜİK verilerine göre mevcut inşaat işleri seviyesini ölçen endeks Eylül ayında 19,5 puan daha düşerek 2010 yılından bu yana en büyük gerilemesini yaşamıştır. İnşaat işlerinin gerilemesinde iki önemli neden öne çıkmaktadır, bunlardan ilki talep tarafındaki küçülme, diğeri ise finansman maliyetlerinin gelmiş olduğu seviyelerde finansman olanaklarının azalmış olmasıdır. Mevcut inşaat işlerinde toparlanma için bu iki koşulda iyileşme sağlanması gerekmektedir. (Kaynak: Türkiye İnşaat Malzemeleri Sanayicileri Derneği İMSAD Ekim 2018 sektör raporu)

İMSAD verilerine göre 2018'in Eylül ayında inşaat malzemeleri sanayi beklenti endeksi, faaliyetlerdeki daralmanın sürmesi ve güven kaybından ötürü olumsuz etkilenmekte ve düşüş göstermektedir. Beklentiler son beş yılın en düşük seviyesine inmiştir (Kaynak: İMSAD Eylül 2018 sektör raporu)

Son dönemde inşaat sektöründe yaşanan belirsizlikler, mevcut inşaat işleri ve konut satış sayılarındaki azalmalar, yukarı yönde artan üretici enflasyonu ile girdi maliyetlerindeki artış ve İnşaat sektöründeki firmalarda yaşanan finansal olumsuzluklara bağlı olarak satışlar artırılamamaktadır. Ayrıca perakende sektöründe yaşanan daralmanın etkisiyle karlılık oranları da olumsuz olarak etkilenmektedir. Önümüzdeki dönemde özellikle yerel firmalarla artan rekabetin etkisi ile karlılığın düşmesi riski mevcuttur.

Konut kredi faiz oranlarındaki yükselmeler ipotekli konut satışlarının önünde bir engel teşkil etmektedir. Mevcut durumda yüksek olan konut stoğunun da etkisi ile yeni inşaat yatırımlarının düşmesi nedeniyle pazardaki talebin daralması, bu daralmanın yenileme/renovasyon pazarı ve turizm pazarından gelmesi beklenen talep artışı ile kapatılamaması halinde Grup'un satışlarında daralmaya sebep olabilir.

Şirket'in giderlerinin önemli bir kısmını Türkiye'nin önde gelen şehirlerinde bulunan mağazalarının giderleri ve personel giderleri oluşturmaktadır. Enflasyon gerçekleşmelerinin kira sözleşmeleri ve personel maaş artışlarını etkilemesi ile Grup'un giderlerinde artış görülecektir.

2018 yılı aylar bazında satış trendi incelendiğinde ise Ağustos ayında, finansal dalgalanmaların etkisi ile düşen satışların, son iki aydır toparlanma eğiliminde olduğu görülmektedir. Ancak özellikle kur, enerji fiyatları ve enflasyonda görülen artışların da etkisi ile üretim maliyetleri artmaktadır. Artan maliyetler sebebiyle pazarda rekabet baskısı artmakta ve özellikle toplu iş projeleri satışlarını olumsuz etkilemektedir. İnterna'nın artan kur seviyesi sebebiyle ithal markalar ile rekabet avantajı artmasına karşın, yerel üreticilerle rekabette artış devam etmektedir. Maliyetlerdeki artışın etkisi ile yapılması zorunlu olan fiyat düzeltmelerinin pazar talebini ne ölçüde daraltabileceği net bir şekilde tahmin edilememektedir.

12.2. İhraççının beklentilerini önemli ölçüde etkileyebilecek eğilimler, belirsizlikler, talepler, taahhütler veya olaylar hakkında bilgiler:

İnşaat sektöründe ağırlıklı olarak talep ve finansman sorunları sebebiyle yavaşlama yaşanmaktadır. Bu sorunlar yeni inşaat siparişlerinde gerilemeye neden olmaktadır. Ayrıca artan konut kredi faiz oranları, yükselen konut stoğu nedeniyle yeni inşaat yatırımlarının azalması nedeniyle talebin daralması, bu daralmanın yenileme/renovasyon pazarı ve turizm pazarından gelmesi beklenen talep artışı ile kapatılamaması halinde pazardaki daralmaya bağlı olarak Grup satışlarında da düşüşler görülebilir.

Grup toptan kanalda yaşayabileceği satış sıkıntılarının önüne geçebilmek ve şirket karlılığını artırabilmek adına üst segment müşterilere daha kolay ulaşacağı Kanyon, Nişantaşı ve Suadiye gibi lokasyonlarda yeni mağaza yatırımları yapmış olup, perakende sektöründe olumlu gelişmelerin yaşanması halinde, brüt karlılık oranlarında önümüzdeki yıllarda bir artış görülebilecektir.

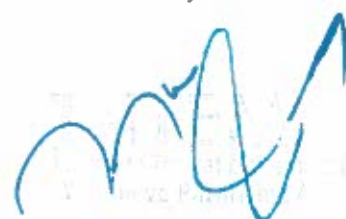
TÜİK yabancı ziyaretçi turizm gelirleri verisine göre 2015'den 2016'ya turizm gelirleri Usd bazında %37,1 düşmüş, 2017 dönemi içerisinde bir önceki yıla göre %26,5 artmış ve 2018 yılı 3. çeyrekte ise bir önceki yılın aynı dönemine göre %20,2 artış göstermiştir. 2018 yılında yüksek gerçekleşen turizm sektörü gelirlerinin inşaat sektöründe otel yenileme pazarını olumlu etkilemesi beklenmektedir.

13. KAR TAHMİNLERİ VE BEKLENTİLERİ

13.1. İhraççının kar beklentileri ile içinde bulunulan ya da takip eden hesap dönemlerine ilişkin kar tahminleri:

Yoktur


TUNCLÜ Menkul 41
Menkul Değerler A.Ş.



13.2. İhraççının kar tahminleri ve beklentilerine esas teşkil eden varsayımlar:

Yoktur

13.3. Kar tahmin ve beklentilerine ilişkin bağımsız güvence raporu:

Yoktur

13.4. Kar tahmini veya beklentilerinin, geçmiş finansal bilgilerle karşılaştırılabilir şekilde hazırlandığına ilişkin açıklama:

Yoktur.

13.5. Daha önce yapılmış kar tahminleri ile bu tahminlerin işbu izahname tarihi itibarıyla hala doğru olup olmadığı hakkında bilgi:

Yoktur.

14. İDARİ YAPI, YÖNETİM ORGANLARI VE ÜST DÜZEY YÖNETİCİLER

14.1. İhraççının genel organizasyon şeması:



14.2. İdari yapı:

14.2.1. İhraççının yönetim kurulu üyeleri hakkında bilgi:

Adı Soyadı	Görevi	İş Adresi	Son 5 Yılda İhraççıda Üstlendiği Görevler	Görev Süresi / Kalan Görev Süresi	Sermaye Payı*	
					(TL)	(%)
Ferit Bülent Eczacıbaşı	Başkan	Büyükdere Cad. No.185 Kanyon Ofis Levent/Beşiktaş - İstanbul	Eczacıbaşı Holding A.Ş. - Yönetim Kurulu Başkanı / Eczacıbaşı Topluluğu Başkanlar (İcra) Kurulu Başkanı/ Eczacıbaşı Topluluğu şirketlerinde Yönetim Kurulu Başkanlığı ve Üyeliği	12.04.2018 - 12.04.2020 / 1 yıl 5 ay	-	-
Atalay Muharrem Gümrah	Başkan Yardımcısı	Büyükdere Cad. No.185 Kanyon Ofis Levent/İstanbul	Eczacıbaşı Topluluğu CEO / Eczacıbaşı Holding A.Ş. - Genel Müdürü / Eczacıbaşı Topluluğu Şirketlerinde Yönetim Kurulu Üyeliği	12.04.2018 - 12.04.2020 / 1 yıl 5 ay	-	-
Mustafa Sacit Basmacı	Üye	Büyükdere Cad. No.185 Kanyon Ofis Levent/İstanbul	Eczacıbaşı Holding A.Ş. - Denetleme Kurulu Başkanı / Eczacıbaşı Topluluğu şirketlerinde Yönetim Kurulu Üyeliği	12.04.2018 - 12.04.2020 / 1 yıl 5 ay	-	-
Ali Mural Aköz	Üye	Büyükdere Cad. Ali Kaya Sok. No.7 Levent - İstanbul	Yapı Ürünleri Grubu Başkanı/Eczacıbaşı Topluluğu Şirketlerinde Yönetim Kurulu Üyeliği	12.04.2018 - 12.04.2020 / 1 yıl 5 ay	-	-

Elif Neşe Çelik (**)	Üye	Büyükdere Cad. Ali Kaya Sok. No.7 Levent - İstanbul	Eczacıbaşı Sağlık Grubu Başkanı/Eczacıbaşı Topluluğu Şirketlerinde Yönetim Kurulu Üyeliği	12.04.2018 - 31.10.2018	-	-
Nejat Emre Eczacıbaşı	Üye	Büyükdere Cad. Ali Kaya Sok. No.7 Levent - İstanbul	İntema Yaşam Ev ve Mutfak Ürünleri Paz.Sa. ve Tic. A.Ş. Genel Müdürü/Eczacıbaşı Topluluğu Şirketlerinde Yönetim Kurulu Üyeliği	12.04.2018 - 12.04.2020 /1 yıl 5 ay	-	-
Zühal Atanan	Üye	Büyükdere Cad. Kanyon güney Lobi D.20 Levent - İstanbul	Eczacıbaşı Topluluğu Şirketlerinde Bağımsız Yönetim Kurulu Üyeliği	12.04.2018 - 12.04.2020 /1,5 Yıl	-	-
Hasan Toker Alban	Üye	Vali Konağı Cad. Timsal apt. No:86/5 D.5 Nişantaşı - İstanbul	Eczacıbaşı Topluluğu Şirketlerinde Bağımsız Yönetim Kurulu Üyeliği	12.04.2018 - 12.04.2020 /1 yıl 5 ay	-	-

* Yönetim Kurulu üyelerimizin Şirket sermayesi içerisinde doğrudan sermaye payları bulunmamaktadır

** Yönetim Kurulu Üyesi Elif Neşe Çelik, 31.10.2018 tarihinde istifa ederek yönetim kurulu üyeliğinden ayrılmış, yerine yeni bir atama yapılmamıştır.

Yönetim kurulu üyelerinin Şirket dışında yürüttükleri görevler izahnamenin 15 3 ve 15 4. maddelerinde verilen özgeçmişler içerisinde yer almaktadır.

14.2.2. Yönetimde söz sahibi olan personel hakkında bilgi:

Adı Soyadı	Görevi	İş Adresi	Son 5 Yılda İhraççıda Üstlendiği Görevler	Sermaye Payı	
				(TL)	(%)
Ali Murat Aköz	Yönetim Kurulu Üyesi – Genel Müdür Vekili	Büyükdere Cad. Ali Kaya Sok. No.7 Levent – İstanbul	Yapı Ürünleri Grubu Başkanı/Eczacıbaşı Topluluğu Şirketlerinde Yönetim Kurulu Üyeliği	-	-

14.2.3. İhraççı son 5 yıl içerisinde kurulmuş ise ihraççının kurucuları hakkında bilgi:

İntema İnşaat ve Tesisat Malzemeleri Yatırım ve Pazarlama A.Ş. 1978 yılında kurulmuştur

14.2.4. İhraççının mevcut yönetim kurulu üyeleri ve yönetimde söz sahibi olan personel ile ihraççı son 5 yıl içerisinde kurulmuş ise kurucuların birbiriyle akrabalık ilişkileri hakkında bilgi:

Yönetim Kurulu üyesi Nejat Emre Eczacıbaşı, Yönetim Kurulu Başkanı Ferit Bülent Eczacıbaşı'nın oğludur. Diğer Yönetim Kurulu Üyeleri ve yönetimde söz sahibi olan personel arasında akrabalık ilişkisi bulunmamaktadır

14.3. İhraççının yönetim kurulu üyeleri ile yönetimde söz sahibi olan personelin yönetim ve uzmanlık deneyimleri hakkında bilgi:

Ferit Bülent Eczacıbaşı

Yönetim Kurulu Başkanı

İstanbul'da, 1949 yılında doğan Bülent Eczacıbaşı, İstanbul Alman Lisesi'ni bitirdikten sonra yüksek öğrenimini Londra'da Imperial College'da sürdürdü ve ABD'de Massachusetts Institute of Technology'den kimya mühendisliği dalında master derecesi aldı. Çalışma yaşamına 1974 yılında Eczacıbaşı Holding'de başlayan Bülent Eczacıbaşı, Topluluğun çeşitli kuruluşlarında yönetim görevlerinde bulundu. 1991-1993 yıllarında TUSİAD (Türk Sanayicileri ve İşadamları Derneği) Yönetim Kurulu Başkanlığı, 1997-2001 yıllarında TUSİAD Yüksek İstişare Konseyi Başkanlığı, 1993-1997 yıllarında ise TESEV (Türkiye Ekonomik ve Sosyal Etüdler Vakfı) Kurucu Yönetim Kurulu Başkanlığı, 2000-2008 yıllarında İlaç Endüstrisi İşverenler Sendikası Yönetim Kurulu Başkanlığı yaptı. Halen Eczacıbaşı Holding Yönetim Kurulu Başkanı olan Bülent Eczacıbaşı, TUSİAD'ın Onursal Başkanı, İlaç Endüstrisi İşverenler Sendikası'nın

İHLAS MENKUL DEĞERLER A.Ş.
MÜHÜR
MÜHÜR
MÜHÜR

MÜHÜR
MÜHÜR
MÜHÜR

Onursal Başkanı, İstanbul Modern Sanat Müzesi'ni bünyesinde bulunduran İstanbul Modern Sanat Vakfı'nın Mütevelli Heyeti Başkanı, İKSV (İstanbul Kültür Sanat Vakfı) Yönetim Kurulu Başkanı'dır. Eczacıbaşı ayrıca, TESEV (Türkiye Ekonomik ve Sosyal Etüdler Vakfı) Yüksek Danışma Kurulu'nda yer almaktadır. Eczacıbaşı Holding A.Ş.'de Yönetim Kurulu Başkanı, Eczacıbaşı Topluluğu Başkanlar (İcra) Kurulu Başkanı ve Eczacıbaşı Topluluğu şirketlerinde Yönetim Kurulu Başkanlığı veya üyeliği bulunmaktadır.

Nejat Emre Eczacıbaşı

Yönetim Kurulu Üyesi

Lisans eğitimini 2006'da Harvard Üniversitesi Ekonomi Bölümü'nde tamamlayan Emre Eczacıbaşı, 2011'de Colombia Business School'dan işletme yüksek lisans diploması aldı. Kariyerine PricewaterhouseCoopers (PwC) Türkiye'de finansal danışman olarak başlayan Eczacıbaşı, 2008 yılında Eczacıbaşı Holding Stratejik Pazarlama ve Finansman Grup Başkanlığı'na geçti. 2011-2013 döneminde Amerika'da mikrofinans ve sosyal girişimcilik projeleri gerçekleştirdi, 2013-2014 yıllarında ise Yapı Ürünleri Grubu'nun stratejik pazarlama bölümünde çalıştı. Eczacıbaşı, Ocak 2015'te Yapı Ürünleri Grubu'nun mutfak iş alanında Genel Müdürlük görevini üstlenerek, İnterna Yaşam şirketini hayata geçirdi.

Atalay Muharrem Gümrah

Yönetim Kurulu Başkan Yardımcısı

Atalay Gümrah, Galatasaray Lisesi'nin ardından lisans ve yüksek lisans eğitimini Boğaziçi Üniversitesi Endüstri Mühendisliği Bölümü'nde tamamladı. Kariyerine 1992 yılında Eczacıbaşı Topluluğu'nda başlayan ve Ekom Dış Ticaret Bölge Sorumlusu olan Gümrah, 1994-1997 arasında Vitra UK'de Ticaret Müdürü, 1997'de Rusya'daki EBM Jsc'nin Şirket Müdürü, 1999-2005 yılları arasında, sırasıyla İnterna'nın Proje ve Toplu İşler Müdürü, Satış Operasyonları Müdürü ve Genel Müdür Yardımcısı, 2006-2011 arasında ise İnterna Genel Müdürü olarak görev yaptı. Ocak 2011'de Eczacıbaşı Yapı Ürünleri Grubu'nun Banyodan Sorumlu Başkan Yardımcısı ve Eczacıbaşı Yapı Gereçleri Genel Müdürü olarak atanan Atalay Gümrah, 2013 yılının Ekim ayında, mevcut görevlerinin yanı sıra, Grup Başkanlığı görevini de üstlendi. Eczacıbaşı Yapı Ürünleri Grubu'nun çeşitli şirketlerinde yönetim kurulu üyesi olarak yer alan Gümrah, 1 Şubat 2017 itibarıyla Eczacıbaşı Topluluğu CEO'su oldu. Eczacıbaşı Topluluğu şirketlerinde yönetim kurulu üyelikleri bulunan Gümrah; aynı zamanda Toprak İşverenler Sendikası Yönetim Kurulu Başkanlığı'nı sürdürüyor.

Mustafa Sacit Basmacı

Yönetim Kurulu Üyesi

1974-1981 yılları arasında Maliye ve Gümrük Bakanlığı Hesap Uzmanları Kurulu'nda Hesap Uzmanı, 1981-1983 yılları arasında ise Eczacıbaşı Holding A.Ş.'de Denetim Uzmanı olarak çalışan Basmacı, 1984-2002 yılları arasında Cankurtaran Holding A.Ş.'de Genel Müdür, Mali ve İdari İşler Koordinatörü, Yönetim ve İcra Kurulu üyesi olarak görev yaptıktan sonra, Yeminli Mali Müşavir ve Mali Danışman olarak iş yaşamını sürdürdü. Mart 2003-Ocak 2004 tarihleri arasında Eczacıbaşı Holding Mali İşler Koordinatör Yardımcılığı görevini yürüten Basmacı, Ocak 2004 – Ocak 2019 tarihleri arasında tarihinden itibaren Eczacıbaşı Holding Mali İşler Grup Başkanlığı ve Holding Genel Müdürlüğü görevlerini üstlendi. M.Sacit Basmacı halen Eczacıbaşı Holding Denetleme Kurulu Başkanı olarak görevine devam etmektedir. 1952 yılında doğan Basmacı, orta ve lise eğitimini 1970 yılında İstanbul Erkek Lisesi'nde, lisans eğitimini ise 1974 yılında Ankara Üniversitesi, Siyasal Bilgiler Fakültesi, İktisat-Maliye Bölümü'nde tamamlamıştır.

Ali Murat Aköz

Yönetim Kurulu Üyesi

1968 yılında doğan Ali Murat Aköz, lisans eğitimini 1992 yılında Boğaziçi Üniversitesi'nde İşletme Bölümünde tamamladı. Kariyerine, 1992'de PricewaterhouseCoopers (PwC) İstanbul'da Denetçi olarak başlayan Aköz, 1996-2008 döneminde aynı kuruluşun Brüksel ofisinde denetim ve yönetim danışmanlığı alanında çalıştı. Kârlılık ve performans yönetimi konularında uzmanlaşan Aköz, yönetim danışmanlığı alanında çalışmak üzere 2008 yılında Türkiye'ye döndü. 2011'de Eczacıbaşı Ailesi'ne katılan Aköz, Yapı Ürünleri Grubu bünyesinde Finans Direktörü ve Finansman Sorumlu Başkan Yardımcısı olarak görev yaptı. 1 Şubat 2017 itibarıyla ise Eczacıbaşı Yapı Ürünleri Grubu Başkanı oldu.


Ali Murat Aköz
Yönetim Kurulu Üyesi


Mustafa Sacit Basmacı
Yönetim Kurulu Üyesi

Zühal Atanan

Bağımsız Üye

1954 yılında Çanakkale'de doğan Zühal Atanan, 1973 yılında İstanbul Robert Kolej'de tamamladığı orta öğreniminin ardından eğitimine Boğaziçi Üniversitesi İdari Bilimler Fakültesi'nde devam etmiştir. 1977 yılında üniversiteden mezuniyetinden sonra ise Amerika Birleşik Devletleri'ne giderek 1977-1979 yılları arasında University of California, Berkeley'de lisansüstü eğitimini tamamlayarak MBA derecesini almıştır. Yurda dönüşünde Eczacıbaşı Holding A.Ş.'de planlama uzmanı olarak iş hayatına başlayan Atanan, Eczacıbaşı Holding A.Ş. Stratejik Planlama bölümünde sırasıyla uzman, şef, grup şefi, müdür ve direktör olarak görev yapmıştır. Zühal Atanan, 31 Temmuz 2009 tarihinde Stratejik Planlama ve İş Geliştirme Direktörü görevinden emekli olarak ayrılmıştır. 12 Nisan 2018 tarihinden itibaren İntema İnşaat ve Tesisat Malzemeleri Yatırım ve Pazarlama AŞ. Ve EİS Eczacıbaşı İlaç Sınai ve Finansal Yatırımlar A.Ş.'de bağımsız yönetim kurulu üyeliği görevini yürütmektedir.

Hasan Toker Alban

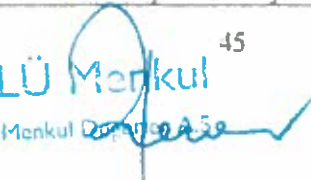
Bağımsız Üye

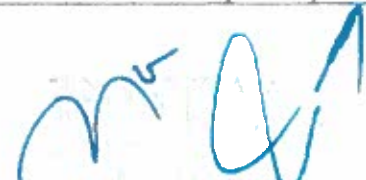
1946 yılında İstanbul'da doğan Toker Alban, orta öğrenimini Ankara Koleji'nde tamamladıktan sonra, 1968 yılında Ankara Üniversitesi Siyasal Bilgiler Fakültesi Maliye ve Ekonomi Bölümü'nden mezun olmuş, daha sonra Oxford Üniversitesi'nde ekonomi dalında lisansüstü eğitimini tamamlamıştır. 1969-1976 yılları arasında Devlet Yatırım Bankası'nda Ekonomist ve Proje Uzmanı, 1976-1980 yılları arasında DESİYAB'da sırasıyla Eğitim Müdürü, Genel Müdür Yardımcısı ve Yönetim Kurulu Üyesi görevlerinde bulunmuş, ayrıca Taksan ve Testaş Yönetim Kurulu Üyeliği yapmıştır. 1980 yılında Eczacıbaşı Topluluğu'na katılmış ve Eczacıbaşı Seramik Sanayi ve Ticaret A.Ş. 'de Planlama ve Bütçe Kontrol Müdürlüğü, Eczacıbaşı Holding A.Ş. 'de sırasıyla Yapı Grubu Koordinatör Yardımcısı, Genel Müdür Yardımcısı, Planlama ve Finansman Koordinatörü ve Stratejik Planlama ve Finansman Grup Başkanı görevlerini yürütmüştür. Toker Alban, 31 Ocak 2009 tarihinde görevinden emekli olarak ayrılmıştır. 12 Nisan 2018 tarihinden itibaren İntema İnşaat ve Tesisat Malzemeleri Yatırım ve Pazarlama AŞ. Ve EİS Eczacıbaşı İlaç Sınai ve Finansal Yatırımlar A.Ş.'de bağımsız yönetim kurulu üyeliği görevini yürütmektedir.

14.4. Yönetim kurulu üyeleri ile yönetimde söz sahibi olan personelin son durum da dahil olmak üzere son beş yılda, yönetim ve denetim kurullarında bulunduğu veya ortağı olduğu bütün şirketlerin unvanları, bu şirketlerdeki sermaye payları ve bu yönetim ve denetim kurullarındaki üyeliğinin veya ortaklığının halen devam edip etmediğine dair bilgi:

Yönetim kurulu üyeleri ile yönetimde söz sahibi olan personelin diğer şirketlerdeki yönetim kurulu üyelikleri ve ortak oldukları şirketler aşağıda sunulmaktadır.

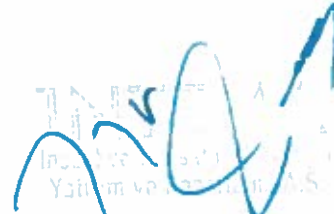
Adı Soyadı	Görevi	Görev Aldığı Diğer Kurumlar
Ferit Bülent Eczacıbaşı	Yönetim Kurulu Başkanı	- Eczacıbaşı Holding A.Ş. YK Başkanı - Eczacıbaşı Tüketim Ürünleri San. ve Tic. A.Ş. YK Başkanı - Eczacıbaşı Yatırım Holding Ortaklığı A.Ş. YK Başkanı - Eczacıbaşı Yapı Gereçleri San. ve Tic. A.Ş. YK Başkanı - İntema İnş. ve Tesisat Mal. Yat. Ve Pazarlama A.Ş. YK Başkanı - İntema Yaşam Ev ve Mutfak Ürünleri Paz. San. ve Tic. A.Ş. YK Başkanı - ELP Eczacıbaşı İlaç Paz. A.Ş. YK Başkanı - Vitra Karo San. ve Tic. A.Ş. YK Başkanı - EİS Eczacıbaşı İlaç Sınai ve Finansal Yatırımlar Sanayi ve Ticaret A.Ş. YK Başkanı - Eczacıbaşı Havacılık A.Ş. YK Başkanı - Eczacıbaşı Medikal ve Kozmetik Ürünleri San. ve Tic. A.Ş. YK Başkanı - Cennet Koyu Turizm İşletmeleri San. ve Tic. A.Ş. YK Başkanı - Yapı İş Yatırım Emlak ve İnşaat A.Ş. YK Başkanı
Atalay Muharrem Gümrah	Yönetim Kurulu Başkan Yardımcısı	- Eczacıbaşı Holding A.Ş. Ceo / YK Üyesi - Genel Müdür - Eczacıbaşı Tüketim Ürünleri San. ve Tic. A.Ş. YK Üyesi - Eczacıbaşı Şire Sağlık Ürünleri San. ve Tic. A.Ş. YK Üyesi - Eczacıbaşı Yatırım Holding Ortaklığı A.Ş. YK Üyesi - Eczacıbaşı Yapı Gereçleri San. ve Tic. A.Ş. YK Başkan Yardımcısı - İntema İnş. ve Tesisat Mal. Yat. Ve Pazarlama A.Ş. Başkan Yardımcısı - ESAN Eczacıbaşı Endüstriyel Hammaddeler San. ve Tic. A.Ş. YK Üyesi

 **YÖNETİM KURULU** Menkul
 Menkul



		• EKOM Eczacıbaşı Dış Tic. A.Ş. YK Başkanı • Eczacıbaşı Gayrimenkul Geliştirme ve Yat. A.Ş. YK Üyesi • Eczacıbaşı Bilişim San. ve Tic. A.Ş. YK Başkan Yardımcısı • Intema Yaşam Ev ve Mutfak Ürünleri Paz. San. ve Tic. A.Ş. YK Başkan Yardımcısı • EIP Eczacıbaşı İlaç Paz. A.Ş. YK Üyesi • Eczacıbaşı İlaç Ticaret A.Ş. YK Başkanı • Vitra Karo San. ve Tic. A.Ş. YK Başkan Yardımcısı • Eczacıbaşı Sağlık Hizmetleri A.Ş. YK Başkanı • EIS Eczacıbaşı İlaç Sınai ve Finansal Yatırımlar Sanayi ve Ticaret A.Ş. YK Üyesi • Eczacıbaşı Medikal ve Kozmetik Ürünleri San. ve Tic. A.Ş. YK Üyesi • E-Kart Elektronik Kart Sistemleri San. ve Tic. A.Ş. YK Üyesi • Kaynak Tekniği San. ve Tic. A.Ş. YK Üyesi
Mustafa Sacit Basmacı	Yönetim Kurulu Üyesi	• Eczacıbaşı Holding A.Ş. Denetleme Kurulu Başkanı • Eczacıbaşı Tüketim Ürünleri San. ve Tic. A.Ş. YK Üyesi • Eczacıbaşı Yatırım Holding Ortaklığı A.Ş. YK Üyesi • Eczacıbaşı Yapı Gereçleri San. ve Tic. A.Ş. YK Üyesi • Intema İnş. ve Tesisat Mal. Yat. Ve Pazarlama A.Ş. YK Üyesi • ESAN Eczacıbaşı Endüstriyel Hammaddeler San. ve Tic. A.Ş. YK Üyesi • EKOM Eczacıbaşı Dış Tic. A.Ş. YK Üyesi • Eczacıbaşı Gayrimenkul Geliştirme ve Yat. A.Ş. YK Üyesi • Eczacıbaşı Bilişim San. ve Tic. A.Ş. YK Üyesi • Intema Yaşam Ev ve Mutfak Ürünleri Paz. San. ve Tic. A.Ş. YK Üyesi • Eczacıbaşı İlaç Ticaret A.Ş. YK Üyesi • EIS Eczacıbaşı İlaç Sınai ve Finansal Yat. San. ve Tic. A.Ş. YK Üyesi • Eczacıbaşı Medikal ve Kozmetik Ürünleri San. ve Tic. A.Ş. YK Üyesi • Esi Eczacıbaşı Sigorta Acentalığı A.Ş. Başkan Yardımcısı • Kanyon Yönetim İşletim ve Pazarlama A.Ş. YK Üyesi • Eczacıbaşı Havacılık A.Ş. YK Üyesi • Cennet Koyu Turizm İşletmeleri San. ve Tic. A.Ş. Başkan Yardımcısı • Yapı İş Yatırım Emlak ve İnşaat A.Ş. YK Üyesi • Kaynak Tekniği San. ve Tic. A.Ş. YK Üyesi • Toplu Konut Holding A.Ş. YK Başkanı
Ali Murat Aköz	Yönetim Kurulu Üyesi – Genel Müdür Vekili	• Eczacıbaşı Yapı Gereçleri San. ve Tic. A.Ş. YK Üyesi • Intema İnş. ve Tesisat Mal. Yat. Ve Pazarlama A.Ş. YK Üyesi • EKOM Eczacıbaşı Dış Tic. A.Ş. YK Üyesi • Eczacıbaşı Bilişim San. ve Tic. A.Ş. YK Üyesi • Intema Yaşam Ev ve Mutfak Ürünleri Paz. San. ve Tic. A.Ş. YK Üyesi • Vitra Karo San. ve Tic. A.Ş. YK Üyesi
Nejat Emre Eczacıbaşı	Yönetim Kurulu Üyesi	• Intema İnş. ve Tesisat Mal. Yat. Ve Pazarlama A.Ş. YK Üyesi • Intema Yaşam Ev ve Mutfak Ürünleri Paz. San. ve Tic. A.Ş. YK Üyesi – Genel Müdür • Kanyon Yönetim İşletim ve Pazarlama A.Ş. YK Üyesi
Elif Neşe Çelik (31.10.2018 tarihinde yönetim kurulu üyeliğinden stifa etmiştir)	Yönetim Kurulu Üyesi	• Eczacıbaşı Shire Sağlık Ürünleri San. ve Tic. A.Ş. YK Üyesi • Intema İnş. ve Tesisat Mal. Yat. Ve Pazarlama A.Ş. YK Üyesi • EKOM Eczacıbaşı Dış Tic. A.Ş. YK Üyesi • Eczacıbaşı Bilişim San. ve Tic. A.Ş. YK Üyesi • EIP Eczacıbaşı İlaç Paz. A.Ş. YK Üyesi • Eczacıbaşı İlaç Ticaret A.Ş. YK Başkan Yardımcısı • Eczacıbaşı Sağlık Hizmetleri A.Ş. YK Başkan Yardımcısı


Ali Murat Aköz
 Gayrimenkul Değerlendirme ve Yatırım A.Ş.


Nejat Emre Eczacıbaşı
 Eczacıbaşı Holding A.Ş.

Zühal Atanan	Bağımsız Üye	• Intema İnş ve Tesisat Mal. Yat. Ve Pazarlama A.Ş. Bağımsız YK Üyesi • EİS Eczacıbaşı İlaç Sınai ve Finansal Yat. San. ve Tic. A.Ş. Bağımsız YK Üyesi
Hasan Toker Alban	Bağımsız Üye	• Intema İnş ve Tesisat Mal. Yat. Ve Pazarlama A.Ş. Bağımsız YK Üyesi • EİS Eczacıbaşı İlaç Sınai ve Finansal Yat. San. ve Tic. A.Ş. Bağımsız YK Üyesi

14.5. Son 5 yılda, ihraççının yönetim kurulu üyeleri ile yönetimde yetkili olan personelden alınan, ilgili kişiler hakkında sermaye piyasası mevzuatı, 5411 sayılı Bankacılık Kanunu ve/veya Türk Ceza Kanununun 53 üncü maddesinde belirtilen süreler geçmiş olsa bile; kasten işlenen bir suçtan dolayı beş yıl veya daha fazla süreyle hapis cezasına ya da zimmet, irtikâp, rüşvet, hırsızlık, dolandırıcılık, sahtecilik, güveni kötüye kullanma, hileli iflas, ihaleye fesat karıştırma, verileri yok etme veya değiştirme, banka veya kredi kartlarının kötüye kullanılması, kaçakçılık, vergi kaçakçılığı veya haksız mal edinme suçlarından dolayı alınmış cezai kovuşturma ve/veya hükümlülüğünün ve ortaklık işleri ile ilgili olarak taraf olunan dava konusu hukuki uyumsuzluk ve/veya kesinleşmiş hüküm bulunup bulunmadığına dair bilgi:

Yoktur.

14.6. Son 5 yılda, ihraççının mevcut yönetim kurulu üyeleri ile yönetimde söz sahibi olan personele ilişkin yargı makamlarınca, kamu idarelerince veya meslek kuruluşlarınca kamuya duyurulmuş davalar/suç duyuruları ve yaptırımlar hakkında bilgi:

Yoktur.

14.7. Son 5 yılda, ortaklığın mevcut yönetim kurulu üyeleri ile yönetimde söz sahibi olan personelin, yönetim ve denetim kurulu üyeleri ile yönetimde söz sahibi olduğu şirketlerin iflas, kayyuma devir ve tasfiyeleri hakkında ayrıntılı bilgi:

Yönetim Kurulu Üyesi (*)	Firma	İflas, Kayyuma Devir, Tasfiye
Ferit Bülent Eczacıbaşı	Eczacıbaşı – Baxter Hastane Ürünleri San. ve Tic. A.Ş.	Tasfiye Halinde (*)
Hasan Toker Alban	Prima Turizm Ve Danışmanlık Ltd.Şti	Tasfiye Halinde (**)

(*) Şirket serum üretim faaliyetini kademeli şekilde sonlandırması sonucunda 01 Şubat 2017 tarihi itibarıyla tasfiye sürecine girmiştir.

(**) Şirket zarar ettiğinden ve faaliyetine devam etmesinde bir fayda görülmemesinden dolayı, 01 Ocak 2012 tarihi itibarıyla tasfiye sürecine girmiş olup 31 Ocak 2012 tarihi itibarıyla tasfiye kararı tescil edilmiştir.

14.8. Son 5 yılda, ortaklığın mevcut yönetim kurulu üyeleri ile yönetimde söz sahibi olan personelin herhangi bir ortaklıktaki yönetim ve denetim kurulu üyeliğine veya ihraççıdaki diğer yönetim görevlerine, mahkemeler veya kamu otoriteleri tarafından son verilip verilmediğine dair ayrıntılı bilgi:

Yoktur.

14.9. Yönetim kurulu üyeleri, yönetimde söz sahibi personel ile ihraççı son 5 yıl içerisinde kurulmuş ise kurucuların ihraççıya karşı görevleri ile şahsi çıkarları arasındaki çıkar çatışmalarına ilişkin bilgi:

Yoktur.

14.9.1. Yönetim kurulu üyeleri, yönetimde söz sahibi personel ile ihraççı son 5 yıl içerisinde kurulmuş ise kurucuların yönetim kurulunda veya üst yönetimde görev almaları için, ana hissedarlar, müşteriler, tedarikçiler veya başka kişilerle yapılan anlaşmalar hakkında bilgi:

Yoktur.

14.9.2. İhraççının çıkardığı ve yönetim kurulu üyeleri, yönetimde söz sahibi personel ile ihraççı son 5 yıl içerisinde kurulmuş ise kurucuların sahip olduğu sermaye piyasası araçlarının satışı konusunda belirli bir süre için bu kişilere getirilmiş sınırlamalar hakkında ayrıntılı bilgi:

Yoktur.

PNLÜ Menkul
Menkul Değerler A.Ş.

15. ÜCRET VE BENZERİ MENFAATLER

15.1. Son yıllık hesap dönemi itibarıyla ihraççının yönetim kurulu üyeleri ile yönetimde söz sahibi personelinin; ihraççı ve bağlı ortaklıklarına verdikleri her türlü hizmetler için söz konusu kişilere ödenen ücretler (şarta bağlı veya ertelenmiş ödemeler dahil) ve sağlanan benzeri menfaatler:

Şirket'in 31 Aralık 2017 tarihli konsolide finansal tablolarının 4. nolu dipnotunda belirtilen Yönetim Kurulu Üyelerine ve üst düzey yöneticilere (Konsolide bazda İntema ve bağlı ortaklığı İntema Yaşam'ın yönetim kurulu üyeleri, genel müdür, genel müdür yardımcıları ve doğrudan genel müdüre bağlı olan direktör ve müdürleri kapsar) 01.01-31.12.2017 dönemi içerisinde sağlanan huzur hakkı, ücret, prim, ikramiye ve kar payı gibi mali menfaatlerin toplam tutarı 5.139.977 TL'dir (31.12.2016: 6.418.968 TL).

Üst düzey yönetime sağlanan menfaatler Şirketimizin genel kurulunda onaylanan ücret politikası çerçevesinde gerçekleştirilmektedir. Yönetim Kurulu üyeleri arasında sadece bağımsız üyeler için genel kurul kararı ile belirlenen tutarda yönetim kurulu üyelik ücreti ödenmektedir. Diğer yönetim kurulu üyeleri için genel kurul tarafından yönetim kurulu üyelik ücreti adı altında bir ödeme yapılmamakta olup, icrai faaliyetler ile ilgili aldıkları görevler nedeniyle ücret ödemesi yapılabilmektedir.

15.2. Son yıllık hesap dönemi itibarıyla ihraççının yönetim kurulu üyeleri ile yönetimde söz sahibi personeline emeklilik aylığı, kıdem tazminatı veya benzeri menfaatleri ödeyebilmek için ihraççının veya bağlı ortaklıklarının ayırmış olduğu veya tahakkuk ettirdikleri toplam tutarlar:

31.12.2017 tarihi itibarıyla Yönetimde Söz Sahibi Personel için ayrılmış kıdem tazminatı ve izin karşılığı 525.721 TL (31.12.2016: 724.694 TL)'dir.

16. YÖNETİM KURULU UYGULAMALARI

16.1. İhraççının yönetim kurulu üyeleri ile yönetimde söz sahibi olan personelin görev süresi ile bu görevde bulunduğu döneme ilişkin bilgiler:

Adı Soyadı	Son 5 Yılda İhraççada Üstlendiği Görevler	Görev Süresi / Kalan Görev Süresi
Ferit Bülent Eczacıbaşı	Başkan	12.04.2018 -12.04.2020 1 yıl 5 ay
Atalay Muharrem Gümrah	Başkan Yardımcısı	12.04.2018 -12.04.2020 1 yıl 5 ay
Mustafa Sacit Basmacı	Üye	12.04.2018 -12.04.2020 1 yıl 5 ay
Ali Murat Aköz	Üye	12.04.2018 -12.04.2020 1 yıl 5 ay
Elif Neşe Çelik	Üye	12.04.2018 -31.10.2018 Devam etmiyor
Nejat Emre Eczacıbaşı	Üye	12.04.2018 -12.04.2020 1 yıl 5 ay
Zühal Atanan	Bağımsız Üye	12.04.2018 -12.04.2020 1 yıl 5 ay
Hasan Toker Alban	Bağımsız Üye	12.04.2018 -12.04.2020 1 yıl 5 ay

16.2. Tamamlanan son finansal tablo dönemi itibarıyla ihraççı ve bağlı ortaklıkları tarafından, yönetim kurulu üyelerine ve yönetimde söz sahibi personele, iş ilişkisi sona erdirildiğinde yapılacak ödemelere/sağlanacak faydalara ilişkin sözleşmeler hakkında bilgi veya bulunmadığına dair ifade:

Yoktur.

16.3. İhraççının denetimden sorumlu komite üyeleri ile diğer komite üyelerinin adı, soyadı ve bu komitelerin görev tanımları:

Şirketimizde Denetimden Sorumlu Komite, Kurumsal Yönetim Komitesi, Riskin Erken Saptanması Komitesi bulunmaktadır. Kurumsal Yönetim Komitesi Tebliğ'de açıklanan Aday Gösterme Komitesi ve Ücret Komitesi görevlerini de yerine getirmektedir.

Komite başkanlıkları Bağımsız Yönetim Kurulu Üyeleri'nce yürütülmektedir. Komitelere ait çalışma esasları yönetim kurulu tarafından onaylanmış ve internet sitemizde yayınlanmıştır. (<https://www.eczacibasi.com.tr/tr/yatirimci-iliskileri/intema/intema-komiteler/intema-denetimden-sorumlu-komite-calisma-esaslari>)

Komite üyeleri 26 Nisan 2018 tarih ve 21 sayılı Yönetim Kurulu Kararı ile atanmışlardır. İzahname tarihi itibarıyla Yönetim Kurulu Komiteleri:

Komite	Komite Üyeleri	Komitedeki Görevi	Niteliği
Denetimden Sorumlu Komite	Hasan Toker Alban	Başkan	Bağımsız Üye
	Zühal Atanan	Üye	Bağımsız Üye
Kurumsal Yönetim Komitesi (*)	Zühal Atanan	Başkan	Bağımsız Üye
	Mustafa Sacit Basmacı	Üye	Eczacıbaşı Holding A.Ş. Denetleme Kurulu Başkanı / Eczacıbaşı Topluluğu Şirketlerinde Yönetim Kurulu Üyeliği
	Şükrü Işık	Üye	Yatırımcı İlişkileri Yöneticisi
Riskin Erken Saptanması Komitesi	Zühal Atanan	Başkan	Bağımsız Üye
	Mustafa Sacit Basmacı	Üye	Eczacıbaşı Holding A.Ş. Denetleme Kurulu Başkanı / Eczacıbaşı Topluluğu Şirketlerinde Yönetim Kurulu Üyeliği

(*) Kurumsal Yönetim Komitesi Tebliğ'de açıklanan Aday Gösterme Komitesi ve Ücret Komitesi görevlerini de yerine getirmektedir.

Denetimden Sorumlu Komite Çalışma Esasları Özeti

Denetimden Sorumlu Komite, Sermaye Piyasası mevzuatına ve bu düzenlemede yer alan esaslara uygun olarak Şirket'in muhasebe sistemi, finansal bilgilerin kamuya açıklanması, bağımsız denetimi ve iç kontrol sisteminin işleyişinin ve etkinliğinin gözetiminde Yönetim Kurulu'na yardımcı olmak, yaptığı değerlendirmeler çerçevesinde tespit ettiği hususları değerlendirerek Yönetim Kurulu'na raporlamakla görevlidir.

Kurumsal Yönetim Komitesi Çalışma Esasları Özeti

Kurumsal Yönetim Komitesi, Sermaye Piyasası mevzuatına ve bu düzenlemede yer alan esaslara uygun olarak Şirket'in SPK Kurumsal Yönetim İlkeleri'ne uyumunu izlemek, bu konuda iyileştirme çalışmalarında bulunmak ve Yönetim Kurulu'na öneriler sunmakla görevlidir.


Mustafa Sacit Basmacı
Kurumsal Yönetim Komitesi Başkanı


Zühal Atanan
Denetimden Sorumlu Komite Başkanı

Riskin Erken Saptanması Komitesi Çalışma Esasları Özeti

Riskin Erken Saptanması Komitesi; gerek Sermaye Piyasası Kurulu'nun Kurumsal Yönetim'e ilişkin düzenlemelerine, gerekse 6102 sayılı Türk Ticaret Kanunu'nun 378 inci maddesine uyum sağlamak amacıyla; Şirket'in varlığını, gelişmesini ve devamını tehlikeye düşürebilecek stratejik, operasyonel, finansal, hukuki ve sair her türlü riskin erken tespiti, değerlendirilmesi, etki ve olasılıklarının hesaplanması, bu risklerin Şirket'in kurumsal risk alma profiline uygun olarak yönetilmesi, raporlanması, tespit edilen risklerle ilgili gerekli önlemlerin uygulanması, karar mekanizmalarında dikkate alınması ve bu doğrultuda etkin iç kontrol sistemlerinin oluşturulması ve entegrasyonu konularında Yönetim Kurulu'na tavsiye ve önerilerde bulunmaktadır. Riskin Erken Saptanması Komitesi'nin görev ve çalışma esasları, Sermaye Piyasası Mevzuatı, Şirket Ana Sözleşmesi, Türk Ticaret Kanunu ve Sermaye Piyasası Kurulu'nun "Kurumsal Yönetim İlkeleri"nde yer alan düzenleme, hüküm ve prensipleri çerçevesinde belirlenmiştir. Türk Ticaret Kanunu'nun 378 inci Maddesi'nde Komite'nin her iki ayda bir vereceği raporla, Şirket'in varlığı ve devamını etkileyebilecek risklere yönelik olarak içinde bulunulan dönemi değerlendirmesi, varsa tehlikelere işaret elmesi ve çözüm yollarını göstermesi öngörülmüştür.

16.4. İhraççının Kurulun kurumsal yönetim ilkeleri karşısındaki durumunun değerlendirilmesi hakkında açıklama:

II-17.1 Sayılı Kurumsal Yönetim Tebliği çerçevesinde SPK'nın 2018 yılı sınıflamasında kurumsal yönetim ilkelerine uyum konusunda üçüncü grup olarak belirlenen şirketler arasında yer almıştır.

2017 yılı faaliyet döneminde, Sermaye Piyasası Kurulu'nun (SPK) II-17.1 sayılı Kurumsal Yönetim Tebliği (KYT) ekinde yer alan Kurumsal Yönetim İlkelerinden zorunlu olan ilkelere tam olarak uyulurken, uygulanması zorunlu olmayanlar Şirket tarafından büyük ölçüde benimsenmiş olup, ilkelerin bir kısmında uygulamada yaşanan zorluklar, bazı ilkelerin ise piyasanın ve Şirket'in mevcut yapısı ile tam örtüşmemesi gibi nedenlerle tam uyum henüz sağlanamamıştır. Zorunlu olmayan ilkeler bazında uygulamaya geçirilememesi gerekçeleri 2017 yılı Faaliyet Raporu içinde yer alan Kurumsal Yönetim Uyum Raporu'nda açıklanmıştır. Kurumsal yönetim uyum raporları www.eczacibasi.com.tr/tr/yatirimci-iliskileri/intema/intema-finansal-bilgiler/intema-faaliyet-ve-kurumsal-yonetim-uyum-raporlari internet adresinde yer almaktadır. Ayrıca her dönem kamuya açıklanan faaliyet raporunda kurumsal yönetim ilkeleri uyum raporu yer almakta olup www.kap.org.tr internet adresinden ulaşılmaktadır.

16.5. Kurul düzenlemeleri uyarınca kurulması zorunlu olan ihraççının pay sahipleri ile ilişkiler biriminin faaliyetleri ile bu birimin yöneticisi hakkında bilgi:

Yatırımcı İlişkileri Bölümü doğrudan genel müdüre bağlıdır. Yatırımcı İlişkileri bölümü, mevcut ve potansiyel yatırımcılara Şirket hakkında doğru, zamanında ve tutarlı bilgi sunmak, Şirket'in bilinirliği ve kredibilitesini artırmak, Kurumsal Yönetim İlkelerine uyum ile sermaye piyasaları katılımcıları arasında çift yönlü iletişimi sağlamak amacıyla faaliyet göstermektedir. Bölüm pay sahiplerinin soru ve bilgi taleplerini gizli ve ticari sır niteliğindeki bilgiler hariç olmak üzere ve şirket içi ilgili birimlerle koordineli çalışmak sureti ile ivedi olarak yanıtlamaktadır.

Yatırımcı İlişkileri Birimi personeline ait bilgiler aşağıda yer almaktadır.

Adı Soyadı	Unvan	Öğrenim Durumu	Lisans türü
Şükrü Işık	Vergi Denetim ve Yatırımcı İlişkileri Yöneticisi/Kurumsal Yönetim Komitesi Üyesi	Lisans	SPK İleri Düzey Lisansı. Kurumsal Yönetim Derecelendirme Lisansı
İsmail Demircan	Ufrs Raporlama Uzmanı/Yatırımcı İlişkileri Bölümü Görevlisi	Lisans	

Yatırımcı İlişkileri Birimi İletişim Bilgileri:

Adres: Büyükdere Caddesi Ali Kaya Sok. No:5 Levent-İstanbul

Tel : 0212 350 87 22

Faks : 0212 284 49 88

E-posta adresi: sukru.isik@eczacibasi.com.tr

UNİVERSAL MENKUL DEĞERLER A.Ş. 50

17. PERSONEL HAKKINDA BİLGİLER

17.1. İzahnamede yer alan her bir finansal tablo dönemi için ortalama olarak veya dönem sonları itibarıyla personel sayısı, bu sayıda görülen önemli değişiklikler ile mümkün ve önemli ise belli başlı faaliyet alanları ve coğrafi bölge itibarıyla personelin dağılımı hakkında açıklama:

Şirket'in, 31.12.2015, 31.12.2016, 31.12.2017 ve 30.06.2018 tarihli finansal tablo dönemleri itibarı ile dönem sonu personel sayılarına aşağıdaki tabloda yer verilmiştir.

Finansal tablolar itibarı ile Personel sayısı

	30 Haziran 2018	31 Aralık 2017	31 Aralık 2016	31 Aralık 2015
Personel Sayısı	358	350	366	364

17.2. Pay sahipliği ve pay opsiyonları:

17.2.1. Yönetim kurulu üyelerinin ihraççının paylarına yönelik sahip oldukları opsiyonlar hakkında bilgi:

Yoktur.

17.2.2. Yönetimde söz sahibi olan personelin ihraççının paylarına yönelik sahip oldukları opsiyonlar hakkında bilgi:

Yoktur.

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

Yoktur.

18. ANA PAY SAHİPLERİ

18.1. İhraççının bilgisi dahilinde son genel kurul toplantısı ve son durum itibarıyla sermayedeki veya toplam oy hakkı içindeki payları doğrudan veya dolaylı olarak %5 ve fazlası olan gerçek ve tüzel kişiler ayrı olarak gösterilmek kaydıyla ortaklık yapısı veya böyle kişiler yoksa bulunmadığına dair ifade:

Tablo:1 Doğrudan Pay Sahipliğine İlişkin Bilgi

Ortağın;	Sermaye Payı / Oy Hakkı			
Ticaret Unvanı/	Son Genel Kurul 12.04.2018		Son Durum İtibarı ile 31.12.2018	
Adı Soyadı	(TL)	(%)	(TL)	(%)
Eczacıbaşı Yatırım Holding A.Ş.	2.309.759	47,53%	2.245.584	46,21%
Eczacıbaşı Holding A.Ş.	1.928.983	39,69%	1.928.983	39,69%
Diğer	621.258	12,78%	685.433	14,10%
TOPLAM	4.860.000	100,00%	4.860.000	100,00%

Tablo:2 En Yakın Dolaylı Pay Sahipliğine İlişkin Bilgi*

Ortağın;	Sermaye Payı / Oy Hakkı			
Ticaret Unvanı /	Son Genel Kurul 12.04.2018		Son Durum İtibarı ile 31.12.2018	
Adı Soyadı	(TL)	(%)	(TL)	(%)
Eczacıbaşı Holding A.Ş.	1.799.741,08	%37,03	1.831.824,77	%37,69
Eczacıbaşı Yatırım Holding Ortaklığı A.Ş.	222.604,71	%4,58	222.604,71	%4,58
Bülent Eczacıbaşı	347.216,92	%7,14	347.216,92	%7,14

Faruk Eczacıbaşı	380.165,06	%7,82	380.165,06	%7,82
ELS Eczacıbaşı İlaç Sınai ve Finansal Yatırımlar A.Ş.	719.144,87	%14,80	719.144,87	%14,80
Diğer (Eczacıbaşı Grubu İçi)	259.851,35	%5,35	259.851,35	%5,35
Diğer (Eczacıbaşı Grubu Dışı)	1.131.276,01	%23,28	1.099.192,32	%22,62
TOPLAM	4.860.000	%100,00	4.860.000	%100,00

Ana ortağımız olan Eczacıbaşı Holding A.Ş. ELS Eczacıbaşı İlaç Sınai ve Finansal Yatırımlar Sanayi ve Ticaret A.Ş. ve Eczacıbaşı Yatırım Holding A.Ş.'nin sermayesinde sırasıyla %50,61 ve %81,34 oranında pay sahibiyken; ELS Eczacıbaşı İlaç Sınai ve Finansal Yatırımlar A.Ş. ve Eczacıbaşı Yatırım Holding A.Ş.'nin Eczacıbaşı Holding A.Ş.'nin sermayesinde sırasıyla %37,28 ve %11,54 oranında pay sahibi olması nedeniyle, en yakın dolaylı ortaklık bilgisi verilmektedir. Eczacıbaşı Yatırım Holding AŞ ve ELS Eczacıbaşı İlaç Sanayi ve Ticaret A.Ş.'nin yönetim kontrolü Eczacıbaşı Holding'e aittir. Eczacıbaşı Holding AŞ sermayesindeki payları nedeniyle, Şirket'imizin kontrolü Eczacıbaşı ailesine aittir.

18.2. Sermayedeki veya toplam oy hakkı içindeki doğrudan payları %5 ve fazlası olan gerçek ve tüzel kişi ortakların sahip oldukları farklı oy haklarına ilişkin bilgi veya bulunmadığına dair ifade:

Şirketimizde imtiyazlı pay ve imtiyazlı oy hakkı bulunmamaktadır.

18.3. Sermayeyi temsil eden paylar hakkında bilgi:

Grubu	Nama/	İmtiyazların türü	Bir Payın	Toplam	Sermayeye Oranı
	Hamiline	(Kimin sahip olduğu)	Nominal	(TL)	(%)
	Olduğu		Değeri (TL)		
-	Hamiline	İmtiyaz mevcut değildir	0,01	4.860.000,00	100%
			TOPLAM	4.860.000,00	100%

18.4. İhraççının bilgisi dahilinde doğrudan veya dolaylı olarak ihraççının yönetim hakimiyetine sahip olanların ya da ihraççıyı kontrol edenlerin adı, soyadı, ticaret unvanı, yönetim hakimiyetinin kaynağı ve bu gücün kötüye kullanılmasını engellemek için alınan tedbirler:

Adı Soyadı / Ticaret Unvanı	Sermayedeki Payı 30.06.2018		Kontrolün Kaynağı	Tedbirler
	Tutarı (TL)	Oy Oranı (%)		
Eczacıbaşı Yatırım Holding A.Ş.	2.245.584	%46,21	Oy haklarının doğrudan %46,21'ine sahip olunması (dolaylı olarak Eczacıbaşı ailesi sahiptir.)	Yoktur.
Eczacıbaşı Holding A.Ş.	1.928.983	%39,69	Oy haklarının doğrudan %39,69'una sahip olunması (dolaylı olarak Eczacıbaşı ailesi sahiptir.)	Yoktur.

52
TÜRLÜ Menkul
Değerler A.Ş.

18.5. İhraççının yönetim hakimiyetinde değişikliğe yol açabilecek anlaşmalar/düzenlemeler hakkında bilgi:

Yoktur

18.6. Sermayedeki veya toplam oy hakkı içindeki doğrudan payları %5 ve fazlası olan gerçek kişi ortakların birbiriyle akrabalık ilişkileri:

Sermayedeki payı doğrudan % 5'i aşan gerçek kişi ortak yoktur.

19. İLİŞKİLİ TARAFLAR VE İLİŞKİLİ TARAFLARLA YAPILAN İŞLEMLER HAKKINDA BİLGİLER

19.1. İzahnamede yer alan hesap dönemleri ve son durum itibarıyla ilişkili taraflarla yapılan işlemler hakkında UMS 24 çerçevesinde ayrıntılı açıklama:

Şirketimiz ile tüm ilişkili tarafları arasında yapılan işlemlere ilişkin ayrıntılı açıklamalar, KAP'ta (www.kap.org.tr) yayınlanan 30 Haziran 2018 tarihi itibarı ile hazırlanan bağımsız denetim raporunun 22 No.lu "ilişkili taraf açıklamaları" dipnotunda,

31 Aralık 2017, 31 Aralık 2016, 31 Aralık 2015 tarihleri itibarı ile hazırlanan bağımsız denetim raporlarının ise 4 No.lu "ilişkili taraf açıklamaları" dipnotunda yer almaktadır

30.06.2018 döneminden sonra ilişkili taraflarla yapılan işlemlerde bir değişiklik bulunmamaktadır.

19.2. İlişkili taraflarla yapılan işlerin İhraççının net satış hasılatı içindeki payı hakkında bilgi:

Net Satışlar (TL)	30.06.2018	Yapılan İşlemin Net Satış Hasılatına Oranı %	30.06.2017	Yapılan İşlemin Net Satış Hasılatına Oranı %	31.12.2017	Yapılan İşlemin Net Satış Hasılatına Oranı %	31.12.2016	Yapılan İşlemin Net Satış Hasılatına Oranı %	31.12.2015	Yapılan İşlemin Net Satış Hasılatına Oranı %
Ecz.Yapı Gereçleri San.Ve Tic.A.Ş.	15.262.855	%3,5	14.971.731	%3,3	27.062.301	%3,3	24.674.201	%3,1	23.249.631	%2,9
Vitra Karo San.Tic.A.Ş.	5.616.584	%1,3	5.674.535	%1,3	9.703.199	%1,2	9.554.686	%1,2	10.058.655	%1,3
Ekom Eczacıbaşı A.Ş.	200	%0,0		%0,0		%0,0	8.314	%0,0	13.591	%0,0
Eczacıbaşı Gayrimenkul A.Ş.	1.738	%0,0	784	%0,0	15.131	%0,0	9.380	%0,0	119.669	%0,0
Eczacıbaşı Holding A.Ş.	47.683	%0,0		%0,0		%0,0		%0,0		%0,0
Diğer	127.419	%0,0	6.820	%0,0	107.121	%0,0	1.628.857	%0,2	349.882	%0,0
Toplam	21.056.479	%4,8	20.653.870	%4,6	36.887.752	%4,5	35.875.438	%4,6	33.791.428	%4,3

20. DİĞER BİLGİLER

20.1. Sermaye Hakkında Bilgiler

Şirket'in çıkarılmış sermayesi 4.860.000 TL olup tamamı ödenmiştir. Pay sayısı 486.000.000 adet olup, her bir payın nominal değeri 0.01 TL'dir. Bedeli tam ödenmemiş pay bulunmamaktadır.

20.2. Kayıtlı Sermaye Tavanı:

Şirket'in kayıtlı sermaye tavanı 49.000.000 TL'dir.

20.3. Dönem başı ve dönem sonundaki fiili dolaşımdaki pay sayısının mutabakatı ve izahnamede yer alması gereken finansal tablo dönemleri itibarıyla sermayenin % 10'undan fazlası aynı olarak ödenmişse konu hakkında bilgi:

Nominal Değer (TL)	30 Haziran 2018	31 Aralık 2017	31 Aralık 2016	31 Aralık 2015
Fiili Dolaşımda bulunan paylar	685.433	553.246	622.901	936.474
Toplam Sermaye	4.860.000	4.860.000	4.860.000	4.860.000
Fiili Dolaşım Oranı (%)	%14,10	%11,38	%12,82	%19,27

53

UNLU

UNLU

Aynı sermaye bulunmamaktadır.

20.4. Sermayeyi temsil etmeyen kurucu ve intifa senetleri vb. hisselerin sayısı ve niteliği hakkında bilgi:

Yoktur.

20.5. Varantlı sermaye piyasası araçları, paya dönüştürülebilir tahvil, pay ile değiştirilebilir tahvil vb. sermaye piyasası araçlarının miktarı ve dönüştürme, değişim veya talep edilme esaslarına ilişkin bilgi:

Yoktur.

20.6. Grup şirketlerinin opsiyona konu olan veya koşullu ya da koşulsuz bir anlaşma ile opsiyona konu olması kararlaştırılmış sermaye piyasası araçları ve söz konusu opsiyon hakkında ilişkili kişileri de içeren bilgi:

Yoktur.

20.7. İzahnamede yer alması gereken finansal tablo dönemleri itibarıyla yapılan sermaye artırımları ve kaynakları ile sermaye azaltımları, yaratılan/iptal edilen pay grupları ve pay sayısında değişikliğe yol açan diğer işlemlere ilişkin bilgi:

Yoktur.

20.8. İhraççının son on iki ay içinde halka arz, tahsisli veya nitelikli yatırımcıya satış suretiyle pay ihracının bulunması halinde, bu işlemlerin niteliğine, bu işlemlere konu olan payların tutarı ve niteliklerine ilişkin açıklamalar:

Yoktur.

20.9. İhraççının mevcut durum itibarıyla paylarının borsada işlem görmesi durumunda hangi payların borsada işlem gördüğüne veya bu hususlara ilişkin bir başvurusunun bulunup bulunmadığına ilişkin bilgi:

Şirket payları İNTEM kodu ile Borsa İstanbul Ana Pazarda işlem görmektedir.

20.10. İzahnamenin hazırlandığı yıl ve bir önceki yılda eğer ihraççı halihazırda halka açık bir ortaklık ise ihraççının payları üzerinde üçüncü kişiler tarafından gerçekleştirilen ele geçirme teklifleri ile söz konusu tekliflerin fiyat ve sonuçları hakkında bilgi:

Yoktur.

20.11. Esas sözleşme ve iç yönergeye ilişkin önemli bilgiler:

Şirket'in esas sözleşmesi www.kap.org.tr'den, İç Yönergesine Şirket internet sitesinden (<https://www.eczacibasi.com.tr/tr/yatirimci-iliskileri/intema/intema-kurumsal-yonetim/intema-kurulus-genel-bilgileri>) ulaşılabilir.

20.12. Esas sözleşmenin ilgili maddesinin referans verilmesi suretiyle ihraççının amaç ve faaliyetleri:

Şirket'in esas sözleşmesinin "Şirket'in Konusu ve Amacı" başlıklı 3üncü maddesi uyarınca Şirket'in konusu ve amacı şunlardır.

Şirket'in amacı, her çeşit inşaat ve tesisat malzemeleri ile bunların türevlerini, yapı elemanlarını, her çeşit inşaat malzemesi ve tesisat ünitelerini üretmek alıp satmak tesisat montajı yapmak, bu amaçlarla gerekli olan her çeşit kalıp ve makinayı imal etmek, montajını yapmak alıp satmak üretilen inşaat malzemeleri ile tesisat malzemelerinin tüketicilere daha kolay bir şekilde intikalini sağlayacak pazarlama olanaklarının yaratılmasına yönelik yatırımlarda bulunmak, bu amaçları gerçekleştirecek şirket kurmak veya mevcut şirketlere katılmak ve böylece de ulusal endüstrinin bu alanına katkıda bulunmaktır.

Şirket yukarıda belirtilen amaçları gerçekleştirebilmek için, özellikle aşağıdaki işlemleri yapabilir.

- Aracılık faaliyeti ve portföy işletmeciliği niteliğinde olmamak şartıyla, Şirket amaç ve konusu ile ilgili şirketlere ortak olabileceği gibi hazine bonoları, devlet ve Türk teşebbüslerinin tahvillerini satın alabilir.
- Aracılık faaliyeti ve portföy işletmeciliği niteliğinde olmamak şartıyla, kendisinde mevcut payları ve tahvilleri, başkalarına peşin veya vadeli satabilir. Sermaye Piyasası Kurulu'nun belirlediği esaslara uymak kaydıyla, Bunları başka pay senetleri ve/veya tahvillerle değiştirebilir, rehin edebilir.
- İnşaat ve tesisat malzemesi imali ya da montajına yönelik know-how veya lisans sözleşmeleri yapabilir. İhracat ve ithalat yapabilir. Amaç ve konusu ile ilgili yerli ve yabancı kişi ya da firmalardan mümessillik veya acentelik alabilir, mümessillik veya acentelik verebilir.

d. Sermaye Piyasası Kurulu'nun belirlediği esaslara uymak kaydıyla, Şirket ancak amaç ve çalışma konularının gerçekleştirilmesi ve faaliyetinin yürütülmesi için gerekli ölçüde taşınmaz ve taşınırları iktisap edebilir, bunlar üzerinde her türlü borçlandırıcı ve tasarrufi işlemlerde bulunabilir.

e. Sermaye Piyasası Kurulu'nun belirlediği esaslara uymak kaydıyla, Amaç ve konusu ile ilgili olarak ipotek veya diğer taşınmaz rehinleri, taşınır rehni veya taşınır değerler rehni veya diğer teminatlar karşılığında veya teminatsız olarak bankalardan diğer finansman kurumları veya mukrizlerden ödünç alabilir.

f. Sermaye Piyasası Kurulu'nun belirlediği esaslara uymak kaydıyla, Şirket hak ve alacaklarının tahsili veya temini için ayni ve şahsi her çeşit teminatı alabilir veya verebilir. Bunlarla ilgili olarak tapuda tescil ve terkin istemlerinde bulunabilir. Bir hak ve alacağının tahsili için kendisine teminat olarak gösterilen Şirket taşınmaz ve taşınırları iktisap etmek durumunda kaldığı takdirde bu malları, en kısa zamanda en uygun bir bedelle elden çıkarır.

g. Sermaye Piyasası Kurulu tarafından belirlenen esaslar dahilinde sosyal amaçlı kuruluşlar olan vakıflara, derneklere, üniversitelere v.b. gibi kuruluşlara yardım ve bağışta bulunabilir.

h. Şirket yurtiçinde ve yurtdışında ortaklıklara iştirak edebilir, satış yerleri, irtibat merkezleri kurabilir.

ı. Şirket'in kendi adına ve 3. Kişiler lehine, garanti, teminat vermesi veya ipotek dahil rehin hakkı tesis etmesi hususlarında Sermaye Piyasası Mevzuatı çerçevesinde belirlenen esaslara uyulur.

20.13. Yönetim kuruluna ve komitelere ilişkin önemli hükümlerin özetleri:

Şirket Esas sözleşmesinin 13.maddesine göre özetle; Şirket, Genel Kurul tarafından, Türk Ticaret Kanunu, ilgili mevzuat hükümleri uyarınca en fazla 3 (üç) yıl süre için seçilen en az beş en çok dokuz kişilik bir Yönetim Kurulu tarafından yönetilir.

Yönetim kurulunda görev alacak üyeler ile bağımsız üyelerin sayısı ve nitelikleri Sermaye Piyasası Kanunu hükümleri çerçevesinde Sermaye Piyasası Kurulu'nun kurumsal yönetime ilişkin düzenlemelerine göre tespit edilir.

Yönetim Kurulu, görev ve sorumluluklarını yerine getirirken Sermaye Piyasası Kanunu hükümleri çerçevesinde Sermaye Piyasası Kurulu'nun kurumsal yönetime ilişkin düzenlemelerine uygun olarak komiteler oluşturur.

Yönetim Kurulu üyelerinin Türk Ticaret Kanunu ve Sermaye Piyasası Kanunu hükümleri çerçevesinde Sermaye Piyasası Kurulu düzenlemelerinde öngörülen şartları taşıması gerekir.

Yönetim Kurulunun toplantı şekli, toplantı karar ve nisapları, oy kullanımı, görev ve yetkilerinde Türk Ticaret Kanunu hükümleri ve Sermaye Piyasası Kanunu hükümleri çerçevesinde Sermaye Piyasası Kurulu düzenlemelerine uyulur.

20.14. Her bir pay grubunun sahip olduğu imtiyazlar, bağlam ve sınırlamalar hakkında bilgi:

Yoktur

20.15. Pay sahiplerinin haklarının ve imtiyazlarının değiştirilmesine ilişkin esaslar:

Yoktur

20.16. Olağan ve olağanüstü genel kurul toplantısının yapılmasına ilişkin usuller ile toplantılara katılım koşulları hakkında bilgi:

Şirket Esas sözleşmesinin 25. Maddesine göre özetle; Genel kurullar olağan ve olağanüstü halinde toplanır. Olağan Genel Kurul, yılda en az bir defa faaliyet döneminin bitmesinden itibaren ilk üç ay içinde toplanır. Bu toplantıda bilanço, yıllık işlemler ve hesaplar ile gündeme alınmış bulunan diğer konular görüşülür. Gerekli kararlar alınır ve gelecek dönemlere ilişkin dilekler belirtilir. Olağanüstü Genel Kurul işlerin gerekli kıldığı hallerde toplantıya çağrılır. Toplantılar Şirket'in merkezinde veya önceden ilan edilmek kaydıyla, Yönetim Kurulu'nun belirleyeceği diğer bir yerde yapılır.

Genel kurul toplantılarında her pay sahibinin bir oy hakkı vardır. Olağan ve Olağanüstü genel kurul toplantı ve karar nisapları, TTK ve Sermaye Piyasası Kanunu ile ilgili diğer mevzuat hükümlerine tabidir.

 **GENEL KURUL MÜDÜRÜ**
55



20.17. İhraççının yönetim hakimiyetinin el değiştirmesinde gecikmeye, ertelemeye ve engellemeye neden olabilecek hükümler hakkında bilgi:
Yoktur.

20.18. Payların devrine ilişkin esaslar:

Pay devirleri TTK, SPK ve ilgili ikincil mevzuat hükümleri çerçevesinde yapılacaktır.

20.19. Sermayenin artırılmasına ve azaltılmasına ilişkin esas sözleşmede öngörülen koşulların yasanın gerektirdiğinden daha ağır olması halinde söz konusu hükümler hakkında bilgi:

Yoktur

21. ÖNEMLİ SÖZLEŞMELER

Yoktur

22. İHRAÇÇININ FİNANSAL DURUMU VE FAALİYET SONUÇLARI HAKKINDA BİLGİLER

22.1. İhraççının Kurulun muhasebe/finansal raporlama standartları uyarınca hazırlanan ve izahnamede yer alması gereken finansal tabloları ile bunlara ilişkin bağımsız denetim raporları:

İzahnamede yer verilmesi gereken finansal tablolar ve bunlara ilişkin denetim raporlarına KAP (www.kap.org.tr) ve Şirket'in internet sitesinden (www.eczacibasi.com.tr) ulaşılabilmektedir.

Finansal Tablo Dönemi	KAP'ta ilan edilme tarihi
01 Ocak- 30 Haziran 2018	08.08.2018
01 Ocak- 31 Aralık 2017	07.03.2018
01 Ocak- 31 Aralık 2016	13.03.2017
01 Ocak- 31 Aralık 2015	26.02.2016

22.2. İzahnamede yer alması gereken finansal tablo dönemlerinde bağımsız denetimi gerçekleştiren kuruluşların unvanları, bağımsız denetim görüşü ve denetim kuruluşunun/sorumlu ortak baş denetçinin değişmiş olması halinde nedenleri hakkında bilgi:

Finansal Tablo Dönemi	Bağımsız Denetim Kuruluşu'nun Ticaret Ünvanı	Bağımsız Denetim Kuruluşu'nun Ticaret Adresi	Bağımsız Denetim Kuruluşu'nun Sorumlu Ortak Baş Denetçisinin Adı Soyadı	Görüş / Sonuç
01 Ocak- 31 Aralık 2015	DRT Bağımsız Denetim ve Serbest Muhasebeci Mali Müşavirlik A.Ş.	Maslak No1 Plaza Eski Büyükdere Cad. Maslak Mah. NO:1 Maslak, Sarıyer-İstanbul	Yaman Polat, SMMM Sorumlu Denetçi	Olumlu Görüş
01 Ocak- 31 Aralık 2016	DRT Bağımsız Denetim ve Serbest Muhasebeci Mali Müşavirlik A.Ş.	Maslak No1 Plaza Eski Büyükdere Cad. Maslak Mah. NO:1 Maslak, Sarıyer-İstanbul	Yaman Polat, SMMM Sorumlu Denetçi	Olumlu Görüş
01 Ocak- 31 Aralık 2017	PwC Bağımsız Denetim ve Serbest Muhasebeci Mali Müşavirlik A.Ş.	BJK Plaza, Süleyman Seba Cad. No.48 B Blok Kat:9 Akaretler 34357 Beşiktaş-İstanbul	Sertu Talı, SMMM Sorumlu Denetçi	Olumlu Görüş

OLUMLU Görüş
Bağımsız Denetim Kuruluşu Sorumlu Ortak Baş Denetçisi
56

01 Ocak- 30 Haziran 2018	PwC Bağımsız Denetim ve Serbest Muhasebeci Mali Müşavirlik A.Ş.	BJK Plaza, Süleyman Seba Cad. No.48 B Blok Kat:9 Akaretler 34357 Beşiktaş-İstanbul	Sertu Talı, SMMM Sorumlu Denetçi	Sınırlı Denetim
--------------------------	---	--	----------------------------------	-----------------

01 Ocak-31.12.2017 dönemine ilişkin finansal tabloların bağımsız denetiminde kilit denetim konuları; işletmenin sürekliliği, EYAP hisse senetlerinin gerçeğe uygun değeri ve ticari alacakların geri kazanılabilir değerinin belirlenmesi, olarak belirlenmiştir.

22.3. Son finansal tablo tarihinden sonra meydana gelen, ihraççının ve/veya grubun finansal durumu veya ticari konumu üzerinde etkili olabilecek önemli değişiklikler (üretim, satış, stoklar, siparişler, maliyet ve satış fiyatları hakkındaki gelişmeleri de içermelidir) veya söz konusu hususların bulunmadığı hakkında ifade:

Yoktur

22.4. Proforma finansal bilgiler:

Yoktur

22.5. Proforma finansal bilgilere ilişkin bağımsız güvence raporu:

Yoktur

22.6. İhraççının esas sözleşmesi ile kamuya açıkladığı diğer bilgi ve belgelerde yer alan kar payı dağıtım esasları ile izahnamede yer alması gereken finansal tablo dönemleri itibarıyla kar dağıtımı konusunda almış olduğu kararlara ilişkin bilgi:

Şirket'in kar dağıtım esasları, Şirket'in kurumsal internet sitesinde ve www.kap.org.tr adresinde yayınlanan şirket esas sözleşmesinin "Safi Karın Dağıtımı Net Dönem Karının Dağıtımı" başlıklı 36. ve Karın Dağıtılması başlıklı 37. maddelerinde ve aşağıdaki Şirket'in kar dağıtım politikasında detaylı olarak sunulmuştur.

Şirket esas sözleşmesinin "safi karın dağıtımı net dönem karının dağıtımı" başlıklı 36. Maddesi aşağıdaki gibidir. Net dönem karının dağıtımında aşağıdaki sıra ve esaslar uygulanır. Varsa geçmiş yıl zararların düşülmesinden sonra; Genel Kanuni Yedek Akçe:

a. Ödenmiş sermayenin beşte birine ulaşınca kadar % 5'i kanuni yedek akçeye ayrılır.

Birinci Temettü

b. Kalandan Birinci Temettü ayrılır.

İkinci Temettü

c. Safi kardan a,b bentlerinde belirtilen meblağlar düşüldükten sonra, kalan kısmı Genel Kurul kısmen veya tamamen İkinci Temettü hissesi olarak dağıtmaya veya fevkalade yedek akçe ayırmaya yetkilidir.

Genel Kanuni Yedek Akçe:

d. Pay sahipleri ile kara iştirak eden diğer kimselere dağıtılması kararlaştırılmış olan kısımdan birinci temettü düşüldükten sonra bulunan tutarın onda biri Türk Ticaret Kanunu 519. Maddesinin ikinci fıkrasının c bendi uyarınca Genel Kanuni Yedek Akçe olarak ayrılır.

e. Yasa hükmü ile ayrılması gereken yedek akçeler ayrılmadıkça esas sözleşmede pay sahipleri için belirlenen kar payı ayrılmadıkça; başka yedek akçe ayrılmasına, ertesi yıla kadar kar aktarılmasına ve temettü dağıtımından imtiyazlı pay sahiplerine, katılma, kurucu ve adl intifa senedi sahiplerine Yönetim Kurulu Üyeleri ile memur, müstahdem ve işçilere çeşitli amaçlarla kurulmuş olan vakıflara v.b. gibi kişi ve/veya kurumlara kar payı dağıtılmasına karar verilemeyeceği gibi, belirlenen kar payı ödenmedikçe bu kişilere kardan pay dağıtılamaz

f. Temettü dağıtım tarihi itibarıyla mevcut payların tümüne bunların ihraç ve iktisap tarihleri dikkate alınmaksızın eşit olarak dağıtılır.

Şirket esas sözleşmesinin "karın dağıtılması" başlıklı 37. Maddesi aşağıdaki gibidir:

Yıllık karın pay sahiplerine hangi tarihlerde, ne şekilde ve ne suretle ödeneceği Sermaye Piyasası Kurulu'nun konuya ilişkin düzenlemeleri çerçevesinde Genel Kurul'ca kararlaştırılır. Ancak dağıtım tarihi belirlenirken Sermaye Piyasası Kurulu tebliğlerinde belirtilen sürelerle uyulur. Bu Ana Sözleşme hükümlerine uygun olarak dağıtılmış karlar geri alınmaz. Kar payının avans şeklinde dağıtılması da mümkündür.

57
MUTLÜ Menkul Değerler A.Ş.

57

Şirket'in Yönetim Kurulu, izahnamede yer alması gereken finansal tablo dönemleri itibarıyla Şirket'in net kar elde edememiş olması dolayısıyla ilgili dönemlerde kar dağıtımının yapılmaması yönünde kararlar alarak genel kurulun onayına sunmuştur. Kararlara ilişkin özel durum açıklamaları ve ilgili kar dağıtım tabloları KAP (www.kap.org.tr) üzerinde yayımlanmıştır.

Şirket'in "kar dağıtım politikası" aşağıdaki gibidir:

Ana sözleşmemizde, kardan pay alma konusunda imtiyazlı hisse, kurucu intifa senedi ile Yönetim Kurulu üyelerimize ve çalışanlarımıza kar payı verilmesi uygulaması ile kar payı avansı dağıtılmasını öngören özel bir düzenleme bulunmamaktadır.

Kuruluşumuzun ana sözleşmesinde dağıtılabilir kardan SPK tarafından saptanan oran ve miktarda birinci temettü dağılılması esası benimsenmiştir.

Yönetim Kurulumuzun, Genel Kurulumuzun onayına sunduğu kar dağıtım teklifleri, Şirketimizin mevcut karlılık durumu, pay sahiplerimizin olası beklentileri ile Şirketimizin öngörülen büyüme stratejileri arasındaki hassas dengeler dikkate alınmak suretiyle hazırlanmaktadır.

Kar payı ödemelerimiz, (nakit ve/veya bedelsiz pay) yasal sùreler içerisinde ve en geç mevzuatta öngörülen sürenin sonuna kadar olmak üzere en kısa sürede yapılmasına özen gösterilmektedir.

22.7. Son 12 ayda ihraççının ve/veya grubun finansal durumu veya karlılığı üzerinde önemli etkisi olmuş veya izleyen dönemlerde etkili olabilecek davalar, hukuki takibatlar ve tahkim işlemleri veya söz konusu hususların bulunmadığı hakkında ifade:

Son 12 ayda Şirketimizin ve bağlı ortaklığımızın finansal durumu veya karlılığı üzerinde önemli etkisi olmuş veya izleyen dönemlerde etkili olabilecek davalar, hukuki takibatlar ve tahkim işlemleri bulunmamaktadır.

22.8. İzahnamede yer verilen denetime tabi tutulmuş diğer bilgiler:

Yoktur

23. İHRAÇ VE HALKA ARZ EDİLECEK PAYLARA İLİŞKİN BİLGİLER

23.1. İhraç edilecek ve/veya borsada işlem görecekt payların ISIN (uluslararası menkul kıymet tanımlama numarası) veya başka benzer tanımlama kodu bilgisi dahil tür ve gruplarına ilişkin bilgi:

İntema'nın 49.000.000 Türk Lirası kayıtlı sermaye tavanı içerisinde 4.860.000 Türk Lirası olan çıkarılmış sermayenin tamamı nakden (bedelli) karşılanmak suretiyle 3 kat olmak üzere (% 300) 14.580.000 TL artırılarak 19.440.000 Türk Lirası'na yükseltilmesi nedeniyle artırılan 14.580.000 Türk Liralık sermayeyi temsil eden 1 Kuruş nominal değerli ve üzerinde herhangi bir imtiyaz bulunmayacak olan 1.458.000.000 adet payın tamamının hamiline yazılı olarak ihrac edilecektir. Bu payların ISIN numarası: TRAINTEM9110 olup paylar arasında grup ayrımı bulunmamaktadır. Bu nedenle ortakların yeni pay alma haklarında herhangi bir kısıtlama bulunmayacaktır.

Şirketimiz Esas Sözleşmesi'nin 6. maddesinin Yönetim Kurulu'na verdiği yetki uyarınca, mevcut ortakların yeni pay alma haklarının 1 Kuruş (0,01 Türk Lirası) nominal değerli her bir pay için 0,03 Türk Lirası fiyattan (1 Türk Lirası nominal değerli pay için 3 Türk Lirası nominal değer üzerinden) kullanılacaktır.

Yeni pay alma haklarının kullanılmasından sonra kalan paylar nominal değerden düşük olmamak üzere Borsa İstanbul A.Ş. Birincil Piyasasında oluşacak fiyattan halka arz edilecektir.

Grubu	Nama/ Hamiline Olduğu	İmtiyazlar	Pay Sayısı	Pay Sayısının Grup Pay Sayısına Oranı (%)	Bir Payın Nominal Değeri (TL)	Toplam (TL)	Sermayeye Oranı (%)
-	Hamiline	Yok	1.458.000.000	-	0,01	14.580.000	%300
					TOPLAM		

a) İç kaynaklardan yapılan sermaye artırımının kaynakları hakkında bilgi:

Yoktur

b) İç kaynaklardan artırılarak bedelsiz olarak mevcut ortaklara dağıtılacak paylar ile ilgili bilgi:

Yoktur

c) Bedelsiz olarak verilecek payların dağıtım esasları:

i) Ortakların ödenmiş/çıkarılmış sermayede mevcut paylarına göre bedelsiz pay alma oranı:

Yoktur

ii) Başvuru şekli:

Yoktur

23.2. Payların hangi mevzuata göre oluşturulduğu:

Şirket payları Sermaye Piyasası Mevzuatı kapsamında oluşturulmuştur.

23.3. Payların kaydıleştirilip kaydıleştirilmediği hakkında bilgi:

Ortaklığımız payları kaydıleştirme esasları çerçevesinde MKK nezdinde kaydı olarak tutulmaktadır.

23.4. Payların hangi para birimine göre ihraç edildiği hakkında bilgi:

Paylar Türk Lirası cinsinden satışa sunulacaktır.

23.5. Kısıtlamalar da dahil olmak üzere paylara ilişkin haklar ve bu hakları kullanma prosedürü hakkında bilgi:

Satış yapılacak paylar, ilgili mevzuat uyarınca pay sahiplerine aşağıdaki hakları sağlamaktadır.

a) **Kardan Pay Alma Hakkı (TTK madde 507, SPKn madde 19, Kar Payı Tebliği Serl – No II-19.1):**

Pay sahipleri, Şirket genel kurulu tarafından belirlenecek kar dağıtım politikaları çerçevesinde ve ilgili mevzuatın hükümlerine uygun olarak dağıtılan kardan pay alma hakkına sahiptir.

Hak kazanılan tarih: Halka açık ortaklıklarda kar payı, dağıtım tarihi itibarıyla mevcut payların tümüne, bunların ihraç ve iktisap tarihleri dikkate alınmaksızın eşit olarak dağıtılır, ihraç edilen paylar, kar elde edilmesi ve kar dağıtımına Genel Kurulca karar verilmiş olması halinde, dağıtım tarihi itibarıyla payların tümü kar payı alma hakkı elde eder. Yatırımcılar kar payı dağıtım riskinin farkında olarak yatırım kararı almalıdır.

Zamanaşımı: Ortaklar ve kara katılan diğer kimseler tarafından tahsil edilmeyen kar bedelleri ile ortaklar tarafından tahsil edilmeyen kar payı avansı bedelleri dağıtım tarihinden itibaren beş yılda zaman aşımına uğrar. Zaman aşımına uğrayan kar payı ve kar payı avansı bedelleri hakkında 2308 sayılı Şirketlerin Müruru Zamana Uğrayan Kupon Tahvilat ve Pay Bedellerinin Hazine'ye İntikali Hakkında Kanun hükümleri uygulanır. Bedelsiz olarak dağıtılan paylarda zaman aşımı bulunmamaktadır.

Hakkın kullanımına ilişkin sınırlamalar ve bu hakkın yurt dışında yerleşik pay sahipleri tarafından kullanım prosedürü: Hak kullanımına ilişkin herhangi bir sınırlama bulunmamaktadır. Hak kullanım prosedürü, yurt dışında ve yurt içinde yerleşik pay sahipleri için aynıdır. Hisseleri MKK nezdinde ve Yatırım Kuruluşları altındaki yatırımcı hesaplarında Kayden saklamada bulunan ortakların kar payı ödemeleri MKK aracılığı ile yatırımcı hesaplarına aktarılmaktadır. Tam ve dar mükellef tüzel kişiler, kar payı almak üzere yapacakları müracaatta mükellefiyet bilgilerini ibraz etmekle yükümlüdürler. Kar dağıtımında, Sermaye Piyasası Mevzuatı ile belirlenen süreleri uyulur. Kurul'un II-19.1 sayılı Kar Payı Tebliği uyarınca, kar payı dağıtım işlemlerine en geç dağıtım kararı verilen Genel Kurul toplantısının yapıldığı hesap dönemi sonu itibarıyla başlanması gerekmektedir.

Kar payı oranı veya hesaplama yöntemi, ödemelerin dönemleri ve kümülatif mahiyette olup olmadığı: Şirket, TTK, Sermaye Piyasası Mevzuatı, SPK düzenleme ve kararları, vergi yasaları, ilgili diğer yasal mevzuat hükümleri ile Esas Sözleşmesi'ni dikkate alarak kar dağıtım kararlarını belirlemekte ve Kar Dağıtım Politikası uyarınca kar dağıtımını yapmaktadır.

ÖNCELİKLİ MENKUL DEĞERLER A.Ş.
Yönetim Kurulu Başkanı
ÖNCELİKLİ MENKUL DEĞERLER A.Ş.
Yönetim Kurulu Başkanı

Yönetim Kurulu Başkanı

b) Yeni Pay Alma Hakkı (TTK madde 461, kayıtlı sermaye sistemindeki ortaklıklar için SPKn madde 18, Kayıtlı Sermaye Sistemi Tebliği Seri - No II-18.1)

Her pay sahibi, yeni çıkarılan payları, mevcut paylarının sermaye oranına göre alma hakkına haizdir. Kayıtlı sermaye sisteminde, çıkarılan paylar tamamen satılarak bedelleri ödenmedikçe veya satılmayan paylar iptal edilmedikçe yeni pay çıkarılamaz. Rüçhan hakkı kullandırıldıktan sonra kalan paylar, ya da rüçhan hakkı kullanımının kısıtlandığı durumlarda yeni ihraç edilen tüm paylar piyasa fiyatı ile halka arz edilir.

c) Bedelsiz Pay Edinme Hakkı (TTK madde 462, SPKn madde 19, Pay Tebliği Seri - No VII- 128.1)

TTK md. 462 uyarınca, esas sözleşme veya genel kurul kararıyla ayrılmış ve belirli bir amaca özgülenmemiş yedek akçeler ile kanuni yedek akçelerin serbestçe kullanılabilen kısımları ve mevzuatın bilançoya konulmasına, sermayeye eklenmesine izin verdiği fonlar sermayeye dönüştürülerek sermaye iç kaynaklardan artırılabilir. Halka açık anonim ortaklıkların sermaye artırımlarında, bedelsiz paylar artırım tarihindeki mevcut paylara dağıtılır.

d) Tasfiyeden Pay Alma Hakkı (TTK madde 507)

TTK madde 507 uyarınca, her pay sahibi, kanun ve esas sözleşme hükümlerine göre pay sahiplerine dağıtılması kararlaştırılmış net dönem kârına, payı oranında katılma hakkına haizdir. Şirket'in sona ermesinde her pay sahibi, esas sözleşmede sona eren Şirket'in mal varlığının kullanılmasına ilişkin, başka bir hüküm bulunmadığı takdirde, tasfiye sonucunda kalan tutara payı oranında katılır. Şirket'in sona ermesi halinde her pay sahibi, esas sözleşmede sona eren Şirket'in mal varlığının kullanılmasına ilişkin başka bir hüküm bulunmadığı takdirde, tasfiye sonucunda kalan tutara payı oranında katılır. Esas Sözleşme'de tasfiyeden pay alma hakkına ilişkin bir düzenleme bulunmamaktadır,

e) Genel Kurul'a Davet ve Katılma Hakkı (TTK madde 414, 415, 419, 425, 1527, SPKn madde 29, 30, Vekaleten Oy Kullanılması ve Çağrı Yoluyla Vekalet Toplanması Tebliği Seri-No II-30.1)

TTK madde 414 uyarınca genel kurul toplantıya, esas sözleşmede gösterilen şekilde, Şirket'in internet sitesinde ve Türkiye Ticaret Sicili Gazetesinde yayımlanan ilanla çağrılır. Bu çağrı, ilan ve toplantı günleri hariç olmak üzere, toplantı tarihinden en az iki hafta önce yapılır. Pay defterinde yazılı pay sahipleriyle önceden şirkete pay senedi veya pay sahipliğini ispatlayıcı belge vererek adreslerini bildiren pay sahiplerine toplantı günüyle gündem ve ilanın çıktığı veya çıkacağı gazeteler, iadeli taahhütlü mektupla bildirilir. TTK madde 415 uyarınca genel kurul toplantısına, yönetim kurulu tarafından düzenlenen "hazır bulunanlar listesinde adı bulunan pay sahipleri katılabilir. Gerçek kişilerin kimlik göstermeleri, tüzel kişilerin temsilcilerinin vekâletname ibraz etmeleri şarttır. Hamiline yazılı pay senedi sahipleri, genel kurulun toplantı gününden en geç bir gün önce bu senetlere zilyet olduklarını ispatlayarak giriş kartı alırlar ve bu kartları ibraz ederek genel kurul toplantısına katılabilirler. Ancak, giriş kartının verilmesinden sonraki bir tarihte hamiline yazılı pay senedini devraldığını ispatlayan pay sahipleri de genel kurula katılabilirler. TTK madde 419 uyarınca, esas sözleşmede aksine bir düzenleme yoksa toplantıyı genel kurul tarafından seçilen, pay sahibi taşıması şart olmayan bir başkan yönetir. Başkan tutanak yazmam ile gerek görürse oy toplama memurunu belirleyerek başkanlığı oluşturur. TTK madde 425 uyarınca, pay sahibi, paylarından doğan haklarını kullanmak için, genel kurula kendisi katılabileceği gibi, pay sahibi olan veya olmayan bir kişiyi de temsilcisi olarak genel kurula yollayabilir. Temsilcinin pay sahibi olmasını öngören esas sözleşme hükmü geçersizdir.

f) Genel Kurul'da Müzakerelere Katılma Hakkı (TTK madde 407, 409, 417)

TTK madde 407 uyarınca, pay sahipleri şirket işlerine ilişkin haklarını genel kurulda kullanırlar. TTK madde 409 uyarınca da, genel kurullar olağan ve olağanüstü toplanır. Olağan toplantı her faaliyet dönemi sonundan itibaren üç ay içinde yapılır. Bu toplantılarda, organların seçimine, finansal tablolara, yönetim kurulunun yıllık raporuna, kârın kullanım şekline, dağıtılacak kâr ve kazanç paylarının oranlarının belirlenmesine, yönetim kurulu üyelerinin ibraları ile faaliyet dönemini ilgilendiren ve gerekli görülen diğer konulara ilişkin müzakere yapılır, karar alınır, TTK madde 415 uyarınca; genel kurul toplantısına, yönetim kurulu tarafından düzenlenen "hazır bulunanlar listesinde adı bulunan pay sahipleri katılabilir. Hazır bulunanlar listesinde adı bulunan senede bağlanmamış payların, ilmhaberlerin nama yazılı payların sahipleri ve Sermaye Piyasası Kanunu'nun 10/A maddesi uyarınca kayden izlenen pay sahipleri veya anılanların temsilcileri genel kurula katılır. Gerçek kişilerin kimlik göstermeleri, tüzel kişilerin temsilcilerinin vekâletname ibraz etmeleri şarttır. Hamiline yazılı pay

60
UNLU Menkul
Menkul Değerler A.Ş.

Yönetim Kurulu Başkanı

senedi sahipleri, genel kurulun toplantı gününden en geç bir gün önce bu senetlere zilyet olduklarını ispatlayarak giriş kartı alırlar ve bu kartları ibraz ederek genel kurul toplantısına katılabilirler. Ancak, giriş kartının verilmesinden sonraki bir tarihte hamiline yazılı pay senedini devraldığını ispatlayan pay sahipleri de genel kurula katılabilirler. Genel kurula katılma ve oy kullanma hakkı, pay sahibinin payların sahibi olduğunu kanıtlayan belgeleri veya pay senetlerini şirkete, bir kredi kuruluşuna veya başka bir yere depo edilmesi şartına bağlanamaz. Aksine esas sözleşmede hüküm bulunmadığı takdirde genel kurul, şirket merkezinin bulunduğu yerde toplanır.

g) Oy Hakkı (TTK madde 432, 433, 434, 435, 436. SPKn madde 30),

TTK madde 434 uyarınca; pay sahipleri, oy haklarını genel kurulda, paylarının toplam itibarı değeriyle orantılı olarak kullanır. 1527'nci maddenin beşinci fıkrası hükmü saklıdır. Her pay sahibi sadece bir paya sahip olsa da en az bir oy hakkı haizdir. Şu kadar ki; birden fazla paya sahip olanlara tanınacak oy sayısı esas sözleşmeyle sınırlandırılabilir. Şirket'in finansal durumunun düzeltilmesi sırasında payların itibarı değerleri indirilmişse payların indiriminden önceki itibarı değeri üzerinden tanınan oy hakkı korunabilir. TTK madde 435 uyarınca; oy hakkı, payın, kanunen veya esas sözleşmeyle belirlenmiş bulunan en az miktarının ödenmesiyle doğar. TTK madde 436 uyarınca; pay sahibi kendisi, eşi, alt ve üstsoyu veya bunların ortağı oldukları şahıs şirketleri ya da hâkimiyetleri altındaki sermaye şirketleri ile şirket arasındaki kişisel nitelikte bir işe veya işleme veya herhangi bir yargı kurumu ya da hakemdeki davaya ilişkin olan müzakerelerde oy kullanamaz. Şirket yönetim kurulu üyeleriyle yönetimde görevli imza yetkisini haiz kişiler, yönetim kurulu üyelerinin ibra edilmelerine ilişkin kararlarda kendilerine ait paylardan doğan haklarını kullanamaz.

h) Bilgi Alma ve İnceleme Hakkı (TTK madde 437, SPKn madde 14, Sermaye Piyasasında Finansal Raporlamaya İlişkin Esaslar Tebliği Seri - No II-14.1)

TTK madde 437 uyarınca; finansal tablolar, konsolide finansal tablolar, yönetim kurulunun yıllık faaliyet raporu, denetleme raporları ve yönetim kurulunun kâr dağıtım önerisi, genel kurulun toplantısından en az on beş gün önce, Şirket'in merkez ve şubelerinde, pay sahiplerinin incelemesine hazır bulundurulur. Bunlardan finansal tablolar ve konsolide tablolar bir yıl süreyle merkezde ve şubelerde pay sahiplerinin bilgi edinmelerine açık tutulur. Her pay sahibi, gideri şirkete ait olmak üzere gelir tablosuyla bilançonun bir suretini isteyebilir.

i) İptal Davası Açma Hakkı (TTK madde 445-451. kayıtlı sermaye sistemindeki ortaklıklar için SPKn madde 18/6, 20/2)

TTK madde 445 uyarınca; 446'ncı maddede belirtilen kişiler, kanun veya esas sözleşme hükümlerine ve özellikle dürüstlük kuralına aykırı olan genel kurul kararları aleyhine, karar tarihinden itibaren üç ay içinde, şirket merkezinin bulunduğu yerdeki asliye ticaret mahkemesinde iptal davası açabilirler. TTK madde 446 uyarınca; Toplantıda hazır bulunup da karara olumsuz oy veren ve bu muhalefetini tutanağa geçiren, Toplantıda hazır bulunsun veya bulunmasın, olumsuz oy kullanmış olsun ya da olmasın; çağrının usulüne göre yapılmadığını, gündemin gereği gibi ilan edilmediğini, genel kurula katılma yetkisi bulunmayan kişilerin veya temsilcilerinin toplantıya katılıp oy kullandıklarını, genel kurula katılmasına ve oy kullanmasına haksız olarak izin verilmediğini ve yukarıda sayılan aykırılıkların genel kurul kararının alınmasında etkili olduğunu ileri süren pay sahipleri, Yönetim kurulu, Kararların yerine getirilmesi, kişisel sorumluluğuna sebep olacaksa yönetim kurulu üyelerinden her biri iptal davası açabilir. TTK madde 451 uyarınca; genel kurulun kararma karşı, kötü niyetle iptal veya bütan davası açıldığı takdirde, davacılar bu sebeple Şirket'in uğradığı zararlardan müteselsilen sorumludurlar.

j) Azınlık Hakları (TTK madde 411, 412, 420, 439, 531, 559)

Sermayenin en az onda birini oluşturan pay sahipleri, yönetim kurulundan, yazılı olarak gerektirici sebepleri ve gündemi belirterek genel kurulu toplantıya çağırmasını veya genel kurul zaten toplanacak ise karara bağlanmasını istedikleri konuları gündeme koymasını isteyebilirler. Pay sahiplerinin çağrı veya gündeme madde konulmasına ilişkin istemleri yönetim kurulu tarafından reddedildiği veya isteme yedi iş günü içinde olumlu cevap verilmediği takdirde, aynı pay sahiplerinin başvurusu üzerine genel kurulun toplantıya çağırılmasına şirket merkezinin bulunduğu yerdeki asliye ticaret mahkemesi karar verebilir. Genel kurulun özel denetim istemini reddetmesi hâlinde, sermayenin en az onda birini oluşturan pay sahipleri veya paylarının itibarı değeri toplamı en az bir milyon Türk Lirası olan pay sahipleri üç ay içinde Şirket merkezinin bulunduğu yer asliye ticaret mahkemesinden özel denetçi atamasını isteyebilir.


İsmail Ünal
Genel Kurul Menkul Değerler A


Sermaye Piyasası A

k) Özel Denetim İsteme Hakkı (TTK madde 438, 439)

Her pay sahibi, pay sahipliği haklarının kullanılabilmesi için gerekli olduğu takdirde ve bilgi alma veya inceleme hakkı daha önce kullanılmışsa, belirli olayların özel bir denetimle açıklığa kavuşturulmasını, gündemde yer almasa bile genel kuruldan isteyebilir. Genel kurul istemi onaylarsa şirket veya her bir pay sahibi otuz gün içinde şirket merkezinin bulunduğu yerdeki asliye ticaret mahkemesinden bir özel denetçi atanmasını isteyebilir.

l) Ortaklıktan Ayrılma Hakkı (SPKn madde 24, Önemli Nitelikteki İşlemlere İlişkin Ortak Esaslar ve Ayrılma Hakkı Tebliği Seri - No II-23.1)

Halka açık anonim ortaklıkların birleşme, bölünme işlemlerine taraf olması, tür değiştirme veya sona erme karan, malvarlığının tümünü veya önemli bir bölümünü devretmesi veya üzerinde bir ayni hak tesis elmesi veya kiralaması, faaliyet konusunu tümüyle veya önemli ölçüde değiştirmesi, imtiyaz öngörmesi veya mevcut imtiyazların kapsam veya konusunu değiştirmesi ile borsa kotundan çıkması önemli kararlardır. Bu kararlara ilişkin genel kurul toplantısına katılarak, anılan kararlara ilişkin muhalefet şerhlerini toplantı tutanağına işleyen pay sahipleri açısından ayrılma hakkı doğacaktır.

m) Ortaklıktan Çıkarma ve Satma Hakkı (SPKn madde 27, Ortaklıktan Çıkarma ve Satma Hakları Tebliği Seri - No II-27.1)

Pay alım teklifi sonucunda veya birlikte hareket etmek de dâhil olmak üzere başka bir şekilde sahip olunan payların Şirket'in oy haklarının Kurulca belirlenen orana veya daha fazlasına ulaşması durumunda, paya sahip olan bu kişiler açısından azınlıkta kalan pay sahiplerini şirketten çıkarma hakkı, azınlıkta kalan pay sahipleri açısından ise hakim ortağa paylarını satma hakkı doğar. Azınlık pay sahipleri, Kurul tarafından belirlenen süre içinde, paylarının hakim ortak tarafından satın alınmasını talep edebilirler. Azınlığın satma hakkı süresi sonunda hakim ortak ise Kurul tarafından belirlenen süre içinde, satma hakkını kullanmayan azınlıkta kalan ortakların paylarının iptalini ve bunlar karşılığı çıkarılacak yeni payların kendilerine satılmasını şirketten talep edebilirler.

23.6. Payların ihracına ilişkin yetkili organ kararları:

Şirketimizin 01.02.2019 tarihinde yapılan yönetim kurulu toplantısında;

Şirketimizin özkaynaklarının güçlendirilmesi, işletme sermayesi ihtiyacının giderilmesi ve sermayesinin tamamına sahip olduğumuz bağlı ortaklığımız İnterna Yaşam Ev ve Mutfak Ürünleri Pazarlama Sanayi ve Ticaret AŞ'nin öngörülen sermaye artırımına katılım amacıyla: 4.860.000 Türk Lirası olan çıkarılmış sermayesinin tamamı nakden karşılansın üzere 43.740.000 TL artırılarak 48.600.000 TL'ye yükseltilmesine ilişkin olarak aldığı 08.11.2018 tarih 38 numaralı kararının, yaptığı ilave değerlendirmeler çerçevesinde aşağıdaki şekilde revize edilmesine;

1. Şirket Esas Sözleşmesi'nin Kayıtlı Sermaye başlıklı 6. maddesi kapsamında, 49.000.000 Türk Lirası kayıtlı sermaye tavanı içerisinde 4.860.000 Türk Lirası olan çıkarılmış sermayenin tamamı nakden (bedelli) karşılanmak üzere %300 oranında 14.580.000 Türk Lirası artırılarak, 19.440.000 (ondokuzmilyondörtüyüz kırkbin) Türk Lirası'na yükseltilmesine,
2. Arttırılan 14.580.000 Türk Liralık sermayeyi temsil eden 1 Kuruş nominal değerli ve üzerinde herhangi bir imtiyaz bulunmayacak olan 1.458.000.000 adet payın tamamının hamiline yazılı olarak ihracına, ortakların yeni pay alma haklarında herhangi bir kısıtlama yapılmamasına,
3. Şirketimiz Esas Sözleşmesi'nin 6. maddesinin Yönetim Kurulu'na verdiği yetki uyarınca, mevcut ortakların yeni pay alma haklarının 1 Kuruş (0,01 Türk Lirası) nominal değerli her bir pay için 0,03 Türk Lirası fiyattan (1 Türk Lirası nominal değerli pay için 3 Türk Lirası değer üzerinden) kullanılmasına,
4. İşbu sermaye artırımında ihraç edilecek payların "borsada işlem gören" nitelikte oluşturulmasına,
5. Yeni pay alma hakkı kullanım süresinin 15 (on beş) gün olarak belirlenmesine, bu sürenin son gününün resmi tatile rastlaması halinde, yeni pay alma hakkı kullanım süresinin, izleyen iş günü akşamı sona ermesine,
6. Yeni pay alma haklarının kullanılmasından sonra kalan payların; 2 (iki) iş günü süreyle nominal değerden düşük olmamak üzere Borsa İstanbul A.Ş. Birincil Piyasasında oluşacak fiyattan halka arz edilmesine,
7. İşbu kararımız çerçevesinde SPK'ya yaptığımız 07.12.2018 tarihli başvurunun revize edilerek tekrar başvuru yapılmasına,

62
UNLU Menkul Değerler A.Ş.

Yönetim Kurulu Başkanı

23.7. Halka arz edilecek paylar üzerinde, payların devir ve tedavülünü kısıtlayıcı veya pay sahibinin haklarını kullanmasına engel olacak kayıtların bulunup bulunmadığına ilişkin bilgi:

Yoktur.

24. HALKA ARZA İLİŞKİN HUSUSLAR

24.1. Halka arzın koşulları, halka arza ilişkin bilgiler, tahmini halka arz takvimi ve halka arza katılmak için yapılması gerekenler

24.1.1. Halka arzın tabi olduğu koşullar:

Sermaye artırımına ilişkin izahname SPK onayına tabi olup, başka bir kurum onayına tabi değildir.

24.1.2. Halka arz edilen payların nominal değeri:

Beher payın nominal değeri 0,01 TL'dir. Halka arz edilen payların toplam nominal değeri 14.580.000 TL olup sermayeye oranı ise %300'dür. Mevcut ortakların yeni pay alma hakları 1 Kuruş (0,01 Türk Lirası) nominal değerli her bir pay için 0,03 Türk Lirası fiyattan (1 Türk Lirası nominal değerli pay için 3 Türk Lirası değer üzerinden) kullanılacaktır.

24.1.3. Halka arz süresi ile halka arza katılım hakkında bilgi

24.1.3.1. Halka arz süresi ve tahmini halka arz takvimi:

Mevcut ortaklar için yeni pay alma hakkı kullanım süresi 15 (onbeş) gün olarak belirlenmiştir. Bu sürenin son gününün resmi tatile rastlaması halinde, yeni pay alma hakkı kullanım süresi izleyen iş günü akşamı sona erecektir.

Yeni pay alma hakkının başlangıç ve bitiş tarihleri KAP aracılığıyla kamuya duyurulacaktır.

Yeni pay alma haklarının kullanılmasından sonra kalan paylar 2 (iki) iş günü süreyle Borsa İstanbul A.Ş.'de satışa sunulacaktır. Satışa sunulacak payların nominal tutarı ve halka arz tarihleri Tasarruf Sahiplerine Satış Duyurusu ile Şirket'in Kurumsal internet sitesinde (<https://www.eczacibasi.com.tr/tr/yatirimci-iliskileri/intema>) KAP'ta (www.kap.org.tr) ve Ünlü Menkul Değerler A.Ş.'nin internet sitesinde (www.unlumenkul.com) ilan edilecektir.

Tasarruf sahiplerine satıştan sonra pay kalması durumunda, sermaye satılan tutar üzerinden tescil olunacaktır. Verilmiş herhangi bir satın alma taahhüdü bulunmamaktadır.

24.1.3.2. Halka arza başvuru süreci

a) Satış yöntemi ve başvuru şekli:

Paylar yeni pay alma hakkının kullanımında nominal değerden, yeni pay alma haklarının kullanımından sonra kalan paylar ise nominal değerden altında kalmamak kaydıyla BİAŞ Birincil Piyasada oluşacak fiyattan satılacaktır.

Mevcut pay sahipleri, yeni pay almak haklarını 0,01 TL nominal pay için 0,03 TL değer üzerinden kullanacaklardır. Borsa'da işlem birimi 3 TL/1 Lot olup, Şirket için 1 Lot 100 adet paya denk gelmektedir.

Tasarruf sahiplerine satışta Sermaye Piyasası Kurulu'nun II-5.2 sayılı Sermaye Piyasası Araçlarının Satışı Tebliği'nde yer alan "Borsa'da Satış" yöntemi kullanılacak ve paylar Borsa İstanbul Birincil Piyasa'da satışa sunulacaktır. Bir payın nominal değeri 0,01 TL olup, nominal değerden altında olmamak üzere Borsa İstanbul Birincil Piyasa'da oluşacak fiyattan satışa arz edilecektir. Bu sermaye artırımında pay almak suretiyle ortak olmak isteyen tasarruf sahiplerinin satış süresi içinde BİST'de işlem yapmaya yetkili kurumlardan birine başvurmaları gerekmektedir.

b) Pay bedellerinin ödenme yeri, şekli ve süresine ilişkin bilgi:

Pay bedelleri Akbank A.Ş.'nin İstanbul Kurumsal Şubesi nezdinde bulunan TR07 0004 6007 6388 8000 4085 49 IBAN numaralı hesabına yatırılacaktır.

Şirket ortaklarının, Şirket tarafından bedelli sermaye artırımı yoluyla çıkarılacak payları, sahip oldukları paylarının %300'ü oranında ve nominal bedel üzerinden 15 (onbeş) gün boyunca alma hakkı bulunmaktadır. Yeni pay alma haklarını kullanmak isteyen ve payları MKS'de yatırım kuruluşları nezdinde yatırım hesaplarında muhafaza ve takip edilen ortaklar, yeni pay tutarını, yukarıda belirtilen banka şubesinde açılan hesaba MKK tarafından aktarılmak üzere, yeni pay alma hakkı kullanım süresi içerisinde tam ve nakit olarak yatırım kuruluşları nezdindeki hesaplarına yatıracaklardır.

Bu sermaye artırımında yeni pay alma hakkını kullanmak istemeyen ortaklar, yeni pay alma hakkı kullanım süresi içinde bu haklarını satabilirler.

Kullanılmayan rüçhan hakkı karşılığı pay olması durumunda bu paylar, 2 (iki) iş günü süreyle nominal değerden altında olmamak üzere BİAŞ Birincil Piyasa'da oluşacak fiyattan satışa sunulacaktır.

İNTEMA
İşletme ve Yatırım Menkul Değerleri
Ticaret ve Pazarlama A.Ş.

ÜN LÜ Menkul
Değerler A.Ş.

Bu sermaye artırımında pay almak suretiyle ortak olmak isteyen tasarruf sahiplerinin satış süresi içinde Borsa İstanbul'da işlem yapmaya yetkili kuruluşlardan birine başvurmaları gerekmektedir. Pay bedelleri satış işlemlerini yürüten borsa üyesi Ünlü Menkul Değerler A.Ş. tarafından tahsil edildikçe Akbank A.Ş.'nin İstanbul Kurumsal Şubesi nezdinde bulunan TR07 0004 6007 6388 8000 4085 49 IBAN numaralı hesabına yatırılacaktır.

Yeni pay alma hakları kullanıldıktan sonra BİAŞ'ta Birincil Piyasa'da satışı yapılan payların takası (T+2) gün, Takasbank A.Ş. /MKK nezdinde gerçekleştirilecektir.

c) Başvuru yerleri:

Sermaye artırımında yeni pay alma hakkını kullanmak isteyen tasarruf sahiplerinin Borsa İstanbul A.Ş.'de işlem yapmaya yetkili borsa üyesi aracı kurumlardan birine başvurmaları gerekmektedir.

BİAŞ'ta işlem yapmaya yetkili yatırım kuruluşlarının listesi Borsa İstanbul A.Ş.'nin www.borsaistanbul.com adresindeki kurumsal İnternet sitesinde yer almaktadır. Borsa İstanbul A.Ş.'nin telefon numarası 0212 2982100, yatırımcı danışma hattı telefon numaraları 0212 298 23 59, 0212 2982348, 0212 2982295, 0212 2982558'dir

Halka arzdan pay alan ortaklarımızın söz konusu payları Sermaye Piyasası Mevzuatı çerçevesinde MKK nezdinde hak sahipleri bazında kayden izlenmeye başlanacaktır.

d) Payların dağıtım zamanı ve yeri:

"Halka arzdan pay alan ortaklarımızın söz konusu payları Sermaye Piyasası Mevzuatı çerçevesinde MKK nezdinde hak sahipleri bazında kayden izlenmeye başlanacaktır."

24.1.4. Halka arzın ne zaman ve hangi şartlar altında iptal edilebileceği veya ertelenebileceği ile satış başladıktan sonra iptalin mümkün olup olmadığına dair açıklama:

Yasama, yürütme organları, sermaye piyasaları veya bankalar ile ilgili karar almaya yetkili organlar ve diğer resmi kurum ve kuruluşlar tarafından yapılan düzenlemeler nedeniyle Ünlü Menkul Değerler A.Ş.'nin ve/veya Şirket'in aracılık sözleşmesi kapsamındaki yükümlülüklerini yerine getirmesini imkansız kılacak veya önemli ölçüde güçleştirecek hukuki düzenlemeler yapılması, Şirket, Şirket ortakları, Şirket'in bağlı ortaklıkları ve İştirakleri, Şirket Yönetim Kurulu üyeleri, Şirket'in ilişkili tarafları ve yönetimde söz sahibi personeli hakkında payların halka arzı etkileyecek olay, dava veya soruşturmanın ortaya çıkmış olması, sermaye artırımı süresi içinde Şirket'in mali durumunda meydana gelen ve izahnamede yer alan bilgilerin bundan böyle gerçeğe aykırı hale gelmesi sonucunu doğuracak olumsuz değişikliklerin ortaya çıkması gibi olağanüstü koşulların oluşması hallerinde halka arzın iptal edilmesi veya ertelenmesi mümkündür.

Ayrıca SPK'nın II-5.1 sayılı "İzahname ve İhraç Belgesi Tebliği"nin 24. maddesi hükmü gereği, izahname ile kamuya açıklanan bilgilerde satışa başlamadan önce veya satış süresi içerisinde yatırımcıların yatırım kararını etkileyebilecek değişikliklerin veya yeni hususların ortaya çıkması halinde, bu durum ihraççı veya halka arz eden tarafından yazılı olarak Kurul'a bildirilir. Değişiklik gerektiren veya yeni hususların ortaya çıkması halinde, ihraççı, halka arz eden veya yetkili kuruluşlar tarafından durdurulmaz ise, gerekli görülmesi durumunda Kurul'ca satış sürecinin durdurulmasına karar verilebilir.

24.1.5. Karşılanamayan taleplere ait bedeller ile yatırımcılar tarafından satış fiyatının üzerinde ödenen tutarların iade şekli hakkında bilgi:

Yoktur

24.1.6. Talep edilebilecek asgari ve/veya azami pay miktarları hakkında bilgi:

Şirket pay sahipleri, sahip oldukları paylarının %300'ü oranında yeni pay alma haklarını kullanabileceklerdir. Yeni pay alma haklarının kullanılmasından sonra kalan payların satın alınmasına ilişkin olarak herhangi bir sınırlama mevcut değildir. Borsa'da asgari işlem tutarı 1 lot/1 TL ve katları şeklinde gerçekleştirilmekte olup, talep edilecek miktar 1 lot (1 TL) ve katları şeklinde olacaktır.

24.1.7. Yatırımcıların satın alma taleplerinden vazgeçme haklarına ilişkin bilgi:

SPKn'nun 8 inci maddesi uyarınca, izahname ile kamuya açıklanan bilgilerde, satışa başlamadan önce veya satış süresi içinde yatırımcıların yatırım kararını etkileyebilecek değişiklik veya yeni hususların ortaya çıkması hâlinde durum ihraççı veya halka arz eden tarafından en uygun haberleşme vasıtasıyla derhâl Kurula bildirilir.

Değişiklik gerektiren veya yeni hususların ortaya çıkması hâlinde, satış süreci durdurulabilir.

Değiştirilecek veya yeni eklenecek hususlar bildirim tarihinden itibaren yedi iş günü içinde Sermaye Piyasası Kanunu'nda yer alan esaslar çerçevesinde Kurulca onaylanır ve izahnamenin değişen veya yeni eklenen hususlara ilişkin kısmı yayımlanır.

İNTEVA
İnşaat ve Tesisat, Makameler
Yatırım ve Pazarlama

ÜNLÜ Menkul
Değerler A.Ş.

Değişiklik gerektiren veya yeni hususların ortaya çıkması hâlinde, satış süreci durdurulabilir.

Değiştirilecek veya yeni eklenecek hususlar bildirim tarihinden itibaren yedi iş günü içinde Sermaye Piyasası Kanunu'nda yer alan esaslar çerçevesinde Kurulca onaylanır ve izahnamenin değişen veya yeni eklenen hususlara ilişkin kısmı yayımlanır.

Değişiklik veya yeni hususların yayımlanmasından önce pay satın almak için talepte bulunmuş olan yatırımcılar, izahnamede yapılan ek ve değişikliklerin yayımlanmasından itibaren iki iş günü içinde taleplerini geri alma hakkına sahiptirler.

24.1.8. Payların teslim yöntemi ve süresi:

İhraç edilecek paylar kaydileştirme esasları çerçevesinde MKK tarafından hak sahipleri bazında kayden izlenecek olup, payların fiziki teslimi yapılmayacaktır. Kaydi paylar azami iki gün içerisinde teslim edilecektir.

24.1.9. Halka arz sonuçlarının ne şekilde kamuya duyurulacağı hakkında bilgi:

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

24.1.10. Yeni Pay Alma Hakkına İlişkin Bilgiler

a) Yeni pay alma haklarının kısıtlanıp kısıtlanmadığı, kısıtlandıysa kısıtlanma nedenlerine ilişkin bilgi:

Ortakların yeni pay almak hakları kısıtlanmamıştır.

b) Belli kişilere tahsis edilen payların ayrı ayrı nominal değer ve sayısı:

Yoktur.

c) Yeni pay alma hakkının kullanılmasından sonra kalan paylar için tahsis kararı alınıp alınmadığı:

Yoktur.

d) Yeni pay alma hakları, aşağıda belirtilen başvuru yerlerinde, Şirket tarafından daha sonra KAP aracılığı (www.kap.org.tr) ilan edilecek tarihler arasında, 15 gün süreyle kullanılacaktır. Bu sürenin son gününün resmi tatile rastlaması halinde, yeni pay alma hakkı kullanım süresi, izleyen iş günü akşamı sona erecektir.

Bir payın nominal değeri 0,01 TL olup, 1 lot (100 adet pay) 3 TL'den satışa sunulacaktır.

Yeni pay alma hakları, Şirket tarafından daha sonra KAP aracılığıyla kamuya duyurulacak olan tarihler arasında, 15 gün süreyle kullanılacaktır. Mevcut pay sahiplerinin sermaye artırımına katılımının azami seviyede olmasını sağlamak amacıyla, mevzuat tarafından izin verilen en uzun yeni pay alma hakkı kullandırma süresi belirlenmiştir.

e) Ortakların, ödenmiş/çıkarılmış sermayedeki mevcut paylarına göre yeni pay alma oranı:

Yeni pay alma oranı %300'dür.

f) Pay bedellerinin ödenme yeri ve şekline ilişkin bilgi:

Pay bedelleri Akbank A.Ş.'nin İstanbul Kurumsal Şubesi nezdinde bulunan TR07 0004 6007 6388 8000 4085 49 IBAN numaralı özel hesabına yatırılacaktır. Yeni pay alma haklarını kullanmak isteyen ve payları MKS'de yatırım kuruluşları nezdinde yatırım hesaplarında muhafaza ve takip edilen ortaklar, yeni pay tutarını, yukarıda belirtilen banka şubesinde açılan hesaba MKK tarafından aktarılmak üzere, yeni pay alma kullanım süresi içerisinde tam ve nakit olarak yatırım kuruluşları nezdindeki hesaplarına yatıracaklardır.

g) Başvuru şekli ve payların dağıtım zamanı ve yeri:

i) Yeni pay alma haklarını kullanmak isteyen ortaklarımızdan,

a) Payları dolaşımda olmayanlar yeni pay tutarını hesaplarının bulunduğu aracı kurumlar veya ihraççı aracılığıyla

b) Payları dolaşımda olanlar ise yeni pay tutarını hesaplarının bulunduğu aracı kurumlar aracılığıyla yeni pay alma hakkı kullanım süresi içinde tam ve nakit olarak yatıracaklardır.

ii) Belirtilen yeni pay alma hakkı kullanım süresi içinde pay bedellerinin ödenmemesi halinde, yeni pay alma hakkı kullanılamayacaktır.

65
ONLU Menkul
ONLU Menkul Değerler A.Ş.
İmza

ONLU Menkul Değerler A.Ş.
Yatırım ve Danışmanlık
İmza

iii) Bu sermaye artırımında yeni pay alma hakkını kullanmak istemeyen ortaklarımız, yeni pay alma hakkı kullanım süresi içinde bu hakkını satabilirler.

h) Kullanılmayan yeni pay alma haklarının nasıl değertendirileceğine ilişkin bilgi:

Bu sermaye artırımında yeni pay alma hakkını kullanmak istemeyen ortaklarımız, bu haklarını yeni pay alma hakkı kullanım süresi içinde satabilirler. Payları Borsa İstanbul'da işlem gören şirketlerin nakdi sermaye artışı yapmak üzere belirledikleri rüçhan (yeni pay alma) hakkı kullanım süresi içinde, söz konusu payların üzerinde bulunan rüçhan haklarının alınıp satılması için, Borsaca belirlenecek süre içinde "R" özellik koduyla rüçhan hakkı kupon sıraları işlem açılır. Rüçhan hakkı kuponları Pay Piyasası'nda geçerli olan kurallarla işlem görür. Rüçhan Hakkı Kupon Pazarı açılış günü rüçhan hakkı kullanımının başlangıç günüdür. Rüçhan Hakkı Kupon Pazarı'nın kapanış (son işlem) günü ise rüçhan hakkı kullanım süresi sonundan önceki 5. iş günüdür.

Yeni pay alma haklarının kullanılmasından sonra kalan paylar ise, 2 iş günü süreyle nominal bedelin altında olmamak kaydıyla BİAŞ Birincil Piyasa'da oluşacak fiyattan satışa sunulacaktır.

24.1.11. Satın alma taahhüdünde bulunan gerçek ve/veya tüzel kişilerin adı, iş adresleri ve bir payın satın alma fiyatı ile bu kişilerin ihraççı ile olan ilişkisi hakkında bilgi:

Yoktur

24.1.12. Varsa tasarruf sahiplerine satış duyurusunun ilan edileceği gazeteler:

Tasarruf Sahiplerine Satış Duyurusu Şirket'in Kurumsal internet sitesinde (www.eczacibasi.com.tr/tr/yatirimci-iliskileri/intema) KAP'ta (www.kap.org.tr) ve Ünlü Menkul'un internet sitesinde (www.unlumenkul.com) ilan edilecektir.

24.1.13. Halka arz nedeniyle toplanan bedellerin nemalandırılıp nemalandırılmayacağı, nemalandırılacaksa esasları:

Halka arz nedeniyle toplanan bedeller nemalandırılmayacaktır.

24.1.14. Halka arzda içsel bilgiye ulaşabilecek konumdaki kişilerin listesi:

Intema İnşaat ve Tesisat Malzemeleri Yatırım ve Pazarlama A.Ş.	
Adı Soyadı	Görevi
Ferit Bülent Eczacıbaşı	Yönetim Kurulu Başkanı
Atalay Muharrem Gümrak	Yönetim Kurulu Başkan Yardımcısı
Nejat Emre Eczacıbaşı	Yönetim Kurulu Üyesi
M. Sacit Basmacı	Yönetim Kurulu Üyesi
Ali Murat Aköz	Yönetim Kurulu Üyesi
Zühal Atanan	Bağımsız Yönetim Kurulu Üyesi
Hasan Toker Alban	Bağımsız Yönetim Kurulu Üyesi
Seyfi Sarıcam	Eczacıbaşı Holding Mali İşler ve Finansman Grup Başkanı
Sebla Basaran	Eczacıbaşı Holding Stratejik Planlama Müdürü
Sule Korkmaz	Eczacıbaşı Holding Sermaye Piyasası Direktörü
Burcu Dal	Eczacıbaşı Holding Hukuk Danışmanı
Emrah Kaptanoğlu	Finans Direktörü
Sükrü Işık	Yatırımcı İlişkileri Yöneticisi
Sebnem Tanvel	Finansal Kontrol ve Raporlama Yöneticisi
Ali Rıza Günkılıç	Vergi Yönetimi Ekip Lideri

Ünlü Menkul Değerler A.Ş.

Adı Soyadı	Görevi
Can Ünalın	Genel Müdür
İbrahim Romano	Yönetici Direktör
Haluk Alp	Operasyon ve Risk Yönetimi Direktörü

66
UNLU MENKUL DEĞERLER A.Ş.
UNLU MENKUL DEĞERLER A.Ş.

UNLU MENKUL DEĞERLER A.Ş.
Yatırım ve Pazarlama

PwC Bağımsız Denetim ve Serbest Muhasebeci Mali Müşavirlik A.Ş.	
Adı Soyadı	Görevi
Ediz Günsel	Sorumlu Denetçi
Sertu Talı	Sorumlu Denetçi
Deniz Zuhal Zeren	Denetçi

DRT Bağımsız Denetim ve Serbest Muhasebeci Mali Müşavirlik A.Ş.	
Adı Soyadı	Görevi
Yaman Polat	Sorumlu Denetçi
Mehmet Horan	Denetçi

24.2. Dağıtım ve tahsis planı:

24.2.1. İhraççının bildiği ölçüde, İhraççının ana hissedarları veya yönetim kurulu üyeleri ile yönetimde söz sahibi kişilerin yapılacak halka arzda iştirak taahhüdünde bulunma niyetinin olup olmadığı veya herhangi bir kişinin halka arz edilecek payların yüzde beşinden fazlasına taahhütte bulunmaya niyetli olup olmadığına ilişkin bilgi:

Yoktur.

24.2.2. Talepte bulunan yatırımcılara, halka arzdan aldıkları kesinleşmiş pay miktarının bildirilme süreci hakkında bilgi:

Halka arzda talepte bulunan yatırımcılar, halka arzdan aldıkları kesinleşmiş pay miktarını halka arzdan pay almak için başvurmuş oldukları aracı kurumdan öğrenebileceklerdir.

24.3. Payların fiyatının tespitine ilişkin bilgi

24.3.1. 1,00 TL nominal değerli bir payın satış fiyatı ile talepte bulunan yatırımcının katlanacağı maliyetler hakkında bilgi

Yeni pay alma hakları 0.01 TL nominal değerli pay için 0.03 TL değer (1 TL nominal değerli pay için 3 TL nominal değer) üzerinden kullanılacaktır. yeni pay alma haklarının kullanımından sonra kalan paylar ise nominal değerinin altında kalmamak kaydıyla "BİAŞ" Birincil Piyasa'da oluşacak fiyattan satılacaktır.

Talepte bulunan yatırımcılar başvurdukları aracı kurumların aracılık komisyonu, masraf, hizmet ücreti gibi ücretlendirme politikalarına tabi olacaktır. MKK tarafından aracı kuruluşlara tahakkuk ettirilen ve pay tutarı üzerinden hesaplanan hizmet bedeli aracı kurumların uygulamalarına istinaden yatırımcılardan tahsil edilebilir.

24.3.2. Halka arz fiyatının tespitinde kullanılan yöntemler ile satış fiyatının belirtilmemesi durumunda halka arz fiyatının kamuya duyurulması süreci ile halka arz fiyatının veya fiyat tespitindeki kriterlerin belirlenmesinde kimin sorumlu olduğuna dair bilgi:

Bir payın nominal değeri 0,01 TL'dir. Yeni pay alma hakları 1,00 TL nominal değerli 1 lot (100 adet) pay için 3,00 TL üzerinden kullanılacaktır. Finansal olarak fon ihtiyacı içinde bulunan Şirketimiz yaptığı değerlendirmede yeni pay alma haklarının 1,00 TL nominal değerli 1 lot (100 adet) pay için 3,00 TL olarak belirlenmesine karar vermiştir.

Yeni pay alma haklarının kullanımından sonra kalan paylar nominal değerinin altında kalmamak üzere BİAŞ Birincil Piyasa'da oluşacak fiyattan 2 gün süreyle halka arz edilecektir. Satışta Sermaye Piyasası Kurulu'nun II-5.2 sayılı "Sermaye Piyasası Araçlarının Satışı Tebliği"nde yer alan "Borsa'da Satış" yöntemi kullanılacaktır. Halka arz tarihleri Tasarruf Sahiplerine Satış Duyurusu ile Şirket'in Kurumsal internet sitesinde (www.eczacibasi.com.tr/tr/yatirimci-iliskileri/intema) KAP'ta (www.kap.org.tr) ve Ünlü Menkul'un internet sitesinde (www.unlumenkul.com) ilan edilecektir.

24.3.3. Yeni pay alma hakkı kısıtlanmışsa yeni pay alma hakkının kısıtlanmasından dolayı menfaat sağlayanlar hakkında bilgi:

Yeni pay alma hakları kısıtlanmamıştır.

24.4. Aracılık Yüklenimi ve Halka Arza Aracılık

24.4.1. Halka arza aracılık edecek yetkili kuruluşlar hakkında bilgi:

Şirket ile Ünlü Menkul Değerler A.Ş. arasında 05.12.2018 tarihinde imzalanan aracılık sözleşmesi gereğince aşağıda bilgileri yazılı aracı kurum halka arza aracılık edecektir.

67
UNLU Menkul Değerler A.Ş.
UNLU Menkul Değerler A.Ş.

Yatırımcı

Adı : Ünlü Menkul Değerler A.Ş.
Adres : Ahi Evran Cad. Polaris Plaza B Blok No:21 Kat 1 34485 Maslak, Sarıyer / İSTANBUL
Telefon : +90 (212) 367 36 36 - +90 (212) 367 36 00
Faks : +90 (212) 346 10 40
Email adresi : unluoperations@unluco.com

24.4.2. Halka arzın yapılacağı ülkelerde yer alan saklama ve ödeme kuruluşlarının isimleri:

Halka arz Türkiye Cumhuriyeti dışında herhangi bir ülkede gerçekleştirilmeyecektir.

24.4.3. Aracılık türü hakkında bilgi:

Yetkili Kuruluş	Oluşturulmuşsa Konsorsiyumdaki Pozisyonu	Aracılığın Türü	Yüklenimde Bulunulan Payların		Yüklenimde Bulunulmayan Payların	
			Nominal Değeri (TL)	Halka Arz Edilen Paylara Oranı (%)	Nominal Değeri (TL)	Halka Arz Edilen Paylara Oranı (%)
Ünlü Menkul Değerler A.Ş.	-	En iyi gayrel aracılığı	-	-	14.580.000	%100

24.4.4. Aracılık sözleşmesi hakkında bilgi

Şirket ile Ünlü Menkul Değerler A.Ş. arasında 04.02.2019 tarihinde "Bedelli Sermaye Artırımı Aracılık Sözleşmesi" imzalanmıştır. Mevcut pay sahiplerinin sermaye artırımına katılımının azami seviyede olmasını sağlamak amacıyla yeni pay alım hakları kullanım süresi 15 (onbeş) gün olup kullanılmayan yeni pay alma hakları nedeniyle kalan paylar bu sürenin sonrasında Borsa İstanbul A.Ş.'nin Birincil Piyasası'nda 2 (iki) iş günü süreyle halka arz edilecektir. Sözleşmeye göre, Ünlü Menkul Değerler A.Ş. sermaye artırımını nedeniyle halka arz edilecek payların satışını "En İyi Gayrel Yöntemi" ile yapacaktır.

24.5. Halka arza ilişkin ilgili gerçek ve tüzel kişilerin menfaatleri:

Halka arzdan önemli tutarda menfaati olan gerçek veya tüzel kişi yoktur. Şirket sermaye, Ünlü Menkul Değerler A.Ş. ise aracılık komisyonu elde edecektir.

25. BORSADA İŞLEM GÖRMEYE İLİŞKİN BİLGİLER

25.1. Payların Borsada işlem görmesi için başvuru yapıp yapılmadığı ve biliniyorsa en erken işlem görme tarihleri:

Payların borsada işlem görmesi, payların ikincil piyasalarda yatırımcılar arasında alınıp satılmasıdır. Sermaye artırımını nedeniyle ihraç edilen yeni payların Borsa'da işlem görmesi için ilgili şartları (kotasyon kriterleri) taşımaları, ilgili pazar listesine kayıt edilmeleri ve işlem görmelerinin kabul edilmesi, yani Borsa İstanbul kotuna alınmaları gerekir. Payları Borsa İstanbul kotunda bulunan ortaklıkların bedelli ve/veya bedelsiz sermaye artırımları nedeniyle ihraç edecekleri paylar, sermaye artırımını sonucu oluşan yeni sermayenin Ticaret Sicili'ne tescil edildiğinin Borsa İstanbul'a bildirilmesini takiben başka bir işlem ve karar tesis edilmesine gerek kalmaksızın Borsa kotuna alınır. Şirket'in payları INTEM koduyla Borsa İstanbul Ana Pazarda işlem görmektedir.

Sermaye artırımında ihraç edilen paylar, yeni pay alma haklarının kullanılmaya başladığı birinci gün itibarıyla MKK'da gerekli işlemlerin yapılmasına müteakip Borsa İstanbul'da işlem görmeye başlayacaktır.

25.2. İhraççının aynı grup paylarının borsaya kote olup olmadığına/borsada işlem görüp görmediğine veya bu hususlara ilişkin bir başvurusunun bulunup bulunmadığına ilişkin bilgi:

Şirket'in payları INTEM kodu ile 16.03.1990 tarihinden bu yana Borsa İstanbul'da (Ana Pazar) işlem görmektedir. İşbu izahname konusu sermaye artırımına ilişkin paylar da Borsa İstanbul A.Ş. Ana Pazar'da işlem görecektir.

68
UNLU Menkul Değerler A.Ş.
B N T D Co

Yatırımcıların
Borsa İstanbul
A.Ş. Ana Pazar'da
işlem görecektir.

25.3. Borsada işlem görmesi amaçlanan paylarla eş zamanlı olarak;

- Söz konusu paylarla aynı grupta yer alanların tahsisli/nitelikli yatırımcılara satışa konu edilmesi veya satın alınmasının taahhüt edilmesi veya,

- İhraççının başka bir grup payının veya sermaye piyasası araçlarının tahsisli/nitelikli yatırımcılara satışa ya da halka arza konu edilmesi durumunda

bu işlemlerin mahiyeti ve bu işlemlerin ait olduğu sermaye piyasası araçlarının sayısı, nominal değeri ve özellikleri hakkında ayrıntılı bilgi:

Yoktur.

25.4. Piyasa yapıcı ve piyasa yapıcılığın esasları:

Yoktur.

26. MEVCUT PAYLARIN SATIŞINA İLİŞKİN BİLGİLER İLE TAAHHÜTLER

26.1. Paylarını halka arz edecek ortak/ortaklar hakkında bilgi:

Yoktur

26.2. Paylarını halka arz edecek ortakların satışa sunduğu payların nominal değeri

Yoktur

26.3. Halka arzdan sonra dolaşımdaki pay miktarının artırılmamasına ilişkin taahhütler:

a) İhraççı tarafından verilen taahhüt:

Yoktur.

b) Ortaklar tarafından verilen taahhütler:

Yoktur.

c) Sermaye piyasası mevzuatı kapsamında verilen taahhütler:

Yoktur.

d) Yetkili kuruluşlar tarafından verilen taahhütler:

Yoktur.

e) Taahhütlerde yer alan diğer önemli hususlar:

Yoktur.

27. HALKA ARZ GELİRİ VE MALİYETLERİ

27.1. Halka arza ilişkin ihraççının elde edeceği net gelir ile kattanacağı tahmini toplam ve pay başına maliyet:

Halka arz edilecek payların nominal değeri 14.580.000 TL olup, Şirket'in ödemesi gereken tahmini toplam maliyet ile pay başına maliyet tutarı ve oranı aşağıdaki tabloda gösterilmiştir

Açıklama	Tutar (TL)
SPK Kayıt Ücreti (Payların ihraç değeri üzerinden %0.2)	87.480
BİAŞ Kota Alma Ücreti (%0,03) (BSMV Hariç)	4.374
Rekabeli Koruma Fonu (%0,04)	5.832
MKK İhraççı Hizmet Bedeli (%0,005) (BSMV Hariç)	990
Aracı Kuruluş Ücreti (BSMV hariç) (BSMV Hariç)	50.000
Tescil ve İlan Gideri (Tahmin)	8.000
Diğer Hizmetler (Tahmin)	10.000
Toplam	166.676
1 TL Nominal Değerli Hisse Başına Gider	0,0114

69
ÜNÜ MENKUL DEĞERLER A.Ş.
ÜNÜ MENKUL DEĞERLER A.Ş.

Tahmini toplam maliyet 166.415 TL tutarındadır. Halka arz edilecek hisse senetlerinin toplam nominal değeri ise 14.580.000 TL'dir. Bu durumda halka arz edilecek 1 TL nominal değerli pay başına düşen maliyet tahmini 0,0114 TL'dir.

Mevcut ortakların yeni pay alma haklarını tamamen kullanmaları durumunda halka arzdan elde edilecek tahmini net nakit girişi ile ilgili çalışma aşağıdadır.

Açıklama	Tutar (TL)
Satıştan elde edilecek tahmini brüt gelir	43.740.000
Tahmini toplam maliyet	166.676
Halka arzdan elde edilecek tahmini net nakit girişi	43.573.324

27.2. Halka arzın gerekçesi ve halka arz gelirlerinin kullanım yerleri:

İnşaat sektöründe meydana gelen dalgalanmalar ve inşaat malzemeleri pazarında yaşanan yoğun rekabetin etkisiyle, yeterli satış büyümelerini ve karlılığı sağlayamayan Şirket, son üç yıllık dönemde faaliyetlerini zararlar sonuçlandırmış ve 31.12.2017 tarihi itibarıyla net dönem zararı 24.965.450 TL, özkaynak tutarı ise 9.962.158 TL olarak gerçekleşmiştir. Özkaynakların aktif büyüklüğüne oranı ise %2,40 olmuştur.

Dönem zararları ve geçmiş yıl zararlarının etkisiyle 30 Haziran 2018 tarihi itibarıyla öz kaynağı 4.173.209 TL'ye bağımsız denetimden geçmemiş 30 Eylül 2018 tarihli mali tablolara göre ise 284.024 TL'ye düşmüştür. 30.09.2018 tarihinde özkaynakların aktif toplamına oranı %0,06'dır. Şirket'in borçluluk oranı 31.12.2017 tarihinde %97,61 iken bağımsız denetimden geçmemiş 30.09.2018 rakamlarına göre bu oran %99,94 olmuştur.

Şirket operasyonlarının sağlıklı bir şekilde devam edebilmesi için finansal yapısının iyileştirilmesine dolayısıyla özkaynak tutarının yükseltilmesine ihtiyaç vardır. Bu nedenle Şirketimizin özkaynaklarının güçlendirilmesi, işletme sermayesi ihtiyacının giderilmesi ve sermayesinin tamamına sahip olduğumuz bağlı ortaklığımız İntema Yaşam Ev ve Mutfak Ürünleri Pazarlama Sanayi ve Ticaret A.Ş. (İntema Yaşam)'nin yapılması planlanan sermaye artırımına katılım amacıyla sermayenin tamamı nakden (bedelli) karşılanmak üzere %300 oranında 14.580.000 Türk Lirası artırılarak, 19.440.000 Türk Lirası'na yükseltilmesine ve yeni pay alma haklarının 1 Türk Lirası nominal değerli pay için 3 Türk Lirası değer üzerinden primli olarak kullandırılmasına karar verilmiştir.

Bedelli sermaye artırımını kapsamında masraflar düşüldükten sonra tahminen 43.573.324 TL tutarında fon elde edilmesi öngörülmektedir.

Sermaye artışından sağlanan kaynağın, yaklaşık 18.000.000 TL tutarındaki kısmı bağlı ortaklığımız İntema Yaşam'ın yapılması planlanan sermaye artırımında kullanılacaktır. Böylelikle bağlı ortaklığımızın özkaynak yapısının iyileştirilmesi, banka kredilerinin kapatılması ve işletme sermayesi ihtiyacının karşılanması sağlanacaktır. İntema Yaşam'ın sermaye artırımı için kullanılacak fon tutarı, Şirketimizin sermaye artırımının tamamlandığı tarihte İntema Yaşam'ın banka kredileri, kısa vadeli ticari borçları, işletme sermayesi ihtiyacı ve 31.12.2018 mali tablolarında ortaya çıkabilecek olası özkaynak kaybı dikkate alınarak, kesinleştirilecektir.

Sermaye artırımından sağlanan kaynağın, tahmini olarak 25.573.324 TL tutarındaki kısmı ise öncelikle Şirketimizin tedarikçilerine olan kısa vadeli ticari borçlarının ödenmesinde, vade önceliğine göre kullanılacaktır.

28. SULANMA ETKİSİ

28.1. Halka arzdan kaynaklanan sulanma etkisinin miktarı ve yüzdesi:

Mevcut ortakların halka arzda yeni pay alma haklarını %100 oranında kullandıkları vasermarsayımı ile sulanma etkisinin miktarı ve yüzdesinin hesaplanmasına ilişkin olarak hazırlanmış olan çalışma aşağıda sunulmaktadır.

(TL)	Sermaye Artırımı Öncesi	Sermaye Artırımı Sonrası
	(30/06/2018)	%100 Katılım
Ana Ortaklığa Ait Özkaynaklar (Defter Değeri)	4.173.209	47.746.533
Nakit Sermaye Artışı		14.580.000

Sermaye Artırım Masrafları.		166.676
Ödenmiş Sermaye	4.860.000	19.440.000
Pay Başına Defter Değeri (1 TL nominal değerli bir paya karşılık gelen)	0,86	2,46
Mevcut Ortaklar İçin (Pozitif) Sulanma Etkisi		1,47
Mevcut Ortaklar için (Pozitif) Sulanma Etkisi (%)		60,02%

Hesaplamalar yukarıdaki varsayımlar/veriler ışığında yapılmış olup, gerçek verilerin ortaya çıkmasında sonra yapılacak hesaplamalarda bazı farklılıklar olabilecektir.

28.2. Mevcut hissedarların halka arzdan pay almamaları durumunda (yeni pay alma haklarını kullanmamaları durumunda) sulanma etkisinin tutarı ve yüzdesi:

Yeni pay alma hakları kısıtlanmadığı için hesaplama yapılmamıştır.

29. UZMAN RAPORLARI VE ÜÇÜNCÜ KİŞİLERDEN ALINAN BİLGİLER

29.1. Halka arz sürecinde ihraççıya danışmanlık yapanlar hakkında bilgiler:

Ünlü Menkul Değerler A.Ş., Şirket'e halka arz süreciyle ilgili olarak aracılık hizmeti vermektedir.

29.2. Uzman ve bağımsız denetim raporları ile üçüncü kişilerden alınan bilgiler:

İş bu izahname hazırlanırken edinilen ve üçüncü şahıslardan sağlanan bilgilerin aynen alındığını, Şirket'in bildiği veya ilgili üçüncü şahsın yayınladığı bilgilerden kanaat getirebildiği kadarıyla, açıklanan bilgileri yanlış veya yanıltıcı hale getirecek herhangi bir eksikliğin bulunmadığını beyan ederiz.

İnterna'nın 31.12.2015, 31.12.2016, 31.12.2017 ve 30.06.2018 tarihleri itibarıyla finansal tablolarının bağımsız denetimini yapan ve bağımsız denetim raporunu imzalayan Bağımsız Denetim Kuruluşunun bilgileri aşağıda sunulmuştur.

Bağımsız Denetim Kuruluşunun				
Finansal Tablo Dönemi	Ticaret Ünvanı	Adresi	Sorumlu Ortak Denetçisinin Adı Soyadı	Üye Olunan Profesyonel Meslek Kuruluşları
01 Ocak – 31 Aralık 2015	DRT Bağımsız Denetim ve Serbest Muhasebeci Mali Müşavirlik A.Ş. 2016	Maslak Mah. Eski Büyükdere cad. No.1 Plaza Sarıyer	Yaman Polat	İstanbul, Serbest Muhasebeci Mali Müşavirler Odası
01 Ocak – 31 Aralık 2016	DRT Bağımsız Denetim ve Serbest Muhasebeci Mali Müşavirlik A.Ş. 2016	Maslak Mah. Eski Büyükdere cad. No.1 Plaza Sarıyer	Yaman Polat	İstanbul, Serbest Muhasebeci Mali Müşavirler Odası

01 Ocak – 31 Aralık 2017	PWC Bağımsız Denetim ve Serbest Muhasebeci Mali Müşavirlik A.Ş. 2017-2018	Süleyman Seba Cad BJK Plaza No: 48 B Blok K:9 Akaretler - Beşiktaş / İstanbul	Sertu Talı	İstanbul, Serbest Muhasebeci Mali Müşavirler Odası
01.01.2018-30.06.2018	PWC Bağımsız Denetim ve Serbest Muhasebeci Mali Müşavirlik A.Ş. 2017-2018	Süleyman Seba Cad BJK Plaza No: 48 B Blok K:9 Akaretler - Beşiktaş / İstanbul	Sertu Talı	İstanbul, Serbest Muhasebeci Mali Müşavirler Odası

30. PAYLAR İLE İLGİLİ VERGİLENDİRME ESASLARI

Aşağıda özetlenmekte olan vergilendirmeye ilişkin esaslar, BİAŞ'ta işlem görecekt payların elde tutulması ve elden çıkarılması sırasında elde edilecek kazanç ve iratların vergilendirilmesi hakkında genel bir bilgi vermek amacıyla yürürlükte bulunan vergi mevzuatı dikkate alınarak hazırlanmıştır. Vergi mevzuatının ileride değişebileceğini, hatta mevzuatın geriye yönelik olarak da değişebileceğinin göz önünde bulundurulmasını ve özellikle durumlarda yatırımcıların vergi danışmanlarına danışması gerektiğini hatırlatmak isteriz

Paylardan elde edilecek kazanç ve iratların vergilendirilmesinde yatırımcıların gerçek kişi veya kurum olmasının yanında tam mükellef veya dar mükellef olmaları da önem arz etmektedir.

(I) Tam Mükellef, Dar Mükellef Ayrımı

Gerçek Kişiler Açısından

GVK üçüncü ve takip eden maddelerinde Türkiye'de yerleşik gerçek kişilerin ve resmi daire ve müesseselere veya merkezi Türkiye'de bulunan teşekkül ve teşebbüslere bağlı olup adı geçen daire, müessese, teşekkül ve teşebbüslerin işleri dolayısıyla yabancı memleketlerde oturan Türk vatandaşlarının Türkiye içinde ve dışında elde ettikleri kazanç ve iratların tamamı üzerinden vergilendirileceği belirtilmiştir.

GVK uygulamasında Medeni Kanuna göre ikametgâhı Türkiye'de bulunanlar ile bir takvim yılı içinde Türkiye'de devamlı olarak altı aydan fazla oturanlar (geçici ayrılmalar Türkiye'de oturma süresini kesmez) yerleşik sayılmakta ve tam mükellef esasında Türkiye içinde ve Türkiye dışında elde ettikleri gelirlerin tamamı üzerinden vergilendirilmektedirler. Türkiye'de yerleşik olmayan gerçek kişiler ise sadece Türkiye'de elde ettikleri kazanç ve iratlar üzerinden dar mükellefiyet esasında vergilendirilirler. Bir kazanç ve iradın Türkiye'de elde edilip edilmediğinin belirlenmesi GVK'nın 7. maddesindeki esaslara göre belirlenir.

Kurumlar Açısından

KVK'nın 1. Maddesin de sayılan kurumlardan kanuni veya iş merkezi Türkiye'de bulunanlar tam mükellef olarak değerlendirilir ve gerek Türkiye içinde, gerekse Türkiye dışında elde ettikleri kazançların tamamı üzerinden vergilendirilirler.

Kanuni merkezleri ve iş merkezlerinin her ikisi de Türkiye'de bulunmayanlar ise dar mükellef olarak değerlendirilir ve sadece Türkiye'de elde ettikleri kazançları üzerinden vergilendirilirler. Türkiye'de elde edilen kazançların belirlenmesinde GVK'nın ilgili hükümleri uygulanır.

(II) Payların Elden Çıkarılması Karşılığında Sağlanan Kazançların Vergilendirilmesi

1 Ocak 2006 Tarihinden İtibaren İktisab Edilen ve BİAŞ'ta İşlem Gören Hisse Senetleri :

GVK'nın Geçici 67. maddesi uyarınca 31 Aralık 2015 tarihine kadar uygulanmak üzere, bankalar ve aracı kurumlar takvim yılının üçer aylık dönemleri itibarıyla BİAŞ'ta işlem gören hisse senetlerinden (menkul kıymetler yatırım

72
MENKUL MENKUL MENKUL MENKUL
MENKUL MENKUL MENKUL MENKUL

Yatırım ve Poz

Kurumlar

Kurumlar Vergisi Mükelleflerinin Aktifine Kayıtlı Hisse Senetlerinin Elden Çıkarılmasından Sağlanan Kazançlar:

Tam Mükellef Kurumlar

Ticari faaliyete bağlı olarak işletme bünyesinde elde edilen alım satım kazançları ticari kazanç olarak beyan edilip vergilendirilecektir. Ancak KVK'nın 5. maddesinin 1. fıkrasının (e) bendinde belirtilen şartların mevcut olması halinde menkul kıymet alım satımı ile sürekli uğraşmayan kurumların bu kazançlarının %75'i kurumlar vergisinden istisnadır.

Dar Mükellef Kurumlar

Dar mükellef kurum, Türkiye'de bir işyeri açmak suretiyle veya daimi temsilci vasıtasıyla faaliyet gösteren bir kurum statüsünde ise, alım satım kazançları kur farkları da dâhil ticari kazanç olarak vergiye tabi olacaktır. Bu kurumların hisse senedi satışından elde edeceği kazançlar KVK'nın 5. maddesinin 1. fıkrasının (e) bendinde belirtilen istisnadan yararlanır.

Dar mükellef kurumun Türkiye'de bir işyeri veya daimi temsilcisi yoksa elde ettiği kazanç vergiye tabi olacaktır. Ancak, dar mükellef kurumun mukimi olduğu ülke ile Türkiye arasında çifte vergilendirmeyi önleme anlaşması varsa anlaşma hükümleri uygulanacaktır.

(iii) Hisse Senetleri Kâr Paylarının Vergilendirilmesi:

Hisse senetlerinden elde edilecek kâr paylarının vergilendirilmesi aşağıdaki gibi olacaktır.

Gerçek Kişiler

Tam Mükellef Gerçek Kişiler:

GVK'nın 94. maddesinin 6. fıkrasının (b) bendine göre, kâr payları üzerinden yapılacak tevkifat, kârın dağıtılması aşamasına bırakılmıştır. GVK'nın 94. maddesinin 6. fıkrasının (b) bendi uyarınca, tam mükellef kurumlarca tam mükellef gerçek kişilere, dağıtılan kâr payları üzerinden %15 oranında tevkifat yapılacaktır.

GVK'nın 86. maddesinin 1. fıkrasının (c) bendine maddesi uyarınca, tevkif yoluyla vergilendirilmiş bulunan ve gayrisafi tutarları; 2015 yılı gelirleri için 29.000 TL'yi (GVK'nın 103. maddesinde yer alan gelir vergisi tarifesinin ikinci dilimi) aşan ve tam mükellef kurumlardan elde edilen kâr payları için beyanname verilmesi gerekecektir.

Tam mükellef gerçek kişilerin tam mükellef kurumlardan elde ettikleri "kâr paylarının yarısı", GVK'nın 22. Maddesine göre gelir vergisinden müstesnadır. İstisna edilen bu tutarda dahil olmak üzere brüt kâr payının tamamı üzerinden GVK'nın 94. maddesi uyarınca tevkifat yapılır ve tevkif edilen verginin tamamı, kâr payının yıllık beyanname ile beyan edilmesi durumunda, yıllık beyanname üzerinden hesaplanan vergiden mahsup edilir. Ayrıca, GVK'nın 94. maddesinin 6. fıkrasının (b) bendine göre kârın sermayeye ilave edilmesi kâr dağıtımı sayılmadığından, kârın sermayeye ilavesi nedeniyle gerçek kişi ortaklara verilen bedelsiz hisse senetleri üzerinden tevkifat yapılmayacağı gibi bu hisse senetleri karşılığı olan kâr payının "menkul sermaye iradı" olarak beyan edilmesi gerekmemektedir.

Dar Mükellef Gerçek Kişiler:

GVK'nın 94. maddesinin 6. fıkrasının (b) bendi uyarınca, tam mükellef kurumlarca; dar mükellef gerçek kişilere, "dağıtılan kâr payları üzerinden" %15 oranında tevkifat yapılacaktır. Türkiye'nin taraf olduğu bazı çifte vergilendirmenin önlenmesi anlaşmalarında daha düşük tevkifat oranları belirlenebilmektedir.

Kurumlar

Tam Mükellef Kurumlar

KVK'nın 6. maddesine göre kurum kazancı, GVK'nın ticari kazanç hakkındaki hükümlerine göre saptandığından, kâr payının ticari faaliyete bağlı olarak ticari işletme bünyesinde elde edilmesi halinde söz konusu gelirler ticari kazanç olarak beyan edilip vergilendirilecektir.

Ancak, Türkiye'deki bir kurumun Türkiye'de kurumlar vergisi mükelleflerine yaptığı kâr dağıtımı tevkifata tabi değildir.

Diğer taraftan, KVK'nın 5. maddesinin 1. fıkrası uyarınca, bir kurumun tam mükellef başka bir kuruma iştiraki nedeniyle elde ettiği kâr payı (bu kâr payını dağıtan kurum nezdinde kurumlar vergisine tabi tutulduğu gerekçesiyle kâr payını elde eden kurum nezdinde), kurumlar vergiden müstesnadır (tam mükellefiyete tabi girişim sermayesi yatırım fonu kalılma payları ve hisse senetlerinden elde edilen kâr payları dâhil, diğer fon ve yatırım ortaklıklarının katılma payları ve hisse senetlerinden elde edilen kâr payları hariç).

Dar Mükellef Kurumlar:

Tam mükellef kurumlar tarafından, Türkiye'de bir iş yeri veya daimi temsilci aracılığıyla kâr payı elde edenler hariç olmak üzere dar mükellef kurumlara veya kurumlar vergisinden muaf olan dar mükellef kurumlara dağıtılacak kâr payları üzerinden KVK'nın 30. maddesinin 3 fıkrası gereği (bugün için bu oran %15'tir) tevkifat yapılır. Türkiye'nin taraf olduğu bazı çifte vergilendirmenin önlenmesi anlaşmalarında daha düşük tevkifat oranları belirlenebilmektedir.

31. İHRAÇÇI VEYA HALKA ARZ EDEN TARAFINDAN VERİLEN İZİN HAKKINDA BİLGİ

Yoktur

32. İNCELEMeye AÇIK BELGELER

Aşağıdaki belgeler Büyükdere Caddesi Ali Kaya Sokak No:5 adresindeki ihraççının merkezi ve başvuru yerleri ile ihraççının internet sitesi (www.eczacibasi.com.tr/tr/yatirimci-iliskileri/intema) ile KAP Kamuyu Aydınlatma Platformunda (www.kap.org.tr) tasarruf sahiplerinin incelemesine açık tutulmaktadır:

1) İzahnamede yer alan bilgilerin dayanağını oluşturan her türlü rapor ya da belge ile değerlendirme ve görüşler (faaliyet ve bağımsız denetim raporları, esas sözleşme, vb)

- Esas Sözleşme
- Ara dönem ve Yıllık Finansal tablolar ve Bağımsız denetim raporları
- Faaliyet Raporları
- Özel Durum Açıklamaları
- Yönetim Kurulu Komite ve Çalışma Esasları
- Kurumsal Yönetim Uyum Raporu
- Yıllar itibarıyla Genel Kurul Gündemleri, Bilgilendirme Dokümanları, Toplantı Tutanakları ve Genel Kurul İç Yönergesi
- Kar Dağıtım Politikası

2) İhraççının izahnamede yer alması gereken finansal tabloları

İhraççının izahnamede yer alan 01.01.2015-31.12.2015, 01.01.2016-31.12.2016 ve 01.01.2017-31.12.2017 hesap dönemlerine ilişkin yıllık ve 30.06.2018 ara dönem finansal tabloları ve bunlara ilişkin bağımsız denetim raporları ihraççının internet sitesi (www.eczacibasi.com.tr) ile Kamuyu Aydınlatma Platformu'nda (www.kap.org.tr) tasarruf sahiplerinin incelemesine açık tutulmaktadır. Söz konusu finansal tablolar ve bunlara ilişkin bağımsız denetim raporlarının Kamuyu Aydınlatma Platformu'nda ilan tarihleri aşağıdaki tabloda yer almaktadır

Finansal Tablo Dönemi	KAP'ta ilan edilme tarihi
01 Ocak- 30 Haziran 2018	8.08.2018
01 Ocak- 31 Aralık 2017	7.03.2018
01 Ocak- 31 Aralık 2016	13.03.2017
01 Ocak- 31 Aralık 2015	26.02.2016

33. EKLER

EK 1 - Bağımsız Denetim Kuruluşu Sorumluluk Beyanı


Bağımsız Denetim Kuruluşu Sorumluluk Beyanı


Yatırımcı ve Paz



İntema İnşaat ve Tesisat Malzemeleri Yatırım ve Pazarlama A.Ş.
Yönetim Kurulu'na

İzahname içerisinde yer alan İntema İnşaat ve Tesisat Malzemeleri Yatırım ve Pazarlama A.Ş.'nin 31 Aralık 2017 tarihli Türkiye Muhasebe Standartları'na göre hazırlanan konsolide finansal tabloları, Sermaye Piyasası Kurulu ("SPK") tarafından yayımlanan bağımsız denetim standartları ve Kamu Gözetimi, Muhasebe ve Denetim Standartları Kurumu tarafından yayımlanan Türkiye Denetim Standartları'nın bir parçası olan Bağımsız Denetim Standartları uyarınca denetlenmiş, söz konusu konsolide finansal tablolara ilişkin 6 Mart 2018 tarihli bağımsız denetçi raporunda olumlu görüş beyan edilmiştir. 30 Haziran 2018 tarihli Türkiye Muhasebe Standardı 34'e ("TMS 34") uygun olarak hazırlanmış konsolide ara dönem finansal bilgilerin ise Sınırlı Bağımsız Denetim Standardı ("SBDS") 2410'a "Ara Dönem Finansal Bilgilerin, İşletmenin Yıllık Finansal Tablolarının Bağımsız Denetimini Yürüten Denetçi Tarafından Sınırlı Bağımsız Denetimi" uygun olarak sınırlı denetimi yapılmış ve 8 Ağustos 2018 tarihli sınırlı denetim raporu düzenlenmiştir.

İzahnamenin bir parçası olan 31 Aralık 2017 tarihli konsolide finansal tablolarda ve bağımsız denetçi raporunda yer alan bilgilerin, sahip olduğumuz tüm bilgiler çerçevesinde, tüm önemli yönleriyle gerçeğe uygun olduğunu ve bu bilgilerin anlamını değiştirecek nitelikte bir eksiklik bulunmaması için her türlü makul özenin gösterilmiş olduğunu beyan ederiz. Bununla beraber, izahnamenin bir parçası olan 30 Haziran 2018 tarihli konsolide ara dönem finansal bilgilerin, sahip olduğumuz tüm bilgiler çerçevesinde, TMS 34'e uygun olarak hazırlanmadığı kanaatine varmamıza sebep olacak herhangi bir hususun dikkatimizi çekmediğini ve bu bilgilerin anlamını değiştirecek nitelikte bir eksiklik bulunmaması için her türlü makul özenin gösterilmiş olduğunu beyan ederiz.

Saygılarımızla,

PwC Bağımsız Denetim ve
Serbest Muhasebeci Mali Müşavirlik A.Ş.



İstanbul, 5 Şubat 2019

T.C. BAŞBAKANLIK SERMAYE PİYASASI KURULU ANKARA

İşbu İzahname'nin bir parçası olan raporda (13 Mart 2017 tarihli "İntema İnşaat ve Tesisat Malzemeleri Yatırım ve Pazarlama A.Ş. 31 Aralık 2016 ve 31 Aralık 2015 tarihleri itibarıyla sona eren yıllara ait finansal tablolar ve bağımsız denetçi raporu") yer alan bilgilerin, sahip olduğumuz tüm bilgiler çerçevesinde, tüm önemli yönleriyle, gerçeğe uygun olduğunu ve bu bilgilerin anlamını değiştirecek nitelikte bir eksiklik bulunmaması için her türlü makul özenin gösterilmiş olduğunu beyan ederiz.

DRT BAĞIMSIZ DENETİM VE SERBEST MUHASEBECİ MALİ MÜŞAVİRLİK A.Ş.
Member of DELOITTE TOUCHE TOHMATSU LIMITED



Yaman Polat, SMMM
Sorumlu Denetçi

İstanbul, 5 Şubat 2019