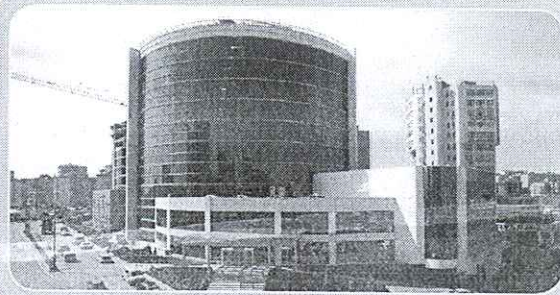




DÜNYAGÖZ HASTANESİ ETİLER

İşveren : Dünya Göz Hast. San.ve Tic. A.Ş.
Tarih : 2007-2008
Lokasyon : İstanbul
Alan (m²) : 12.000
Kapsam : Mekanik Tesisat - Birleşim Mühendislik



MEDICANA HASTANESİ BEYLİKDÜZÜ

İşveren : Medicana Sağlık Hizmetleri A.Ş.
Tarih : 2006-2007
Lokasyon : İstanbul
Alan (m²) : 30.000
Kapsam : Mekanik Tesisat - Birleşim Mühendislik



MEDICAL PARK HASTANESİ BAKIRKÖY

İşveren : FOM Grup A.Ş.
Tarih : 2006-2007
Lokasyon : İstanbul
Alan (m²) : 32.000
Kapsam : Mekanik Tesisat - Birleşim Mühendislik



LİV HOSPİTAL SAMSUN

İşveren : FOM GRUP Mimarlık İnşaat ve Tic. A.Ş.
Tarih : 2015
Lokasyon : Samsun
Alan (m²) : 6.716
Kapsam : Mekanik Tesisat - Birleşim Mühendislik



05 Ağustos 2021

61

QNB FİNANS VE MENKUL DEĞERLER A.Ş.
Mecidiyeköy Sarıyer Mah. Büyükdere Caddesi Kat:5
Kule Binası Kat:5 Kat:6-34310 Sarıyer-İST.
İstanbul Ticaret Odası No: 58337
Mersis No: 083801045300018
Boğaziçi Kurumlar V.D: 3880104535
www.qnbfi.com

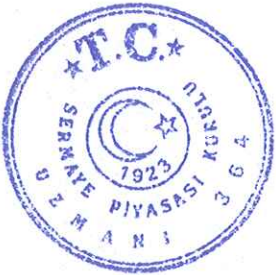
Karma Projeler

AVM, rezidans, ofis ve otel yatırımlarının en az ikisinin birlikte inşa edildiği projeler karma projeler olarak adlandırılmaktadır. Şirketler AVM, rezidans, ofis ve konut binalarını yapmadaki tecrübesini karma kullanımlı bina ve projelerin tesisat işlerinde de kullanmaktadır. Aynı binada değişik kullanımlara tahsis edilen bölümler bulunması daha nitelikli uygulamalar gerektirmektedir.

Şirket'in hastanelerden sonra en çok tecrübe sahibi olduğu uygulama alanı, yüksek yapılarıdır. ASHRAE (*The American Society of Heating, Refrigerating and Air-Conditioning Engineers*) 91 metreden daha yüksek yapıları, yüksek yapılar sınıfına almaktadır. Çok kesin bir tanım olmamakla birlikte 60 katın üzerindeki yapılar ise çok yüksek yapılar olarak nitelendirilir. Genellikle ticari binalar olarak inşa edilen bu yapıların mekanik tesisatlarında, yüksekliğin yarattığı statik basınç problemi başta olmak üzere rüzgâr etkisi, yangın güvenliği, deprem güvenliği, baca etkisi, değişken güneş radyasyonu gibi diğer yapılara göre çok farklı probleme teknik mühendislik çözümleri getirmek gerekmektedir. İnşaat sırasında ise yine çok farklı tekniklerle çalışılmaktadır. Genelde yüksek binaların kat alanları dar olduğundan mekanik ve elektrik tesisatı, ince işler, dekorasyon gibi birçok disiplinin, bu dar alanlarda birbirini engellemeden iş programına uygun zamanlarda çalışması gerekmektedir. Katlara gereken personel ve malzeme lojistiğinin, her iş gününde istenen seviyede olması için çok özel iş planlaması ve asansör donanımı gerekmektedir. Ayrıca, genel iş güvenliği kurallarının ötesinde güvenlik prosedürleri uygulanmaktadır. Bu nedenlerle, yüksek yapıların yapım maliyet ve sürelerinin doğru değerlendirilmemesi ve planlanmaması, özellikle daha az tecrübeli firmalar için ciddi riskler taşımaktadır. Şirketler ise çok sayıda yüksek yapı projesinin elektrik ve mekanik tesisat işlerini tamamlamış ve bu alanlarda tecrübe ve deneyim sahibidir.

Şirketler son 10 yılda 10 adet karma projenin elektromekanik taahhüt işlerini tamamlamıştır. Şirketler'in elektrik ve/veya mekanik tesisat işlerini yaptığı büyük ölçekli ve nitelikli projelerin arasında; yapıldığı dönemin en yüksek binası olan Sapphire Tower Projesi, Avrupa'nın ve Türkiye'nin ilk Trump Tower projesi olan Trump Towers Projesi, Türkiye'nin günümüzde en yüksek binası unvanını kazanan Skyland Towers Projesi, İstanbul Maslak'ta tasarımı ve mimarisıyla öne çıkan Spine Tower Konut ve Ofis Projesi, dünyanın en iyi rezidansı ödüllü Fairmont Quasar, Bayrampaşa Pashador, İzmir Körfezi'nin yeni yaşam merkezi olan İş GYO Ege Perla Projesi, Kuru Florya gibi çok sayıda bilindik proje yer almaktadır.

Aşağıdaki görsellerde Şirketler'in elektromekanik işlerini tamamladığı bazı önemli karma projelere ilişkin detaylar yer almaktadır.

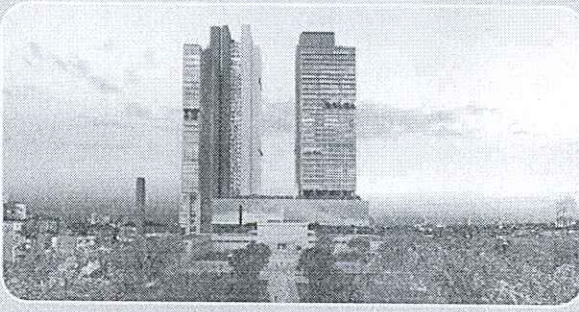


05 Ağustos 2021

BİRLEŞİM MÜHENDİSLİK VE MİMARLIK
HAVALANDIRMA SİSTEMLERİ
Dudullu OSB Mh. Çarşı Binası Kat: 3/1 Üsküdar
Tel: (0216) 481 19 13
Anadolu Kurumlar V.D.: 17 073 3931 Mersis No: 0170001

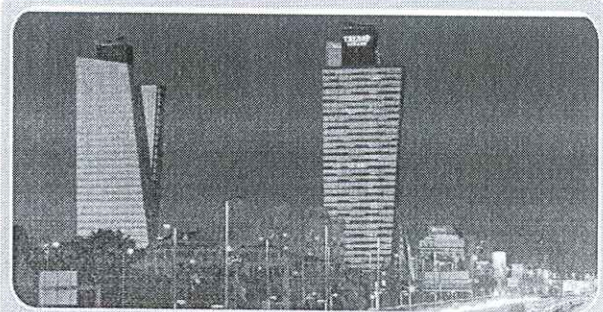
62

QNB FİNANS VE KURUMSAL MENKUL DEĞERLER A.Ş.
Mehmet Paşa Bulvarı No: 11, Beşiktaş, İstanbul
Kule Binası Kat: 11, Tel: 0212 3880 73 3880 Faks: 0212 3880 73 3880
İstanbul Ticaret Odası No: 388057
Mersis No: 0-3880-1048-3500018
Boğaziçi Kurumlar V.D.: 3880104535
www.qnbfi.com



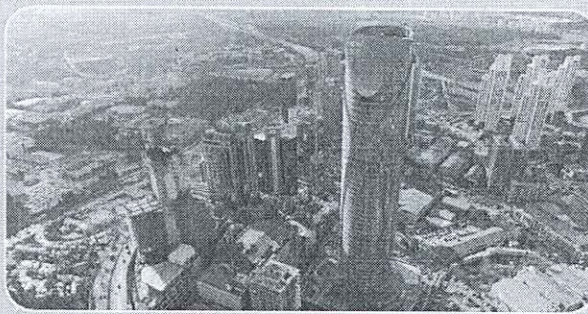
QUASAR İSTANBUL

İşveren : Viatrans - Meydanbey Ortak Girişimi
Tarih : 2014-2015
Lokasyon : İstanbul
Alan (m²) : 185.000
Kapsam : Mekanik Tesisat - Birleşim Mühendislik



TRUMP TOWERS

İşveren : D Yaylı İnşaat San. ve Tic. A.Ş.
Tarih : 2009-2011
Lokasyon : İstanbul
Alan (m²) : 200.000
Kapsam : Mekanik Tesisat - Birleşim Mühendislik
Elektrik Tesisat - Erde Mühendislik



SPINE TOWER

İşveren : Soma İnşaat San. ve Tic. A.Ş.
Tarih : 2011-2013
Lokasyon : İstanbul
Alan (m²) : 137.000
Kapsam : Mekanik Tesisat - Birleşim Mühendislik
Elektrik Tesisat - Erde Mühendislik



İŞ GYO EGE PERLA

İşveren : Nida İnşaat - A Yapı Ortak Girişimi
Tarih : 2014-2016
Lokasyon : İstanbul
Alan (m²) : 140.000
Kapsam : Mekanik Tesisat - Birleşim Mühendislik
Elektrik Tesisat - Erde Mühendislik



İSTANBUL SAPPHIRE

İşveren : Biskon İnşaat A.Ş.
Tarih : 2008-2011
Lokasyon : İstanbul
Alan (m²) : 300.000
Kapsam : Mekanik Tesisat - Birleşim Mühendislik



SKYLAND TOWERS

İşveren : Eryap Müh. İnşaat Taah. Tur. San. ve Tic. A.Ş.
Tarih : 2015-2018
Lokasyon : İstanbul
Alan (m²) : 683.000
Kapsam : Mekanik Tesisat - Birleşim Mühendislik



05 Ağustos 2021

AVM Projeleri

Şirketler son 10 yılda 16 adet alışveriş merkezi projesinin elektromekanik taahhüt işlerini tamamlamıştır. Bunlar arasında, Türkiye'nin ilk yeşil alışveriş merkezi olan Redevco Erzurum AVM, Ankara Atlantis AVM, İzmir Optimum AVM, Kütahya Sera AVM, Kağıthane AVM, Merter Platform, Ümraniye Can Park AVM, Park Afyon AVM, Sultanbeyli Atlaspark AVM, Maltepe Piazza AVM, Zonguldak Westalife AVM, Adana 01 Burda AVM, Antakya bölgesinde en büyük ve en çok markanın birleştiği alışveriş merkezi olan Palladium AVM, Türkiye'nin ilk görsel su parkı ve gastronomi merkezi olan Watergarden projeleri yer almaktadır. Şirketler, AVM projelerinde işverenler tarafından talep edilen tüm bina fonksiyonlarına ilişkin elektromekanik sistemleri uygulamaktadır. Özellikle AVM projelerinde temiz hava akışının sağlanması ve iklimlendirmeye yönelik sistemler özellik arz etmektedir.

Aşağıdaki görsellerde Şirketler'in elektromekanik işlerini tamamladığı bazı önemli alışveriş merkezlerine ilişkin detaylar yer almaktadır.



ATLANTIS AVM

İşveren : Köroğlu, Gürtaş, Emir, Renkyel İnş. OG
Tarih : 2011
Lokasyon : Ankara
Alan [m²] : 40.000
Kapsam : Mekanik Tesisat - Birleşim Mühendislik



OPTİMUM AVM İZMİR

İşveren : Rönesans AVM Yatırım İnşaat San. ve Tic. A.Ş.
Tarih : 2011-2012
Lokasyon : İzmir
Alan [m²] : 148.000
Kapsam : Mekanik Tesisat - Birleşim Mühendislik



SERA KÜTAHYA AVM

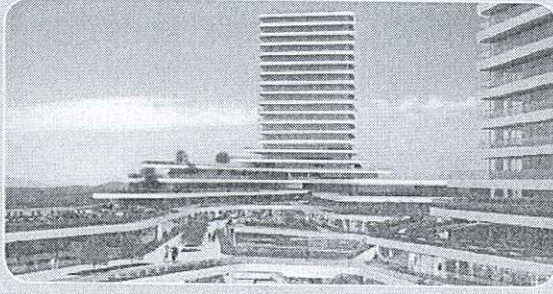
İşveren : Seker Gıda Tic. ve San. Ltd. Şti.
Tarih : 2011-2012
Lokasyon : Kütahya
Alan [m²] : 40.000
Kapsam : Mekanik Tesisat - Birleşim Mühendislik
Elektrik Tesisat - Erde Mühendislik



PALLADIUM ANTAKYA

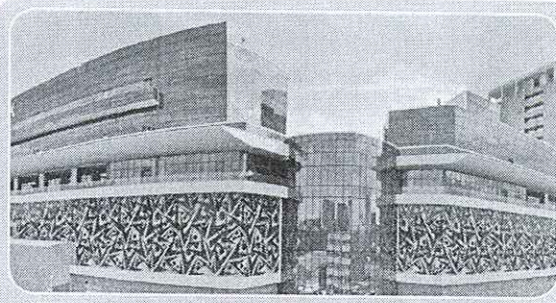
İşveren : Nida İnşaat ve Turizm A.Ş.
Tarih : 2012-2013
Lokasyon : Antakya
Alan [m²] : 105.000
Kapsam : Mekanik Tesisat - Birleşim Mühendislik





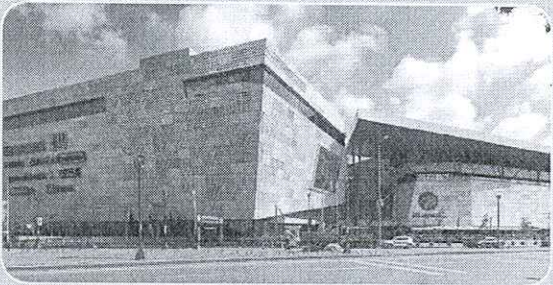
MERTTER PLATFORM

İşveren : Eroğlu Yapı (Akkom Müh İnş. Tur. San. Tic. A.Ş.)
Tarih : 2012-2014
Lokasyon : İstanbul
Alan [m²] : 170.000
Kapsam : Mekanik Tesisat - Birleşim Mühendislik



CAN PARK AVM

İşveren : Mutlu-Mes Turkuaz-Mitas Uzman İnş. OG
Tarih : 2012-2014
Lokasyon : İstanbul
Alan [m²] : 118.000
Kapsam : Mekanik Tesisat - Birleşim Mühendislik
Elektrik Tesisat - Erde Mühendislik



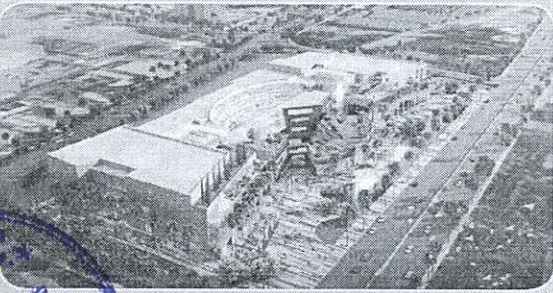
ATLASPARK AVM

İşveren : Mesturkuaz, Canovate, Uzman, HDGM Ortak Girişimi
Tarih : 2013-2015
Lokasyon : İstanbul
Alan [m²] : 160.000
Kapsam : Mekanik Tesisat - Birleşim Mühendislik
Elektrik Tesisat - Erde Mühendislik



WATERGARDEN AVM

İşveren : Ziyilan Gayrimenkul Yatırım ve Yönetim A.Ş.
Tarih : 2015-2016
Lokasyon : İstanbul
Alan [m²] : 160.000
Kapsam : Mekanik Tesisat - Birleşim Mühendislik
Elektrik Tesisat - Erde Mühendislik



01 BURDA AVM

İşveren : SEY AVM İnşaat A.Ş.
Tarih : 2017-2020
Lokasyon : Adana
Alan [m²] : 166.500
Kapsam : Mekanik Tesisat - Birleşim Mühendislik
Elektrik Tesisat - Erde Mühendislik



WESTALIFE AVM ZONGULDAK

İşveren : Beyaz Çınar Yapı İnş. Emlak Yönl. Hizm. Ltd. Şti.
Tarih : 2015-2017
Lokasyon : Zonguldak
Alan [m²] : 51.900
Kapsam : Mekanik Tesisat - Birleşim Mühendislik
Elektrik Tesisat - Erde Mühendislik



05 Ağustos 2021



BİRLEŞİM MÜHENDİSLİK İNŞAAT MA. SOĞUTMA
HAVALANDIRMA SAKLAMA TİCARİET. A.Ş.
Etiler/Beşiktaş/İstanbul
Tel: (0216) 499 49 59 Fax: (0216) 499 49 60
Anadolu Kurumlar V.D.: 17 163 500 Mersis No: 01780733010001

[Handwritten signature]

65

[Handwritten signature]

QNB FİNANS YATIRIM MENKUL DEĞERLER A.Ş.
Merkez Etiler/Beşiktaş, Büyükdere Çarşısı/İstanbul
Kule Etiler/Beşiktaş Kat: 7 33344 Nispetiye/İstanbul
İstanbul Ticaret Odası No: 51555
Mersis No: 0-3830-1043-500018
Boğaziçi Kurumlar V.D.: 3830104535
www.qnbf.com

[Handwritten signature]

Ofis Projeleri

Çoğunlukla yüksek yapılar olarak inşa edilen ofis projelerinde mekanik tesisat önemine binaen ön planda tutulmaktadır. Genel olarak mekanik tesisat uygulamaları, yapılarda belirli bir yüksekliğin üzerine çıktığında karmaşıklaşmakta olduğundan, yüksek yapıların mekanik tesisat işleri özel uzmanlık ve deneyim gerektirmektedir.

Şirket, yüksek bina ve karma projelerde yer alan ofis binalarının haricinde, Tema B Blok, KGK Plaza, Tema C Blok, Tema İdari Bina, Doğan Holding Yönetim Binası, Bauhaus Ofishane, LEED Platin sertifikasına sahip Allianz Tower, Rönesans Küçükyalı Ofis, 161 metre yüksekliğindeki Levent 199 projesi, Eren Holding - Metropol İstanbul, Ferko Signature, Türkiye Finans Katılım Bankası Genel Müdürlük Binası, Seba Office Boulevard, İş GYO Nef Life Satış Ofisi, Azerbaycan'da gerçekleştirilen Bakü 102 Tower projelerinin elektrik ve/veya mekanik tesisat işlerini üstlenmiştir. Şirketler son 10 yılda 17 adet ofis projesinin elektromekanik taahhüt işlerini tamamlamıştır.

Aşağıdaki görsellerde Şirketler'in elektromekanik işlerini tamamladığı bazı önemli ofis projelerine ilişkin detaylar yer almaktadır.



ALLIANZ TOWER

İşveren : Rönesans Teknik İnşaat Sanayi ve Tic. A.Ş.
Tarih : 2013-2014
Lokasyon : İstanbul
Alan [m²] : 86.200
Kapsam : Mekanik Tesisat - Birleşim Mühendislik



ZORLU LEVENT 199

İşveren : Koray Yapı End. Tic. A.Ş.
Tarih : 2011-2014
Lokasyon : İstanbul
Alan [m²] : 130.000
Kapsam : Mekanik Tesisat - Birleşim Mühendislik



METROPOL İSTANBUL

İşveren : Eren Enerji Elektrik Üretimi A.Ş.
Tarih : 2018-2019
Lokasyon : İstanbul
Alan [m²] : 32.000
Kapsam : Mekanik Tesisat - Birleşim Mühendislik
Elektrik Tesisat - Erde Mühendislik



FERKO SIGNATURE

İşveren : Ferko İnşaat Turizm Tekstil San. ve Tic. A.Ş.
Tarih : 2015-2016
Lokasyon : İstanbul
Alan [m²] : 127.000
Kapsam : Mekanik Tesisat - Birleşim Mühendislik



05 Ağustos 2021

BİRLEŞİM
MÜHENDİSLİK

BİRLEŞİM MÜHENDİSLİK SİMA SOĞUTMA
HAVALANDIRMA SANAYİ VE TİCARET A.Ş.
Dudullu / Sarıyer / İstanbul / No: 3/1 Umranıye/İST
Tel: (0216) 488 48 48 / (0216) 499 48 90
Anadolu Kurumlar V.D.: 1000733931 Mersis No: 017607339310001

66

QNB FİNANS YATIRIM MENKUL DEĞERLER A.Ş.
Merkezi Yatırım Sah. Büyükdere Cad. No: 11
Kule Binası No: 5 Kat: 6/7 34398 İstanbul / İST
İstanbul Ticaret Odası No: 15071
Mersis No: 0-3880-1041-3500018
Bağcızada Kurumlar V.D. 3880104535
www.qnbfi.com

Oteller ve Diğer Turizm Sektörü Projeleri

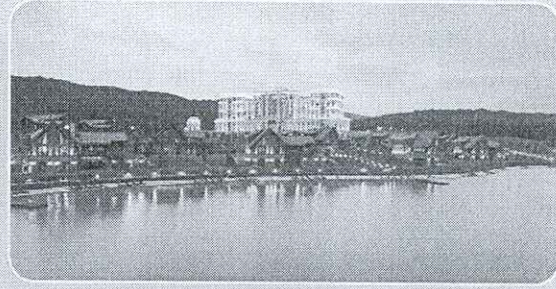
Şirketler otel binalarında özel önem arz eden elektromekanik sistemlerin, başta ısıtma, soğutma ve havalandırma sistemleri olmak üzere, taahhüt işlerinde, proje aşamalarından başlayarak, bina ve tesislerin işletmeye alınmasına kadarki her süreçte yer almaktadır. Şirketler son 10 yılda 18 adet otel projesinin elektromekanik taahhüt işlerini tamamlamıştır. Şirketler otel ve diğer turizm sektörü projelerinde işverenler tarafından talep edilen tüm elektromekanik sistemleri uygulamaktadır.

Aşağıdaki görsellerde Şirketler'in elektromekanik işlerini tamamladığı bazı önemli otel ve diğer turizm sektörü projelerine ilişkin detaylar yer almaktadır.



PERA PALAS HOTEL

İşveren : Beşiktaş Deniz ve Tur. Yat. San.ve Tic. A.Ş.
Tarih : 2008-2009
Lokasyon : İstanbul
Alan (m²) : 13.900
Kapsam : Mekanik Tesisat - Birleşim Mühendislik



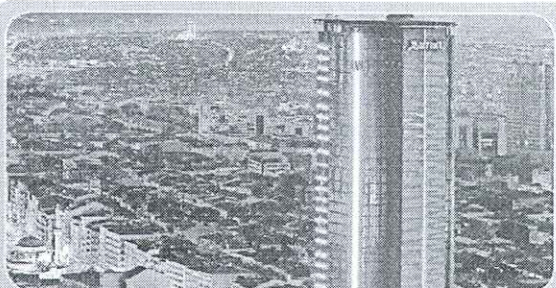
QUBA RIXOS

İşveren : Flame MMC
Tarih : 2013-2014
Lokasyon : Quba Azerbaycan
Alan (m²) : 45.250
Kapsam : Mekanik Tesisat - Birleşim Mühendislik



BODRUM MANDARIN ORIENTAL

İşveren : AGT Gayrimenkul Yatırım ve Turizm A.Ş.
Tarih : 2012-2013
Lokasyon : Muğla
Alan (m²) : 25.000
Kapsam : Mekanik Tesisat - Birleşim Mühendislik



MARRIOTT OTEL ŞİŞLİ

İşveren : Bertuğbey İnşaat Turz. ve Teks.Tic. A.Ş.
Tarih : 2011-2013
Lokasyon : İstanbul
Alan (m²) : 81.000
Kapsam : Mekanik Tesisat - Birleşim Mühendislik



05 Ağustos 2021

67



PULLMAN & MERCURE OTELLERİ

İşveren : Ersan İnşaat Proje Turizm San. ve Tic. A.Ş.
Tarih : 2013-2014
Lokasyon : İstanbul
Alan [m²] : 237.500
Kapsam : Mekanik Tesisat - Birleşim Mühendislik



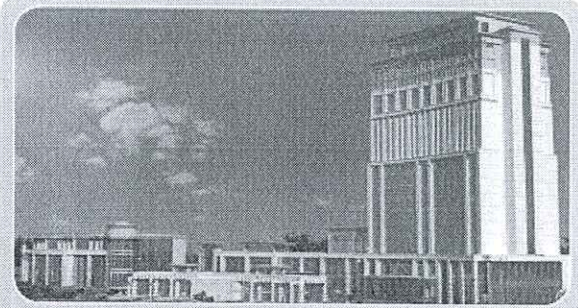
CROWN PLAZA HOTEL

İşveren : İstanbul Akvaryum Turizm Tic. Ltd. Şti.
Tarih : 2014-2015
Lokasyon : İstanbul
Alan [m²] : 36.000
Kapsam : Mekanik Tesisat - Birleşim Mühendislik
Elektrik Tesisat - Erde Mühendislik



THE GREEN PARK HOTEL PENDİK & CONVENTION CENTER

İşveren : Yeşilyurt İnşaat Ltd. Şti.
Tarih : 2008-2010
Lokasyon : İstanbul
Alan [m²] : 120.000
Kapsam : Mekanik Tesisat - Birleşim Mühendislik



HİLTON MALATYA

İşveren : Malatya Girişim Grubu A.Ş.
Tarih : 2012-2014
Lokasyon : Malatya
Alan [m²] : 35.000
Kapsam : Mekanik Tesisat - Birleşim Mühendislik

Rezidans, Lüks Konut ve Villa Projeleri

Şirketler, yüksek bina ve karma projelerdeki lüks konutların haricinde, Flora Residence, Göktürk Residence, Akbatı Residence, Emaar Toskana Vadisi Evleri, Maçka Residence, Maçka Suite (Vişnezade Konutları), Canan Residence, Acarblu, Rixos Residence, Birbahçe Projesi, Bodrum Astaş Villa Projesi, Nispetiye 10 ve Acarblu gibi sadece rezidans, lüks konut ve villa projelerinin elektrik ve/veya mekanik taahhüt işlerini tamamlamıştır. Şirketler son 10 yılda 12 adet rezidans, lüks konut ve villa projesinin elektromekanik taahhüt işlerini üstlenmiştir. Rezidans ve lüks konut projelerinde yaşam kalitesini yükselten ve konfor sağlayan uygulamalara talep ve ihtiyacın artmasına paralel olarak nitelikli mekanik tesisat uygulamalarının önemi de artmaktadır. Son yıllarda özellikle lüks konutlarda kullanımı artan akıllı ev ve bina otomasyon sistemleri Şirketler'in taahhüt işlerindeki uygulamaları arasında yer almaktadır. Şirketler elektromekanik taahhüt işlerini üstlendikleri konut projelerinde, aydınlatma, havalandırma, ısıtma ve soğutma gibi çeşitli bina otomasyon ve otomatik kontrol sistemlerinin, kurulum ve TAD aşamalarında faaliyet göstermektedir. Şirket yönetimi, gelecekte yüksek ve akıllı



BİRLEŞİM MÜHENDİSLİK

BİRLEŞİM MÜHENDİSLİK İNŞAAT VE TADİS
HAVALANDIRMA, SİLAH, SİGORTA VE TADİS
Dudullu OSB No:1 Ç.B. Birleşim Çiftlik 3/1 Kat: 2
Tel: (0216) 488 4 888 / 488 4 889 / 488 4 890
Anadolu Kurumlar V.D.: 138 073 3931 Mersis No: 0170003301

68

QNB FİNANS YATIRIM MENKUL DEĞERLER A.Ş.
Mecidiyeköy Mah. Büyükdere Cad. No: 15
Kule Kat: 15 Kat: 6-7 34398 Beşiktaş / İstanbul
Ticaret Odası: 28877
Mersis No: 0-3830-10-5-3100018
Boğaziçi Kurumlar V.D.: 138010453
www.qnbfi.com

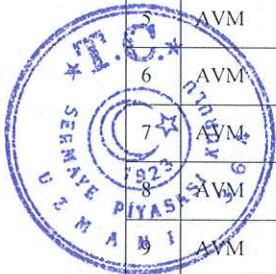
ev/bina otomasyon içeren yapılara ihtiyaç ve talebin artmasını beklemekte ve butik, nitelikli, üst sınıf konut projelerinde yer almaya devam etmeyi planlamaktadır.

Aşağıdaki görsellerde Şirketler'in elektromekanik işlerini tamamladığı bazı önemli konut projelerine ilişkin detaylar yer almaktadır.



Aşağıda yer alan tablo Birleşim Mühendislik'in son 10 yılda tamamlanan tüm projelerini detayları ile birlikte göstermektedir.

BİRLEŞİM MÜHENDİSLİK - KATEGORİK BAZDA 2010 - 2020 DÖNEMİNDE BİTEN İŞLER LİSTESİ									
No	Kategori	İşin Adı	Sözleşme Tarihi	İşin Bitiş Tarihi	İşin Yeri	Sözleşme Bedeli (\$)	Sözleşme Bedeli (€)	Sözleşme Bedeli (TL)	İnşaat Alanı (m ²)
1	AVM	Redevco Erzurum AVM	31.05.2008	31.12.2010	Erzurum		2.000.000	1.700.000	100.000
2	AVM	Atlantis AVM	6.01.2011	7.11.2011	Batıkent Ankara			9.000.000	120.000
3	AVM	İzmir Optimum AVM	14.03.2011	20.10.2012	Gazimur İzmir			8.410.000	148.000
4	AVM	Kütahya Sera AVM	29.06.2011	28.11.2012	Kütahya			7.100.000	97.000
5	AVM	Palladium Antakya	7.05.2012	15.12.2013	Antakya			12.300.000	105.000
6	AVM	Kağıthane AVM	4.05.2012	31.12.2013	Kağıthane İstanbul			5.200.000	70.600
7	AVM	Merter Platform	10.01.2012	17.03.2014	Merter İstanbul			8.600.000	142.300
8	AVM	Can Park AVM	5.11.2012	30.04.2014	Ümraniye İstanbul			5.050.000	118.000
9	AVM	Park Afyon AVM	28.11.2014	30.06.2015	Afyonkarahisar			14.429.606	128.585
10	AVM	Atlaspark AVM	4.11.2013	31.10.2015	Sultanbeyli İstanbul			17.650.000	160.000
11	AVM	Watergarden	30.11.2015	31.12.2016	Ataşehir İstanbul	862.118	3.380.290	12.147.790	160.000



05 Ağustos 2021

BİRLEŞİM MÜHENDİSLİK
 BİRLEŞİM MÜHENDİSLİK İSTİTMA SOĞUTMA
 ALANDIRMA SANAYİ VE TİCARET A.Ş.
 Durusu: 035 441 10 00 / 035 441 10 01 / 035 441 10 02
 Tel: (0216) 745 43 10 / 745 43 11 / 745 43 12
 Ataşehir Kurumlar V.D.: 118 073 3931 Mersis No: 017807330000001

69

QNB FİNANS YATIRIM MENKUL DEĞERLER A.Ş.
 Merkez: Esentepe Mah. 33. Sokak No: 17 Kat: 17
 Kule Binası No: 2 / Kat: 6 / 34399 / Beşiktaş / İstanbul
 İstanbul Telefon No: 753 83 87
 Mersis No: 0-3880-1040-3501008
 Boğaziçi Kurumlar V.D: 388014535
 www.qnbf.com

BİRLEŞİM MÜHENDİSLİK - KATEGORİK BAZDA 2010 - 2020 DÖNEMİNDE BİTEN İŞLER LİSTESİ

No	Kategori	İşin Adı	Sözleşme Tarihi	İşin Bitiş Tarihi	İşin Yeri	Sözleşme Bedeli (\$)	Sözleşme Bedeli (€)	Sözleşme Bedeli (TL)	İnşaat Alanı (m ²)
12	AVM	Zonguldak Westalife AVM	18.11.2015	26.07.2017	Zonguldak			9.300.000	51.900
13	AVM	01 Burda AVM	18.08.2017	30.06.2019	Adana			21.000.000	166.500
AVM KATEGORİSİ TOPLAMI						862.118	5.380.290	131.887.396	1.567.885
1	Konut	Flora Residence	4.04.2010	5.11.2010	Ataşehir İstanbul			3.633.782	85.000
2	Konut	Göktürk Residence	15.04.2009	30.12.2010	Göktürk İstanbul	860.000			10.000
3	Konut	Akbatı Residence	5.11.2010	30.06.2012	Esenyurt İstanbul			7.850.000	41.000
4	Konut	Emaar Toskana Vadisi Evleri	14.01.2011	10.11.2012	Büyükkçekmece İstanbul	925.000			14.000
5	Konut	Macka Residence	23.05.2011	30.12.2012	Maçka İstanbul	3.150.000			80.000
6	Konut	Macka Suite (Vişnezade Konutları)	10.07.2011	30.12.2012	Beşiktaş İstanbul			1.300.000	10.000
7	Konut	Bodrum Astaş Villa Projesi	9.07.2012	31.12.2013	Bodrum			5.000.000	95.000
8	Konut	Nispetiye 10	3.01.2013	25.12.2014	Nispetiye İstanbul			10.200.000	40.000
9	Konut	Birbahçe	1.10.2018	31.10.2020	Nişantepe İstanbul			5.500.000	40.000
10	Konut	Acarblu Konut	9.03.2015	31.10.2016	Beykoz İstanbul			14.720.942	106.300
KONUT KATEGORİSİ TOPLAMI						4.935.000	0	48.204.724	521.300
1	Otel	Green Park Otel	20.05.2008	3.05.2010	Pendik İstanbul		562.817	2.952.425	30.000
2	Otel	Rota Otel	15.01.2010	6.07.2010	Güneşli İstanbul			1.418.429	26.000
3	Otel	Pera Palas Renovasyon	20.08.2008	15.08.2010	Beyoğlu İstanbul			3.428.000	8.000
4	Otel	Holiday Inn	24.09.2009	25.10.2010	Bağcılar İstanbul			3.910.700	12.000
5	Otel	Kalamış Otel	25.10.2010	25.04.2011	Kalamış İstanbul			1.713.061	25.000
6	Otel	Zonguldak Dedeman Otel	28.08.2010	31.08.2011	Zonguldak	1.967.228			32.000
7	Otel	Quba Rixos Turizm Merkezi	24.10.2011	25.05.2012	Quba Azerbaycan	5.300.000			37.451
8	Otel	Malatya Altın Kayısı Otel	5.10.2010	3.01.2013	Malatya			1.178.455	12.500
9	Otel	Bodrum Mandarin Oriental	9.07.2012	30.05.2013	Bodrum	2.600.000			25.000
10	Otel	Marriott Otel	5.01.2011	1.12.2013	Şişli İstanbul			5.200.000	81.000
11	Otel	Malatya Hilton	23.01.2012	23.07.2014	Malatya			6.750.000	35.000
12	Otel	Ankara Greenpark Otel	20.08.2013	31.12.2014	Çankaya Ankara			3.900.000	33.000
13	Otel	Pullman & Mercure Otelleri & Kongre	11.11.2013	31.12.2014	Güneşli İstanbul		4.654.453	15.899.091	230.000



05 Ağustos 2021

BİRLEŞİM
MÜHENDİSLİK

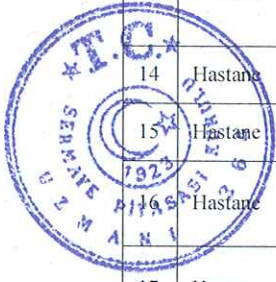
BİRLEŞİM MÜHENDİSLİK İNŞAAT VE YATIRIM MENKUL DEĞERLER A.Ş.
HAVALANDIRMA SİSTEMLERİ VE İNŞAAT
Dudullu OSB Mimarlar Odası Kat: 7/3 Beşiktaş / İstanbul
Tel: (0216) 499 44 58 Faks: (0216) 499 44 58
Anadolu Kurumlar V.D.: 178 73 3331 Mersis No: 01 7507333310001

70

QNB FINANS YATIRIM MENKUL DEĞERLER A.Ş.
Merkez: Esentepe Mah. Rüyüleri Cad. Kat: 5
Kule Binası Kat: 5 Kat: 5/3 Beşiktaş / İstanbul
İstanbul Ticaret Odası: 332657
Mersis No: 0-3880-1045-3500018
Boğaziçi Kurumlar V.D: 3880104535
www.qnbfi.com

BİRLEŞİM MÜHENDİSLİK - KATEGORİK BAZDA 2010 - 2020 DÖNEMİNDE BİTEN İŞLER LİSTESİ

No	Kategori	İşin Adı	Sözleşme Tarihi	İşin Bitiş Tarihi	İşin Yeri	Sözleşme Bedeli (\$)	Sözleşme Bedeli (€)	Sözleşme Bedeli (TL)	İnşaat Alanı (m ²)
		Merkezi & Otopark							
14	Otel	Crown Plaza Otel	23.07.2014	31.05.2016	Florya İstanbul			13.453.755	36.000
15	Otel	Ümraniye Hilton Garden Inn	5.03.2014	30.11.2016	Ümraniye İstanbul			2.048.598	12.000
16	Otel	Park-Inn By Radisson	9.11.2016	31.12.2017	Ataşehir İstanbul			1.879.843	7.000
OTEL KATEGORİSİ TOPLAMI						9.867.228	5.217.270	63.732.357	641.951
1	Hastane	Memorial Hastanesi	5.01.2010	6.07.2010	Diyarbakır			1.648.000	38.000
2	Hastane	Kavacık Medical Park	24.03.2008	30.09.2010	Kavacık İstanbul			1.825.000	30.000
3	Hastane	Özel Çınar Hastanesi	5.05.2008	30.10.2010	Fatsa Ordu			1.296.300	10.000
4	Hastane	Dünya Göz Hastanesi	28.04.2009	14.11.2010	Antalya			1.550.000	2.000
5	Hastane	Memorial Hastanesi	15.06.2009	30.11.2010	Antalya			1.648.000	15.000
6	Hastane	İzmir Medical Park	1.01.2010	31.12.2010	Karşıyaka İzmir		3.100.000		47.000
7	Hastane	Dünya Göz Hastanesi	7.02.2012	15.06.2012	Pendik İstanbul		92.543	350.000	1.730
8	Hastane	Ulus Medical Park	11.08.2011	25.12.2012	Ulus İstanbul	5.869.000			25.000
9	Hastane	Dünya Göz Hastanesi	7.02.2011	31.12.2012	Bursa		185.025	470.000	3.200
10	Hastane	Gaziosmanpaşa İdeal Sağlık Hizmetleri Hastanesi	1.04.2012	31.12.2013	Gaziosmanpaşa İstanbul			9.000.000	53.000
11	Hastane	Batıkent Medical Park Hastanesi	17.09.2013	28.01.2014	Batıkent Ankara			6.200.000	26.000
12	Hastane	Muş 300 Yataklı Devlet Hastanesi	1.08.2010	1.03.2014	Muş			7.425.000	47.000
13	Hastane	Prof.Dr.Nazif Bağrıaçık Diyabet Hastanesi	5.02.2014	5.06.2014	Kadıköy İstanbul			2.000.000	3.500
14	Hastane	Seygöl Hastanesi	25.02.2013	25.10.2014	Gölcük Kocaeli			3.100.000	10.200
15	Hastane	Samsun Liv Hospital	27.07.2015	30.11.2015	Samsun		1.133.205		6.716
16	Hastane	Samsun Medical Park Ek Bina	27.07.2015	30.11.2015	Samsun		1.658.055		5.000
17	Hastane	Sultangazi Devlet Hastanesi	5.01.2015	17.02.2018	Sultangazi İstanbul			30.000.000	174.000
18	Hastane	Elazığ Entegre Sağlık Kampüsü	1.03.2017	18.09.2018	Elazığ		8.033.870	39.760.137	308.738
19	Hastane	Kartal Dr. Lütfi Kırdar Eğitim Ve	1.11.2016	26.12.2019	Kartal İstanbul	3.890.536	2.330.019	29.696.443	275.702



05 Ağustos 2021

BİRLEŞİM MÜHENDİSLİK - KATEGORİK BAZDA 2010 - 2020 DÖNEMİNDE BİTEN İŞLER LİSTESİ									
No	Kategori	İşin Adı	Sözleşme Tarihi	İşin Bitiş Tarihi	İşin Yeri	Sözleşme Bedeli (\$)	Sözleşme Bedeli (€)	Sözleşme Bedeli (TL)	İnşaat Alanı (m ²)
		Araştırma Hastanesi							
20	Hastane	Prof. Dr. Feriha Öz Acil Durum Hastanesi	13.04.2020	5.06.2020	Sancaktepe İstanbul	2.183.393		21.838.906	55.000
21	Hastane	Başakşehir Çam Ve Sakura Şehir Hastanesi	22.06.2018	26.06.2020	İkitelli İstanbul	18.500.000		104.500.000	474.455
HASTANE KATEGORİSİ TOPLAMI						30.442.929	16.532.717	262.307.786	1.611.241
1	Ofis	Tema B Blok	24.07.2009	25.02.2010	Esenyurt İstanbul			1.970.000	50.000
2	Ofis	KGK Plaza	13.05.2010	13.11.2010	Beykoz İstanbul			850.000	38.000
3	Ofis	Tema C Blok	25.08.2011	25.12.2011	Esenyurt İstanbul			1.980.000	8.000
4	Ofis	Tema İdari Bina	25.08.2011	25.12.2011	Esenyurt İstanbul			235.000	2.500
5	Ofis	Doğan Holding Yönetim Binası	10.02.2011	10.02.2012	Acıbadem İstanbul			1.100.000	16.000
6	Ofis	Bauhaus Ofishane	20.09.2011	15.09.2012	Kağıthane İstanbul			2.423.271	10.000
7	Ofis	Allianz Tower İş Merkezi	8.06.2013	30.04.2014	Kozyatağı İstanbul			16.836.878	86.200
8	Ofis	Rönesans Küçükyalı Ofis	30.09.2013	30.04.2014	Maltepe İstanbul			3.140.090	98.000
9	Ofis	Levent 199	12.08.2011	30.09.2014	Levent İstanbul	9.850.852			130.000
10	Ofis	Eren Holding - Metropol İstanbul	5.06.2015	5.06.2016	Ataşehir İstanbul			11.500.000	32.000
11	Ofis	Ferko Signature	9.02.2015	11.10.2016	Levent İstanbul	6.600.000			127.000
12	Ofis	Türkiye Finans Katılım Bankası Genel Müdürlük Binası	6.12.2016	6.04.2017	Ümraniye İstanbul	393.805		2.314.595	39.200
13	Ofis	Seba Office Boulevard	9.05.2016	9.07.2017	Sarıyer İstanbul			8.650.000	103.750
OFİS KATEGORİSİ TOPLAMI						16.844.657	0	50.999.834	740.650
1	Karma	İstanbul Sapphire	14.02.2008	30.11.2011	Levent İstanbul	12.000.000			300.000
2	Karma	Trump Towers	7.09.2009	30.12.2011	Mecidiyeköy İstanbul	4.450.000			65.000
3	Karma	Spine Tower	2.06.2011	12.04.2013	Maslak İstanbul			11.600.000	137.000
4	Karma	Bayrampaşa Pashador	11.08.2014	15.05.2015	Bayrampaşa İstanbul			10.000.000	55.000
5	Karma	Quasar İstanbul	16.01.2014	15.07.2015	Mecidiyeköy İstanbul		8.565.000		185.000
6	Karma	İş GYO Ege Perla	7.04.2014	31.12.2016	Konak İzmir			33.000.000	140.000
7	Karma	Skyland Towers	29.09.2015	31.03.2018	Seyrantepe İstanbul	11.328.086		30.140.727	683.000



05 Ağustos 2021

BİRLEŞİM MÜHENDİSLİK - KATEGORİK BAZDA 2010 - 2020 DÖNEMİNDE BİTEN İŞLER LİSTESİ									
No	Kategori	İşin Adı	Sözleşme Tarihi	İşin Bitiş Tarihi	İşin Yeri	Sözleşme Bedeli (\$)	Sözleşme Bedeli (€)	Sözleşme Bedeli (TL)	İnşaat Alanı (m ²)
8	Karma	Karat 34	7.12.2016	22.11.2019	Yenibosna İstanbul			3.200.000	43.347
KARMA KATEGORİSİ TOPLAMI						27.778.086	8.565.000	87.940.727	1.608.347
1	Endüstriyel	Centurion İlaç Fabrikası	10.08.2016	31.12.2018	Başkent OSB Ankara			8.451.980	8.600
ENDÜSTRİYEL KATEGORİSİ TOPLAMI						0	0	8.451.980	8.600
1	Diğer	Afyon Kocatepe Üniversitesi Yurt Ve Sosyal Tesisleri	2.02.2010	3.12.2010	Afyon			1.930.961	25.000
2	Diğer	Pamukkale Üniversitesi	12.09.2008	16.09.2011	Denizli			10.240.000	40.000
3	Diğer	Tema Lojistik	25.08.2011	5.07.2012	Esenyurt İstanbul	1.100.000			15.000
4	Diğer	Çağlayan Otopark	7.02.2012	31.12.2012	Çağlayan İstanbul			1.286.250	38.571
5	Diğer	Akpaz Yurt Binası	2.01.2014	30.07.2014	Bahçelievler İstanbul			2.300.000	5.000
6	Diğer	DOSB Spor Merkezi	27.10.2014	30.05.2015	Ümraniye İstanbul			3.200.000	29.294
7	Diğer	Star Of Bosphorus Data Center	5.09.2017	31.12.2018	Tuzla İstanbul	1.750.000			21.323
8	Diğer	Atatürk Olimpiyat Stadı Renovasyonu	1.12.2019	31.12.2020	İkitelli İstanbul	278.098		2.570.371	
9	Diğer	Göztepe Medical Park ilave işler	25.08.2011	25.12.2011	Esenyurt İstanbul			324.543	2.500
10	Diğer	Galatasaray Florya Tesisleri	28.06.2010	30.12.2010	Florya İstanbul			198.565	1.000
11	Diğer	Orkun Nakliyat	2.01.2008	15.12.2010	B.Çekmece İstanbul			900.000	2.000
DiĞER KATEGORİSİ TOPLAMI						3.128.098		22.950.691	179.688
GENEL TOPLAM						93.858.116	35.695.277	676.475.495	6.879.662

Aşağıda yer alan tablo ise Erde Mühendislik'in son 10 yılda tamamlanan tüm projelerini detayları ile birlikte göstermektedir.

ERDE MÜHENDİSLİK - KATEGORİK BAZDA 2010 - 2020 DÖNEMİNDE BİTEN İŞLER LİSTESİ

No	Kategori	İşin Adı	Sözleşme Tarihi	İşin Bitiş Tarihi	İşin Yeri	Sözleşme Bedeli (\$)	Sözleşme Bedeli (€)	Sözleşme Bedeli (TL)	İnşaat Alanı (m ²)
1	AVM	Eresin Çarşı ve Yaşam Merkezi	11.11.2010	31.07.2012	B.Çekmece İstanbul			3.000.000	
2	AVM	Kütahya Sera AVM	1.08.2011	7.11.2012	Kütahya			4.905.000	50.800
3	AVM	Kahramanmaraş Piazza AVM	7.07.2012	7.02.2014	Kahramanmaraş			6.000.000	110.000
4	AVM	Merter Platform	10.01.2012	17.03.2014	Merter İstanbul			3.000.000	142.300
5	AVM	Can Park AVM	5.11.2012	30.04.2014	Ümraniye İstanbul			3.300.000	118.000



05 Ağustos 2021

73

ERDE MÜHENDİSLİK - KATEGORİK BAZDA 2010 - 2020 DÖNEMİNDE BİTEN İŞLER LİSTESİ

No	Kategori	İşin Adı	Sözleşme Tarihi	İşin Bitiş Tarihi	İşin Yeri	Sözleşme Bedeli (\$)	Sözleşme Bedeli (€)	Sözleşme Bedeli (TL)	İnşaat Alanı (m ²)
6	AVM	Şanlıurfa Piazza AVM	1.03.2013	9.12.2014	Şanlıurfa			6.265.000	138.000
7	AVM	Atlaspark AVM	4.11.2013	31.10.2015	Sultanbeyli İstanbul			13.350.000	160.000
8	AVM	Watergarden	30.11.2015	31.12.2016	Ataşehir İstanbul			24.000.000	160.000
9	AVM	Zonguldak Westalife AVM	18.11.2015	26.07.2017	Zonguldak			6.550.000	51.900
10	AVM	01 Burda AVM	18.08.2017	30.06.2020	Adana			19.000.000	166.500
AVM KATEGORİSİ TOPLAMI						0	0	89.370.000	1.097.500
1	Konut	Canan Residence	9.06.2008	31.12.2010	Şerifali İstanbul			2.940.000	40.000
2	Konut	Rixos Residence	14.04.2010	15.10.2012	İstanbul			1.550.451	47.500
3	Konut	Nispetiye 10	3.01.2013	25.12.2014	Nispetiye İstanbul			3.531.711	40.000
4	Konut	Birbahçe	1.10.2018	31.10.2020	Nişantepe İstanbul			4.350.000	40.000
5	Konut	Acarblu Konut	9.03.2015	1.03.2018	Beykoz İstanbul				106.300
KONUT KATEGORİSİ TOPLAMI						0	0	12.372.163	273.800
1	Otel	Work Inn Hotel	6.01.2012	31.12.2013	Gebze Kocaeli			1.060.000	22.000
2	Otel	Saroz Gayrimenkul Oteli	1.08.2014	29.02.2016	Bayrampaşa İstanbul			4.750.191	28.000
3	Otel	Crown Plaza Otel	23.07.2014	31.05.2016	Florya İstanbul			5.300.000	36.000
4	Otel	Ümraniye Hilton Garden Inn	5.03.2014	30.11.2016	Ümraniye İstanbul			3.834.784	12.000
5	Otel	Park-Inn By Radisson	9.11.2016	31.12.2017	Ataşehir İstanbul			1.000.000	7.000
OTEL KATEGORİSİ TOPLAMI						0	0	15.944.975	105.000
1	Hastane	Çankaya Liv Hospital	5.09.2014	27.12.2014	Çankaya Ankara			550.000	6.500
2	Hastane	Pendik Medical Park	1.04.2016	28.08.2017	Pendik İstanbul			18.000.000	58.000
3	Hastane	Adana Entegre Sağlık Kampüsü	1.12.2015	26.02.2018	Adana		8.360.000		257.260
4	Hastane	Elazığ Entegre Sağlık Kampüsü	1.03.2017	18.09.2018	Elazığ		5.977.641	22.889.908	187.232
5	Hastane	Sultangazi Devlet Hastanesi	25.02.2015	25.12.2018	Sultangazi İstanbul			26.500.000	174.000
6	Hastane	Bursa Entegre Sağlık Kampüsü	1.12.2017	31.05.2019	Bursa		6.535.539	29.250.024	180.236
7	Hastane	Başakşehir Çam Ve Sakura Şehir Hastanesi	9.05.2018	25.09.2020	Başakşehir İstanbul	22.692.231		96.750.000	527.000
8	Hastane	Prof. Dr. Feriha Öz Acil Durum Hastanesi	13.04.2020	06.06.2020	Sancaktepe İstanbul	2.000.000		17.000.000	55.000
HASTANE KATEGORİSİ TOPLAMI						24.692.231	20.873.181	210.939.932	1.445.228
1	Ofis	İş GYO Nef Life Satış Ofisi	10.01.2015	13.10.2015	Çekmeköy İstanbul			488.697	1.300



05 Ağustos 2021

ERDE MÜHENDİSLİK - KATEGORİK BAZDA 2010 - 2020 DÖNEMİNDE BİTEN İŞLER LİSTESİ

No	Kategori	İşin Adı	Sözleşme Tarihi	İşin Bitiş Tarihi	İşin Yeri	Sözleşme Bedeli (\$)	Sözleşme Bedeli (€)	Sözleşme Bedeli (TL)	İnşaat Alanı (m ²)
2	Ofis	Bakü 102 Tower	9.02.2015	31.03.2016	Bakü Azerbaycan	5.584.000			40.493
3	Ofis	İUFM Projesi Topraklama İşleri	19.10.2015	11.05.2017	İstanbul Finans Merkezi			130.000	
4	Ofis	Doğan Holding Yönetim Binası	2.01.2010	31.08.2011	Altunizade İstanbul			1.426.059	16.000
5	Ofis	Eren Holding - Metropol İstanbul	7.12.2018	31.12.2019	Ataşehir İstanbul			27.426.955	32.000
6	Ofis	Kavacik 121 Parsel B1 - B2 Yurt Blokları Mobilizasyonu	12.07.2019	31.12.2020	Kavacik İstanbul			268.386	
OFİS KATEGORİSİ TOPLAMI						5.584.000	0	29.740.097	89.793
1	Karma	Trump Towers	7.09.2009	31.12.2011	Mecidiyeköy İstanbul	8.801.285			260.000
2	Karma	Spine Tower	2.06.2011	12.04.2013	Maslak İstanbul			7.245.000	137.000
3	Karma	Bayrampaşa Pashador	11.08.2014	15.05.2015	Bayrampaşa İstanbul			5.200.000	55.000
4	Karma	Koru Florya	31.10.2012	31.12.2015	Florya İstanbul			7.400.000	180.000
5	Karma	İş GYO Ege Perla	7.04.2014	31.12.2016	Konak İzmir			19.000.000	140.000
6	Karma	Piazza AVM Maltepe	02.01.2016	20.12.2018	Ataşehir İstanbul	2.741.113	889.207	17.207.591	252.000
7	Karma	Karat 34	07.12.2016	25.12.2019	Yenibosna İstanbul			10.800.000	104.000
KARMA KATEGORİSİ TOPLAMI						11.542.398	889.207	66.852.591	1.128.000
1	Endüstriyel	Focus Medya Baskı Merkezi	4.01.2010	22.12.2010	Tuzla İstanbul	335.000			
2	Endüstriyel	Atatürk Havalimani Jet Yakıt Terminali	22.04.2010	31.05.2011	Yeşilköy İstanbul			1.880.000	
3	Endüstriyel	Sev Eurodrive Fabrikası	10.01.2011	31.12.2011	Gebze Kocaeli		399.650		9.000
4	Endüstriyel	Clairant Boya Fabrikası	15.04.2011	31.12.2011	Gebze Kocaeli			2.015.004	10.000
5	Endüstriyel	Bosch Rexroth Fabrikası (Bu5) 2. Etap	15.09.2011	15.02.2012	Bursa		1.099.000		20.000
6	Endüstriyel	Donghee Otomotiv Endüstriyel Yönetim Binası	17.10.2012	31.08.2013	Sakarya			2.090.000	25.000
7	Endüstriyel	Centurion İlaç Fabrikası	10.08.2016	31.12.2018	Başkent OSB Ankara			3.311.629	8.600
ENDÜSTRİYEL KATEGORİSİ TOPLAMI						335.000	1.498.650	9.296.633	72.600
1	Diğer	Al Tahady Üniversitesi	10.07.2009	29.04.2011	Sirte/Libya	2.817.087			80.000
2	Diğer	Esenyurt Lojistik Park	15.08.2012	4.07.2014	Esenyurt İstanbul			1.374.794	110.000
3	Diğer	Başakşehir Fatih Terim Stadi Dış Aydınlatma	15.02.2015	14.08.2015	Başakşehir İstanbul		1.375.000		
4	Diğer	Bahçetepe Otopark	24.02.2014	31.10.2015	Başakşehir İstanbul			4.211.813	106.600



05 Ağustos 2021

ERDE MÜHENDİSLİK - KATEGORİK BAZDA 2010 - 2020 DÖNEMİNDE BİTEN İŞLER LİSTESİ									
No	Kategori	İşin Adı	Sözleşme Tarihi	İşin Bitiş Tarihi	İşin Yeri	Sözleşme Bedeli (\$)	Sözleşme Bedeli (€)	Sözleşme Bedeli (TL)	İnşaat Alanı (m ²)
5	Diğer	Florya Cami Ve Kültür Merkezi	15.09.20105	16.12.2016	Florya İstanbul			3.000.000	
6	Diğer	Atatürk Olimpiyat Stadı Renovasyonu	1.12.2019	31.12.2020	İkitelli İstanbul	2.106.616		5.274.834	
7	Diğer	The Duke Restaurant	1.02.2013	30.05.2013	Mecidiyeköy İstanbul			275.930	
8	Diğer	Kidz Mondo Mağazası	10.07.2013	31.12.2013	Mecidiyeköy İstanbul	290.277			5.000
DİĞER KATEGORİSİ TOPLAMI						5.213.981	1.375.000	14.137.372	301.600
GENEL TOPLAM						47.367.610	24.636.037	448.653.761	4.513.521

Şirketler'in Devam Eden Projeleri

Şirket ve bağlı ortaklığı Erde Mühendislik'in mekanik ve elektrik tesisat işlerini üstlendiği taahhüt projeleri yıllara sari olarak gerçekleştirilmekte olduğundan, şirketlerin geçmiş yıllarda projesi üstlenilen, başlanmış ve halihazırda devam eden taahhüt işleri bulunmaktadır. Şirketler'in devam eden projeleri arasında Ataköy Medicana Hastanesi, Medipol Bahçelievler Hastanesi, Mandarin Oriental Bosphorus Otel, Ataköy Jumeirah Otel, THY Kargo Binası, Yargıtay Hizmet Binası, İstanbul Finans Merkezinde yer alan Ziraat Bankası Genel Müdürlük, Vakıfbank Genel Müdürlük, Acıbadem Ataşehir Hastanesi ve Samsung Cep Telefonu Fabrikası projeleri yer almaktadır. Şirketler'in bu taahhüt işlerinin devam etmesi halinde tahakkuk etmesi beklenen henüz tamamlanmamış/bekleyen hak edişleri (*backlog*) vardır.

Aşağıdaki tabloda 26 Temmuz 2021 itibarıyla Şirket'in devam eden projelerine ilişkin detaylı bilgi yer almaktadır.

2021 - BİRLEŞİM MÜHENDİSLİK DEVAM EDEN PROJELER								
No	Proje Adı	Proje Türü	Proje Yeri	Alanı (m ²)	Sözleşme Tarihi	İşin Bitiş Tarihi *	Sözleşme Tutarı	Kalan Tutar (<i>backlog</i>) ** (TL)
1	Medipol Bahçelievler Hastanesi	Hastane	İstanbul Bahçelievler	53.500	7.10.2019	30.12.2021	21.000.000 TL	11.179.435
2	Yargıtay Hizmet Binası	Ofis	Ankara Gölbaşı	416.000	1.10.2019	30.10.2021	8.169.289,8 ABD Doları + 50.885.054 TL	24.104.441
3	Ziraat Bankası Genel Müdürlüğü	Ofis	İstanbul Finans Merkezi	254.000	19.09.2019	7.03.2022	72.376.870 TL	58.660.736
4	THY Kargo Binası	Diğer	İstanbul Yeni Havaalanı	166.000	19.07.2019	31.12.2021	93.000.000 TL	26.801.427
	Ataköy Jumeirah Otel	Otel	İstanbul Ataköy	80.000	28.06.2019	30.10.2021	49.000.000 TL	5.286.730
	Medipol Bağcılar Hastanesi	Hastane	İstanbul Bağcılar	66.500	6.05.2019	30.03.2021	2.288.634 ABD Doları + 10.144.212 TL	1.423.776
	Mandarin Oriental Bosphorus	Otel	İstanbul Kuruçeşme	80.000	15.02.2019	30.09.2021	31.000.000 TL	2.218.268
8	Vakıfbank Genel Müdürlüğü	Ofis	İstanbul Finans Merkezi	274.000	8.01.2018	1.10.2021	3.191.834 ABD Doları + 2.923.000 Avro +	38.399.773

BİRLEŞİM MÜHENDİSLİK

BİRLEŞİM MÜHENDİSLİK İSTİSMA SOĞUTMA
KONJANLANDIRMA SANAYİ TİCARET A.Ş.
Düneliçe 5035 Mh. Cd. Birleşim Mühendislik Binası Kat: 11
Tel: (0216) 499 99 99 Faks: (0216) 499 48 00
Acadolu Kurumlar V.D.: 176 13 3931 Mersis No: 01760200000000000000

76

QNB FİNANS YATIRIM MENKUL DEĞERLER A.Ş.
Merkez: Beşiktaş Mh. 333 Nispetiye Sok. 11/1
Kule Binası Kat: 6-7 34398 Beşiktaş / İST.
İstanbul Ticaret Odası: 353067
Mersis No: 0-3880-1004-35000018
Boğaziçi Kurumlar V.D: 3880104535
www.qnbfi.com

							31.000.193 TL	
9	Ataköy Medicana Hastanesi	Hastane	İstanbul Ataköy	37.500	15.02.2021	31.12.2021	49.000.000 TL	45.188.178
10	Borsa İstanbul Hizmet Binası	Ofis	İstanbul Finans Merkezi	98.000	9.03.2021	10.10.2021	25.000.000 TL	19.635.089
11	Çiftçi Towers	Ofis	İstanbul Zincirlikuyu	300.000	3.02.2014	31.12.2021 (tahmini)	27.450.000 ABD Doları	6.584.838
12	İstanbul Tower	Ofis	İstanbul Levent	224.000	2.10.2017	31.12.2021	43.500.000 TL	1.800.135
13	Samsung Cep Telefonu Fabrikası***	Endüstriyel	Tekirdağ Çerçekköy	16.750	10.05.2021	1.09.2021	1.058.927,43 ABD Doları + 5.625.634 TL	14.414.732
14	Acıbadem Ataşehir Hastanesi	Hastane	İstanbul Ataşehir	92.000	16.06.2021	1.06.2022	56.750.000 TL	56.750.000
15	Medipol Acıbadem Hastanesi	Hastane	İstanbul Acıbadem	31.000	24.06.2021	31.12.2021	2.561.000 ABD Doları	21.768.500
GENEL TOPLAM				2.189.250			44.719.684 ABD Doları + 2.923.000 Avro + 538.281.963 TL	334.216.058

*İşin bitiş tarihi Şirketler ile işveren arasında, ilgili proje sözleşmesinde yer alan ya da süre uzatımı kapsamında üzerinde anlaşılan işin en son tamamlama tarihidir. İnşaatın ilerleyişine göre değişebileceği gibi, taraflarca daha ileri bir tarih işin bitiş tarihi olarak belirlenebilir.

**Kalan tutar (backlog), projelerin sözleşme kapsamında ilerlemesi halinde ödenecek tutar olup, sözleşmeye uygun olarak kapsam değişiklikleri yapılması halinde ve kur değişimleri, vb. nedenlerle gerçekleşen tutarlar farklı olabilecektir.

***Şirket tarafından sözleşme imzalanmış olup, işveren tarafında sözleşmenin imzasının tamamlaması beklenmektedir.

Aşağıdaki tabloda 26 Temmuz 2021 itibarıyla Erde Mühendislik'in devam eden projelerine ilişkin detaylı bilgi yer almaktadır.

2021 – ERDE MÜHENDİSLİK DEVAM EDEN PROJELER								
No	Proje Adı	Proje Türü	Proje Yeri	Alanı (m ²)	Sözleşme Tarihi	İşin Bitiş Tarihi *	Sözleşme Tutarı	Kalan Tutar (backlog) ** (TL)
1	Mandarin Oriental Bosphorus	Otel	İstanbul Kuruçeşme	80.000	15.02.2019	30.09.2021	18.999.970 TL	1.749.120
2	Medipol Bahçelievler Hastanesi	Hastane	İstanbul Bahçelievler	53.500	7.10.2019	31.12.2021	39.000.000 TL	42.772.225
3	Medipol Bağcılar Hastanesi	Hastane	İstanbul Bağcılar	66.500	6.05.2019	30.07.2021	40.130.681 TL	11.780.748
4	Medipol Acıbadem Hastanesi	Hastane	İstanbul Acıbadem		12.07.2019	31.12.2021	431.614 TL	31.886
5	Vakıfbank Genel Müdürlüğü	Ofis	İstanbul Finans Merkezi	274.000	5.02.2020	19.12.2021	2.351.487 ABD Doları + 17.267.314 TL	16.833.649
6	Maltepe Piazza Ofis Katları	Ofis	İstanbul Maltepe	4.500	3.11.2020	30.09.2021	125.000 ABD Doları + 850.000 TL	439.486
7	Ataköy Medicana Hastanesi	Hastane	İstanbul Ataköy	37.500	4.03.2021	31.12.2021	30.000.000 TL	27.646.415

BİRLEŞİM MÜHENDİSLİK

77

QNB FİNANSMAN MENKUL DEĞERLER A.Ş.
Merkez: Etiler Mah. Büyükdere Cad. Finansal
Kule Binası No: 2 Kat: 6-7 34398 Şişli-İST.
İstanbul Ticaret Odası: 350057
Mersis No: 0-3880-10-5-3800018
Boğaziçi Kurumlar V.D: 3880104535
www.qnbfi.com

2021 – ERDE MÜHENDİSLİK DEVAM EDEN PROJELER

No	Proje Adı	Proje Türü	Proje Yeri	Alanı (m ²)	Sözleşme Tarihi	İşin Bitiş Tarihi *	Sözleşme Tutarı	Kalan Tutar (backlog) ** (TL)
8	İş GYO Ofis Binası	Ofis	İstanbul Finans Merkezi	71.000	10.03.2021	30.04.2022	1.117.882 Avro + 17.580.422 TL	29.228.610
9	Samsung Cep Telefonu Fabrikası***	Endüstriyel	Tekirdağ Çerkezköy	16.750	07.05.2021	31.08.2021	1.321.856 ABD Doları + 4.778.593 TL	15.750.000
10	Acıbadem Ataşehir Hastanesi	Hastane	İstanbul Ataşehir	92.000	16.06.2021	01.06.2022	61.750.000 TL	61.750.000
11	Medipol Acıbadem Hastanesi	Hastane	İstanbul Acıbadem	31.000	24.06.2021	31.12.2021	7.061.000 ABD Doları	60.018.500
GENEL TOPLAM				726.750			10.859.343 ABD Doları + 1.117.882 Avro + 230.788.594 TL	268.000.639

*İşin bitiş tarihi Şirketler ile işveren arasında, ilgili proje sözleşmesinde ya da süre uzatım kapsamında üzerinde anlaşılan işin en son tamamlama tarihidir. İnşaatın ilerleyişine göre değişebileceği gibi, taraflarca iş bitiş tarihi olarak daha ileri bir tarih belirleyebilirler.

**Kalan tutar, projelerin sözleşme kapsamında ilerlemesi halinde ödenecek tutar olup, sözleşmeye uygun olarak kapsam değişiklikleri yapılması halinde ve kur değişimleri, vb. nedenlerle gerçekleşen tutarlar farklı olabilecektir.

***Şirket tarafından sözleşme imzalanmış olup, işveren tarafında sözleşmenin imzasının tamamlanması beklenmektedir.

Şirket 2021 yılında Mayıs ayına kadar toplam 42 adet teklif vermiş olup, 5 adet iş için yeni sözleşme akdetmiştir. Diğer tekliflerin birçoğu ise değerlendirme aşamasındadır. Şirket 2018, 2019 ve 2020 yıllarında sırasıyla 61, 66 ve 60 adet teklif vermiş olup, bu yıllara ilişkin olarak yine sırasıyla 4, 8 ve 2 adet iş için sözleşme akdetmiştir. Şirket'in son 3 yılda verdiği toplam 187 teklifin ortalama %7,3'ü sözleşme imzalanması ile sonuçlanmaktadır. Şirket'in bağlı ortaklığı Erde Mühendislik 2018, 2019 ve 2020 yıllarında sırasıyla 49, 61 ve 65 adet teklif vermiş olup, bu yıllara ilişkin olarak yine sırasıyla 6, 8 ve 5 adet iş için sözleşme akdetmiştir. Sonuç olarak, Şirketler'in son 3 yılda verdiği toplam 362 teklifin ortalama %9'u sözleşme imzalanması ile sonuçlanmaktadır.

Şirketler'in İş Yapış Süreçleri

Şirket, sahibi olduğu ISO 9001 Uluslararası Kalite Yönetim Sistemi Sertifikası'nın yansısı 2012 yılında kendi iç yapısına özel PMI (Process Management & Improvement) iş akış süreci ve sistemini kurmuştur. Şirket'in iş süreçlerinin işleyişine ilişkin bilgi aşağıda verilmiştir.

B) Teklif ve Sözleşme Süreci

Taahhüt işlerinin çoğunluğu için işverenler ihale şartnameleri hazırlamaktadır ve istedikleri şirketleri bu şartnameler üzerinden teklif vermeye davet etmektedir. Teklif ve sözleşme süreci, Şirketçe ihale dosyasının alınması, teklifin hazırlanması ile işverene sunulması, teklifin takibi ve sözleşmenin imzası süreçlerinden oluşmaktadır. Süreç, ihalesi olan işlerde ihale dosyasının alınması ile başlamakta olup, işverenden doğrudan alınan işlerde ihale süreci söz konusu olmamaktadır. Sektöre paralel olarak,



BİRLEŞİM MÜHENDİSLİK ŞİRKETİ
HAVALANDIRMA SANAYİ VE TİCARET A.Ş.
Dudullu OSB Mh. Eryürekli Cad. Kat: 6/1 Şişli-İST.
Tel: (0216) 495 50 00 / 495 50 01 / 495 50 02
Anadolu Kurumlar V.D.: 17807335910001

[Handwritten signature]

[Handwritten signature]

QNB FİNANS YATIRIM MENKUL DEĞERLER A.Ş.
Me. Kat: 5. Kat: Mh. Eryürekli Cad. Kat: 5/1
Kuleli Niş. 2/215 Kat:6-1/343 Şişli-İST.
İstanbul Ticaret Odası: 58457
Mersis No: 0-3880-1045-300018
Boğaziçi Kurumlar V.D: 3880104535
www.qnbf.com

Şirket'in çalıştığı projelerin çoğunda ihale süreci vardır. Şirket teklif fırsatlarını proaktif olarak takip etmektedir, gerektiği takdirde Şirket'in tanıtımı gerçekleştirilmektedir.

Sektörde temel olarak *birim fiyatlı ve anahtar teslim* olmak üzere iki ayrı teklif şekli uygulanmaktadır. Birim fiyatlı işlerde iş kalemlerinin ve adetlerinin gösterildiği keşif tablosu işveren tarafından gönderilmektedir. Teklif aşamasında keşif tablosundaki iş kalemleri, teknik ve idari şartnameler, hesap raporları ve teknik proje çizimlerine uygun olarak fiyatlandırılmakta ve sözleşme aşamasında birim fiyatlar sabitlenmektedir. Anahtar teslimi işlerde (götürü işler olarak da bilinir) ise işveren tarafından keşif tablosu gönderilmemektedir. Sadece teknik ve idari şartnameler, hesap raporları ve teknik proje çizimleri gönderilerek keşif tablosunun yüklenici tarafından çıkarılması talep edilmektedir.

Buna göre birim fiyatlı işlerde, işverenden gelen mevcut keşif ile malzeme maliyet analizi yapılmaktayken, anahtar teslim işlerde Şirketler'in bizzat kendi çıkardıkları keşif ile malzeme maliyet analizi yapılmakta ve işveren için proje değerlendirme raporu hazırlanmaktadır. Bu raporda işveren tarafından iletilen teknik şartnameler ve teknik proje çizimlerinin birbirleriyle uyumluluğu, çizimlerdeki sistem seçimlerinde ve hesaplarında bulunan olası hatalar, seçilmiş teknik ekipmanların kapasite değerlerinde bulunan olası hatalar, çizimlerdeki boru, kanal, kablo vs. detaylarında görülebilecek hatalar gibi birçok teknik konu irdelenmekte ve detaylı şekilde işverene sunulmaktadır.

Birim fiyatlı işlerde %20 ila %30 oranında iş azalışı ya da artışına kadar aynı birim fiyatın uygulanacağı, sözleşmelerde yer almaktadır.

Şirketler'in projelere teklif vermesi proje alımının ilk adımıdır ve oldukça emek yoğun bir süreçtir. Şirket'in 5 çalışanı teklif verme süreçlerinde çalışmaktadır. Şirketler 2018, 2019, 2020 yıllarında sırasıyla 110, 127 ve 125 adet olmak üzere toplam 362 teklif vermiştir. Bu tekliflerin toplam 33 tanesi sözleşme imzalanması ile sonuçlanmıştır. Şirket'in ilgili birimlerinin teklife konu işi, işin avans tutarı, ödeme şekli ve koşulları, teminat, sözleşme şartları, süre, yer, sorumluluk, işverenin kimliği ve mali durumu yönlerinden değerlendirmesini müteakiben, teklif verilmesi uygun bulunan işlerde, ihale açılmışsa ihale şartnamesine uygun olarak, doğrudan teklif talep edilen işlerde ise, işverenin teknik ve idari şartları doğrultusunda teklif ve teklif ekinde sunulması gereken geçici teminat mektubu, iş programı gibi belgeler hazırlanmakta ve şartname ya da teklif taleplerinde yer alan süre ve şartlara uygun teklif işverene sunulmaktadır. Teklifin sunulmasından sonra işveren tarafından açıklanması istenen hususlara açıklık getirilmekte, teklifin tadil edilmesi ve teknik ve ticari konuların müzakeresi söz konusu olabilmektedir. İşin başka bir firmaya verildiği tekliflerde neden analizleri yapılmaktadır.

Kabul edilen tekliflerde sözleşme sürecine girilmektedir. Sözleşme imzalanması aşamasında Şirketler tarafından işverene genellikle işin bedelinin %10'u oranında kesin teminat mektubu verilmekte, ayrıca sözleşmelerin çoğunda işveren tarafından cezalar ve eksiklikler için hak ediş tutarlarının %5'ine denk gelen bir nakit kesintisi yapılacağı düzenlenmektedir. Kesin teminat mektubu işin Şirketler tarafından sözleşmeye uygun olarak yerine getirilmemesi halinde nakde çevrilmek üzere alınmaktadır. Nakit kesintileri geçici kabul sonrasında, kesin teminat mektubu ise, kesin kabul tarihinden sonra Şirketler'e iade edilmektedir.

05 Ağustos 2021

Şirketler'in müşterileri taahhüt işini veren şirketlerdir. Şirketlere taahhüt işini verenler, bazen doğrudan inşaatı yaptıran iş sahipleridir, fakat çoğunlukla iş sahiplerinin inşaatın tamamı için atadıkları ana müteahhit/ana yükleniciler Şirket'in işvereni konumundadır. Şirket iş sahibi ile sözleşme yaptığında yüklenici sözleşmesi, ana yüklenici ile sözleşme yaptığında da alt yüklenici sözleşmesi akdetmektedir.

Şirketler'in önemli müşterileri ana müteahhitler/yüklenicilerdir. Şirket'in aldığı bazı işlerde Erde Mühendislik, Şirket'in alt yüklenicisi olabilmektedir.

Şirket sektör uygulamalarına paralel olarak projelerinin tamamı için yazılı sözleşme ile ilerlemektedir, sözleşmelerin müzakeresi ve imzası sonrasında Şirket olağan dosyalarının yanı sıra, projenin doğru yönetimi için tüm teklif dokümanlarını şantiye yönetim birimine ve diğer ilgili birimlere dağıtmaktadır.

2) Şantiye Kurulum Süreci

Sözleşmenin imzalanmasından sonra sözleşmedeki işe başlama koşullarına göre şantiye kurulum sürecine geçilmektedir. Şirketler elektromekanik taahhüt işinin doğası gereği sahaya ilk giren ekiplerden olup, en son terk eden ekipler içerisinde yer almaktadır.

Şantiye kurulum süreci, projede çalışacak personelin seçimi, iş yeri açılması, iş programının hazırlanması, alt yüklenicilerin seçimi ve şantiye mobilizasyonu aşamalarından oluşmaktadır. Projede çalışacak proje müdürü, Şirket genel müdürü ve teknik koordinatör tarafından belirlenmekte ve proje müdürü, teknik koordinatör ile beraber şantiye şefini atamaktadır. Proje müdürü ve şantiye şefi şantiye ekibini oluşturur. Şantiye organizasyonu Şirket'in ilgili birimlerine bildirilir. İşveren tarafından projeye ilişkin yer tesliminin yapılmasını müteakiben yer teslim tutanağı düzenlenip Şirket insan kaynakları birimine iletilir, yeni bir iş yeri SGK numarası ile iş yeri açılarak personel kayıtları tamamlanmaktadır.

İş gücü ve malzeme planlaması sözleşme ve iş programı doğrultusunda yapılmaktadır. Planın işveren tarafından onaylanmasından sonra bütçe, nakit akışı ve hak ediş programları hazırlanarak Şirketler'in Yönetim Kurullarının onayına sunulmaktadır. Proje kapsamında boru tesisatı, kanal tesisatı, izolasyon işleri, sifonik yağmur suyu toplama tesisatı, doğalgaz tesisatı gibi ana konularda görevlendirilecek alt yüklenici adayları, Şirket'in performans ölçümleri sürekli güncellenen alt yüklenici havuzundan belirlenerek, talep edilen işe ilişkin yazılı tekliflerinin sunulması istenmektedir. Alt yüklenici teklifleri; proje müdürü, planlama ve iç denetim müdürü, satın alma müdürü ve genel müdürden oluşan komisyon tarafından değerlendirilerek karşılaştırma tablosu ile ilgili Şirket Yönetim Kurulu onayına sunulmaktadır. Şantiye mobilizasyonu kapsamında ofisin, deponun kurulumu, işçi yatakhaneleri, yemekhanesi ve diğer zaruri alanların kurulumu yapılmaktadır.

3) Taahhüt Süreci

Taahhüt süreci, montaj, hak ediş ve iş teslimi olmak üzere üç ayrı aşamadan oluşmaktadır. Montaj sahaya getirilen hazır veya yarı hazır elektromekanik tesisatı oluşturan parçaların bir araya getirilmesi, birbirine ve binaya eklenmesini ifade etmektedir. Bu bölüm kapsamında öncelikle Şirket uygulama projeleri (*shop drawings*) hazırlayarak işverenin onayına sunar. Uygulama projesine göre malzeme ve ekipman siparişleri yapılır ve sözleşme yapılan alt yükleniciler ile işe başlanır.

Şirket alt yüklenicilerine uygulama planı doğrultusunda montajı yaptırır, yapılan montajın kontrollerini yapar, günlük atasmanlar (kağıda çizilmiş günlük imalat) hazırlar. Günlük kontrollerde tespit edilen hatalı ve/veya ayıplı kısımlar, alt yükleniciye yeniden yaptırılır. Montajı tamamlanan yerlerin aslına uygun projeleri (*as-built*) hazırlanır. Tüm sistemler çalışmaya hazır hale geldiğinde yetkili servisler aracılığıyla ilk çalıştırma işlemi yapılır. Şirket'in TAD ekibi, tüm sistemlerin gerekli teknik ölçümlerini ve ayarlamalarını yaparak sistemin projesine uygun değerlerde çalışmasını sağlamaktadır. Test ve son ölçüm değerleri işverenin yetkilendirdiği teknik birim ya da kişiye rapor edilerek işverene teslim yapılmaktadır.



05 AGUSOS 2021

80

İşverenden günlük olarak hazırlanan ataşmanlara onay alınmak suretiyle her ay sonunda işveren hak edişi hazırlanmaktadır. Proje müdürünün onayından sonra Şirket hak edişleri işverene iletmekte ve işveren onayından sonra faturalamaktadır. Ardından hazırlanan alt yüklenici hak edişleri proje müdürünün onayından, Mali Analiz ve İç Denetim Bölümünün kontrolünden sonra Şirketler'in Yönetim Kurulu'na sunulmakta ve ilgili Yönetim Kurulu onayı ile sonra ilgili alt yüklenicinin faturası talep edilmektedir.

İşveren sözleşme gereği Şirketler'e verdiği nakit avans tutarını, her hak edişten avans oranı kadar düşer. Avans tutarının tamamen düşümü yapıldığında Şirketler tarafından verilen avans teminat mektupları iade edilmektedir.

Şirket merkezinde görev yapan Mali Analiz ve İç Denetim Bölümü tarafından tüm işveren ve alt yüklenici hak edişleri kontrol edilmekte ve olası hatalar düzeltiltilerek Yönetim Kurulu'na düzenli rapor verilmektedir

İşin tüm aşamalarının tamamlanması üzerine işverene geçici kabul davet yazısı gönderilir. İşveren kendi kadrosundan ve/veya kendisine hizmet eden proje yönetim firması kadrosundan geçici kabul heyeti oluşturur, birinci kontrol sonucu heyet belirlediği eksikliklerin tamamlanması için Şirketler'e süre verir. İkinci kontrolde eksikliklerin giderildiğinin anlaşılması üzerine geçici kabul belgesi düzenlenir. Bu tarihe kadar işveren tarafından kesilmiş nakit teminat toplamı iade alınır.

Sözleşmede düzenlendiği şekilde ve süre boyunca malzeme ve işçilikte hata ve eksikliklerin giderilmesi için genellikle geçici kabul tarihinden itibaren 2 yıl süre ile malzeme ve montaj kalite garantisi hizmeti verilmektedir. Şirketler'in geçici kabulünü gerçekleştirdikleri işlerde çıkabilecek arızalar veya eksiklikler garanti hizmeti kapsamında işverenin talebi üzerine bedelsiz olarak giderilmektedir. Toplam hak ediş bedellerinden alınan avans tutarlarının düşülmesi sonrasında Şirketce verilmiş olan avans teminat mektupları iade edilmektedir.

Projelerin geçici kabulünden itibaren genellikle 1 yıl sonra kesin kabul yapılmaktadır. Geçici kabulün yapılması ile birlikte Şirketler'in hak edişlerinden kesilen nakit teminatlar Şirketlere iade edilmektedir. Kesin kabul ile işveren Şirketler'in vermiş olduğu kat'i teminat mektuplarını iade etmektedir. Aynı şekilde kesin kabul ile Şirketler de alt yüklenicilerinden aldıkları teminat senetlerini alt yüklenicilere iade etmektedirler. İş bitirme belgesi alınarak süreç tamamlanmaktadır.

4) Malzeme ve Ekipman Tedarik Süreci

Malzeme ve ekipman tedarik süreci tedarikçi yönetimi, malzeme seçimi ve onayı, sipariş ve ürün teslimi olmak üzere dört bölümden oluşmaktadır. Tedariki yapan ekip bir müdür, üç şef ve altı satın alma elemanı olmak üzere 10 kişiden oluşmaktadır. Şirket ve Erde Mühendislik için ortak satın alma birimi görev yapmakta ve aynı süreç işletilmektedir. Malzeme ihtiyacı belirlendikten sonra satın alma birimi potansiyel tedarikçileri belirler, onaylı tedarikçi listesini oluşturur. Şirket'in onaylı tedarikçi havuzu bulunmaktadır. Tedarikçiler, temin ettikleri ürünlerin kalitesi, teslim süreleri, teslim şekilleri, yazılı teyit ettikleri koşullara uyma oranları, fiyat politikaları, satış sonrası hizmetleri, yedek parça stok ve temin durumları, sorulan teknik ve/veya ticari sorulara yanıt hızları, kullandıkları yazılımların uyumu, lokasyonları vb. gibi birçok parametreye göre sürekli irdelenmekte, kategorik olarak değerlendirilmekte ve kendi gelişimleri açısından bazı tedarikçilerle de paylaşılmaktadır.



05 Ağustos 2021

81

Teknik ofisten gelen sözleşme, teknik ve idari şartname, teknik proje çizimleri, hesap raporları ve keşif raporu satın alma şefi tarafından incelenmektedir. Şantiyenin oluşturduğu işveren tarafından onaylanan malzeme listesi sisteme yüklenmekte ve tedarik bölümü tarafından programa uygun her bir malzeme ve ekipman için alternatif tedarikçiler belirlenip karşılaştırma tablosu hazırlanmaktadır. Eşik değerler dahilinde ERP iç onay süreçleri tamamlandıktan sonra belirlenen marka ve malzemenin teknik özellikleri işveren onayına sunulmaktadır. İşveren onayından sonra ERP sistemi üzerinden şantiyeden gelen sipariş talebi, varsa öncelikli olarak Şirket deposundan, yoksa tedarikçiden temin edilmektedir.

Soğutma grupları, ısıtma kazanları, klima santralleri, trafolar, jeneratörler gibi bazı ana ekipmanlar, iş süreçleri içerisinde genellikle işveren tarafından tedarikçilerden doğrudan satın alınıp, montajı yapılmak üzere alt yüklenici firmalara teslim edilmektedir.

Ürün teslimlerinde sevkiyat takipleri yapılmakta, şantiye depo alanına gelen ürünler depo şefinin kalite ve irsaliye kontrolünden geçmekte, ve uygun bulunmayan ürünlerin iadesi, uygun ürünlerin stok girişleri yapılmaktadır. Yurtiçi şantiyelere teslim evrakları ile malzeme teslimatı yapılır, yurtdışı şantiyelere ise yükleme için gümrük işlemleri tamamlanarak nakliye şirketine teslim edilir. Şirketler tarafından çoğunlukla tedarikçilere avans veya teminat mektubu verilmemekte olup, ortalama 120 gün vade ile ürün alımı yapılmaktadır. Tüm ürünlerin teslim yeri şantiye depoları olarak belirlenmektedir. Şantiyeye teslim onayı ve fatura irsaliye kontrolleri sonrası ürün bedelleri Şirketlerce ödeme planına alınmaktadır. İlgili ayda uygulaması yapılan ürünlerin bedelleri müteakip işveren hak ediş bedellerine yansıtılmaktadır. Fire maliyeti de Şirketler'de olup, Şirketler teklif sürecinde mutat malzeme firesini dikkate almaktadır.

5) Depo Yönetimi

Şirket'in merkez ofis binasının yanında 1600 m²'lik merkez deposu ve ayrıca her bir şantiyede şantiye depoları bulunmaktadır. Merkez ve şantiye depolarının devamlı olarak envanteri tutulmakta, ürün kalite ve irsaliye kontrolleri yapılmaktadır. Ürünlerin kritik depo seviyeleri düzenli olarak kontrol edilmekte, kritik seviyeye gelen ürünlerin raporlaması şantiye yönetimine yapılmaktadır. Üçer aylık dönemlerde merkez ve şantiye depolarında envanter sayımları yapılmaktadır. Şantiye depolarından merkez depoya gelen ürünlerden tekrar kullanıma uygun olanların ürün kaydı yapılmakta, kullanıma uygun olmayanlar hurdaya ayrılmaktadır. Değişen projeler, hatalı sipariş, fazla sipariş, montajda kırılan ya da bozulan ürünün yeniden alınması gibi nedenlerle ürün fazlası oluşabilmektedir. Periyodik olarak satın alma müdürü, teknik ofis müdürü, mali analiz ve iç denetim müdürü, şantiyeler koordinatöründen oluşan Şirket hurda komisyonu tarafından incelenen ve onaylanan malzemeler tutanakla belirlenmekte ve hurda deposuna alınmaktadır. Bu malzemeler için satın alma bölümü belli periyotlarda en az 3 firmadan teklif almakta ve en uygun bedeli teklif eden firmaya genel müdür onayı ile satılmaktadır.

6) Bilgi Teknolojileri – ERP ve IT Süreçleri

Şirketlerin Bilgi Teknolojileri Departmanında bir müdür, bir şef, bir yazılım uzmanı ve iki tekniker bulunmaktadır. 2018 yılında Şirket, profesyonel ERP yatırımı yaparak tüm iş yapış süreçlerini dijitalleştiren kontrol etme imkânına sahip olmuştur. Şirket'in süreç analizleri, yazılım yönetimi ve son kullanıcı destek yönetimi bilgi teknolojileri kapsamında gerçekleştirilmektedir. Şirket faaliyetleri için yazılım geliştirilmesi ve analiz çalışmaları yürütmekte, kullanıcıların ERP eğitim ihtiyaçları karşılanmakta ve destek yönetimi kapsamında test ve değerlendirmeler yapılmaktadır.

İnşaat ve buna bağlı elektromekanik tesisat sektöründe maliyet girdilerinin yaklaşık %60 ila 65'i malzemeden oluşmaktadır. Örneğin, yaklaşık 30.000 ayrı mekanik ve elektrik malzeme çeşidi bulunan



05 Ağustos 2021

82

bir hastane projesinde malzemelerin her birinin teknik açıdan doğru ve zamanında tedarigi, inşaat ana iş programına göre doğru zamanda montajı ve sorunsuz işletmeye alınma sürecinin verimli bir şekilde yapılması, ERP sistemi sayesinde sağlanmaktadır.

İnşaat sektörüne özel yazılmış ERP programı bulunmadığından Şirket son iki sene içinde inşaat sektörünün zorunlu kıldığı tüm tesisat uygulama süreçlerine uygun özel ERP uygulamalarını, kendi IT ekibi ile Şirket içi geliştirerek *know-how* haline getirmiştir. Bu da, malzeme firesinin daha iyi kontrol edilmesini, şantiyelerdeki işlerin zamanında bitirilmesini ve aynı anda 15 ila 20 şantiyenin ayrı finansal raporlarla yönetilmesini mümkün hale getirmektedir.

Sistem, iletişim ağı ve yedekleme faaliyetleri kapsamında aktif cihazların güncellemesi, lisans takibi ve destek planması yapılmaktadır. Şifre, yetki ve elektronik iletişim güvenliği sağlanmaktadır. Şirket'in lisans ihtiyaçları bu kapsamda Şirket yönetimine raporlanmaktadır. Yıllık donanım, lisans ve bakım bütçesi hazırlanmaktadır. Şirket'in ihtiyaçları göz önünde bulundurularak teknolojik gelişmeler takip edilmektedir. Şirketler'in kullanmakta olduğu lisansa tabi tüm yazılımların lisansları bulunmaktadır. Şantiyelerde tüm veriler yedeklenmekte, yedek olarak sunucularda depolanmaktadır. Ayrıca, taşınabilir yedekler Şirket merkezi dışında, felaket senaryosu kapsamında periyodik güncellenerek muhafaza edilmektedir.

7) Entegre Yönetim Süreçleri

Entegre yönetim süreci Kalite Yönetim Sistemi, Çevre Yönetim Sistemi, İSG Yönetim Sistemi ve Analiz ve Geliştirme olmak üzere dört bölümden oluşmaktadır. Şirket'in vizyon ve misyonuna uygun kalite, çevre ve İSG politikası belirlenmekte, politikalar yayımlanmakta ve uygulamalarının kontrolü gerçekleştirilmektedir. Söz konusu politikaların düzeltme ve iyileştirme çalışmaları yürütülmektedir. Analiz ve geliştirme faaliyetleri kapsamında firma hedef ölçümleri yapılmakta, hedefin altında kalan noktalar belirlenmekte ve geliştirme alanları öncelik sırasına konulmaktadır. Problem çözme ekipleri oluşturulup uygulanan çözümler Şirket genelinde yaygınlaştırılmaktadır.

Şirket, ISO 45001:2018 İş Sağlığı ve Güvenliği Yönetim Sistemi Sertifikasına sahiptir. ISO 45001:2018 İş Sağlığı ve Güvenliği Yönetim Sistemi Standardı;

- Kuruluşlara güvenli ve sağlıklı iş yerleri sağlamasına imkân verilmesi,
- Kuruluşta iş kazalarının ve meslek hastalıklarının önlenmesi
- Yasal ve düzenleyici şartlara uyumun artırılması,
- Organizasyonel yapının güçlendirilmesi,
- Oluşturulan sistemin sürekli iyileştirilmesinin sağlanması

Şirket, ISO 45001:2018 İş Sağlığı ve Güvenliği Yönetim Sistemi Sertifikasına sahiptir. ISO 45001:2018 İş Sağlığı ve Güvenliği Yönetim Sistemi Standardı;

8) İş Sağlığı ve Güvenliği Süreçleri

Şirket ve bağlı ortaklığı Erde Mühendislik şantiyelerinde toplam 27 adet C sınıfı sertifikalı İSG uzmanı ve İSG teknikeri bulundurmaktadır. Merkez ofiste yerleşik Sağlık Emniyet Çevre (SEÇ) birimi tarafından koordine edilen bu uzmanlar dışında ayrıca şantiyelerin A Sınıfı İSG uzman ve işyeri hekimi gereksinimleri de üçüncü parti uzman OSGB firmasından sağlanmaktadır. Şirketler'in her bir



05 Ağustos 2021

83

şantiyesinde sigorta açılışından sonra iş ve işçi güvenliği açısından aşağıda sıralanan işlemler yapılmaktadır:

- Sözleşme gereği işverenin anlaşmış olduğu OSGB var ise OSGB ile görüşüldükten sonra A/B sınıfı iş güvenliği uzmanı, iş yeri hekimi ve diğer sağlık personelinden oluşan İSG kâtip atamaları yapılır.
- İşe girişte tüm personellerin işe giriş muayeneleri ve sağlık taramaları yaptırılır. İşe giriş oryantasyon eğitimleri verilir.
- İş güvenliği tespit ve öneri defteri SGK il müdürlüğü veya noterden onaylatılır.
- Risk değerlendirme ekibi kurulur. İş tehlike analizleri hazırlanır. Acil durum ekipleri belirlenir. Gerekli eğitimler verilir. Risk değerlendirmesi, acil durum eylem planı, sağlık güvenlik planı hazırlanır.
- İşe giriş prosedürü belirlenir, iş yeri sahasında kullanılacak olan kişisel koruyucu donanımlar ve diğer ekipmanların standartları belirlenerek işveren vekili, şantiye şefi, sağlık güvenlik koordinatörü ve tüm alt iş verenlere bildirilir.
- İş güvenliği kurulu belirlenir. İş güvenliği kurulu eğitimleri verilir. Ayda en az bir kez olmak kaydı ile toplantı yapılması için gerekli plan oluşturulur. Toplantı yapılamadan en az 48 saat önce (acil durumlar hariç) kurul üyelerine çağrı gönderilir.
- Sahada kullanılacak kimyasallar belirlenir. Malzeme güvenlik bilgi formları tedarikçilerden alınır. Kullanılacak olan kimyasallara uygun kişisel koruyucu donanımlar sipariş edilir.

9) Mali İşler, Muhasebe ve İnsan Kaynakları Yönetimi

Sözleşme sonrası müşteri avanslarının yönetimi, hak edişlerin hazırlanması ve talep edilmesi, fatura süreçleri ve tahsilatların takibi Şirket'in mali işler birimi tarafından takip edilmektedir. Bu birim, tedarikçilerin birim fiyat kontrolünü yapmakta, onaylı irsaliyeler ile eşleştirilmektedir. Kontrolü yapılan faturalar sisteme kaydedilerek takibi yapılmaktadır. Şirket'in kredi ihtiyaçları ödeme planına göre belirlenmekte, teminat bilgisi ile birlikte Yönetim Kurulu'nun onayına sunulmaktadır.

Personel ihtiyaçları ilgili bildirimler tarafından insan kaynakları bölümüne bildirilmekte ve genel müdür onayı ile işleme alınmaktadır. Pozisyon için uygun adaylar iç ve dış kaynaklardan aranmakta ve değerlendirme merkezinde adayların değerlendirmesi yapılmaktadır. İlgili birimin üst yöneticisi tarafından en uygun olan aday seçilip işe alma süreci tamamlanmaktadır. Yeni başlayan ve mevcut personelin eğitim ihtiyaçları karşılanmakta ve planlanan eğitimlerin kayıtları tutulmaktadır. Personelin performans yönetimi ile özlük işleri de insan kaynakları bölümü tarafından gerçekleştirilmektedir.

Şirket'in yukarıda anlatılan iş süreçleri, bağlı ortaklığı Erde Mühendislik tarafından da kendi bünyesindeki birimler tarafından aynen uygulanmaktadır.

ŞİRKETİN STRATEJİSİ

05 Ağustos 2021

Şirket'in temel stratejisi Şirket'in ve bağlı ortaklığı Erde Mühendislik'in güçlü olduğu alanlarda güçlerini koruyarak büyüme planlarını hayata geçirmektir.

1) Mevcut Pazar Payını Koruyarak Büyüme

Şirketler, kurulduğu günden bu yana başta hastaneler olmak üzere çok sayıda otel, AVM, yüksek yapı, karma proje, endüstriyel yapı ve benzeri projeler bitirmiştir. Bunlar arasında karmaşık taahhüt işleri

önemli bir yer tutmaktadır. Ülkemizde son on yılda belirgin şekilde artan devlet ve özel sağlık yatırımları, Şirket'in stratejik olarak hedeflediği pazarlardan en önemlisidir. Şirket'in günümüze kadar bitirdiği yapı referanslarının yaklaşık yarısını hastaneler oluşturmaktadır. Elde ettiği teknik bilgi birikimini sürekli geliştirerek pazardaki payını korumayı ve daha da büyütmeyi hedeflemektedir.

Sağlık Bakanlığı, Sağlık Yatırımları Genel Müdürlüğü tarafından ihale edilen ve yapımı tamamlanıp hizmete açılan 13 adet şehir hastanesinin 4 tanesinin tesisat uygulamaları, Şirket ve bağlı ortaklığı Erde Mühendislik tarafından gerçekleştirilmiştir. 2021 yılında Sağlık Bakanlığı tarafından hizmete açılacak beş adet hastanenin yanı sıra ülkenin çeşitli şehirlerinde şehir hastanesi projelerinin yatırım planlarının yapıldığı bilinmektedir. Şirketler, halihazırda ihale süreci devam etmekte olan Hasdal-İstanbul, Aydın, Buca-İzmir ve Trabzon hastanelerinin teklif sürecine katılmış ve sonuç beklemektedir.

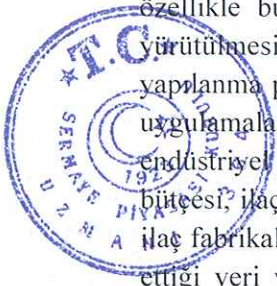
Şirket'in hastanelerden sonra en çok tecrübe sahibi olduğu uygulama alanı, yüksek yapılardır. Yüksekliğin yarattığı statik basınç problemi başta olmak üzere rüzgâr etkisi, yangın güvenliği, deprem güvenliği, baca etkisi, değişken güneş radyasyonu gibi çeşitli problemin teknik çözümü tecrübe gerektirmektedir. Şirket, nüfus artışı ve büyük şehirlerdeki kısıtlı arazi arzı nedeniyle, yüksek yapılara olan talebin artma eğiliminde olacağı öngörmektedir. Şirket'in, bu konudaki tecrübesi ve nitelikli kadrosu sayesinde pazar payını koruyacağını beklenmektedir.

Şirket, AVM yatırımlarındaki azalan trendin pazar etkisini minimize edebilmek için ekonomik ömrü dolmak üzere olanların yenileme yatırımlarına yönelik pazar araştırması yapmayı ve uygun olanlara özel şartlarla yenileme uygulaması teklifi vermeyi planlamaktadır.

Turizm sektörünün pandemi nedeniyle ertelenen yatırımlarının 2022 yılından itibaren gerçekleştirilmeye başlanacağı öngörülmektedir. Türkiye Turizm Yatırımcıları Derneği'nin 2017 – 2018 Türkiye Turizmi ile İlgili Seçilmiş Veriler yayınında, komple yeni yatırım teşviği verilmiş 153 adet turistik tesis bulunmaktadır. Bunların çoğunun 2022 sonrası hayata geçeceği varsayımı ile Şirket, turizm sektöründeki yatırımlarda mevcut pazar payını korumayı hedeflemektedir.

2) Endüstriyel Proje Alanlarında Büyüme

Tekstil, kağıt, ilaç, kimya, savunma sanayi, elektronik ve gıda sektörleri elektromekanik tesisat uygulamalarının yoğun uygulandığı başlıca endüstri kolları arasında yer alır. Şirket, yakın gelecekte özellikle bu sektörlerden ilaç, elektronik ve savunma sanayi kollarının elektromekanik işlerinin yürütülmesini hedef olarak benimsemiş ve bu alandaki yatırımların takibi ve uygulaması için özel bir yapılanma planlamıştır. İlaç fabrikaları üretim ve depolama alanları, çeşitli seviyelerde hijyenik alan uygulamalarına ihtiyaç duymaktadır. Hastanelerin hijyenik alan uygulamalarına benzer şekilde, bu endüstriyel bölgelerde de özel teknik sistemler uygulanır. Bir ilaç fabrikasının elektromekanik tesisat bütçesi, ilaç üretim makinaları hariç olmak üzere toplam yapım bütçesinin yarısı civarındadır. Şirket, ilaç fabrikalarına ilişkin ilk projesini 2018 yılı sonunda Ankara'da gerçekleştirmiştir. Bu projeden elde ettiği veri ve tecrübeyi en iyi şekilde değerlendirip gelecekte yapılacak ilaç fabrikalarında da bu doğrultuda pazar payını artırmayı hedeflemektedir. İlave olarak, Şirket 2021 Yılı Cumhurbaşkanlığı Yıllık Programı kapsamında savunma sanayi alanındaki yatırımların gelecekte artmasını beklemekte ve kamu ve özel sektörde savunma sanayi alanında faaliyet gösteren şirketlerin yeni tesis kuruluşu, kapasite artışı, tesis yenilemesi gibi endüstriyel projelerinde yeni iş fırsatları yakalamayı hedeflemektedir. Şirket'in ilaç sektörünün yanı sıra, benzer şekilde nitelikli elektromekanik tesisata ihtiyaç duyan tekstil, kağıt, kimya, savunma sanayi, elektronik ve gıda sanayi projelerinde daha fazla iş alabilmek ve bu



05 AUGUST 2021

85

amaçla endüstriyel projelerin taahhüt işlerinde faaliyet gösteren bir hedef şirketi bünyesine katmak da yer almaktadır.

Şirket, ülkemizdeki endüstriyel yatırımcıların ana ve alt yüklenici seçimlerinde rol oynayan en önemli faktörün firma referans ve teknik yeterlilikleri olduğu kanaatinde olup, Şirket'in ve bağlı ortaklığı Erde Mühendislik'in elektrik tesisatı endüstriyel referanslarının yatırımcıları tatmin edecek nitelikte olduğu düşünülmektedir. Mekanik endüstriyel tesisat konusunda teknik yeterliliğin artırılabilmesi için, konusunda tecrübeli ve donanımlı bir mekanik tesisat firmasının devralınması da Şirket'in planları arasında yer almaktadır.

3) Yurtdışı Pazarlarda Büyüme

Şirket, küresel inşaat sektöründe büyümenin süreceğini ve Şirket'in tecrübesinin, bağlantılı işgücünün ve diğer niteliklerinin, Şirketleri bu küresel pazarda yer almaya taşınması gerektiği kanaatinde.

“Global Construction 2030” raporuna göre (**Kaynak:** <https://www.ciob.org/industry/policy-research/resources/global-construction-CIOB-executive-summary>), gelecek dönemde küresel inşaat sektörü, küresel gayri safi hasıladan daha hızlı büyüme gösterecektir. Rapora göre, 2015 yılında yaklaşık 9 trilyon ABD Doları olan küresel inşaat sektörünün büyüklüğünün 2030 yılına kadar yılda ortalama %3,9 artarak 2030 yılında 17,5 trilyon ABD Dolarına çıkacağı tahmin edilmektedir. Şirket, küresel ekonomik büyüme trendlerin, dünya nüfusu ve kentleşme oranına yönelik projeksiyonların, sürdürülebilir bir gelecek kurgusunda inşaat sektörünün önemini büyük oranda artırdığı kanaatinde.

Ülkemizin yetişmiş insan gücü, teknik birikimi ve teknolojiye adaptasyonu, iş deneyimi ve disiplini, coğrafi konumu, bölge ülkeleri ile siyasi ve kültürel yakınlığı gibi avantajlarının kullanılması ve kamu kuruluşları ile özel sektör arasındaki koordinasyon ve işbirliğinin yapılabilmesiyle yerli firmalarımız, Ticaret Bakanlığı'nın verilerine göre (**Kaynak:** <https://ticaret.gov.tr/hizmet-ticareti/yurtdisi-muteahhitlik-teknik-musavirlik>) 1972 yılından 2021 yılı Mayıs ayı sonuna kadar 129 ülkede 427,3 milyar ABD doları tutarında 10.775 adet yurtdışında müteahhitlik projesi üstlenmiştir.

Uluslararası inşaat sektörünün en saygın yayınlarından biri olan Engineering News Record (“ENR”) Dergisi, dünyanın önde gelen müteahhitlik firmalarının uluslararası piyasalarda bir önceki yılda elde ettikleri gelirlere göre sıralandığı “ENR En Büyük 250 Yurtdışı Müteahhitlik Firması Listesi”ni her yıl düzenli olarak yayınlamaktadır. ENR Dergisi'nin, geçtiğimiz bir yıl içerisinde üstlenilen uluslararası projelerin toplam bedeli üzerinden her yıl belirlediği dünyanın en büyük 250 müteahhitlik firmasını gösteren listede Türkiye, 2003 yılında sadece 8 müteahhitlik firması ile yer alırken, 2020 yılında 44 firması ile yer almıştır. 2017-2018 yılları arasında listeye giren 46 firma ile ülkemiz bu alanda yükselişini sürdürmüştür. Türkiye listedeki son 8 yıldaki firma sayısı itibarıyla Çin Halk Cumhuriyeti'nden sonra 2. sırada bulunmaktadır.

05 Ağustos 2021

Öte yandan, aynı derginin 2020 yılı sayısında yer alan 2019 yılı verilerine göre 44 firmamızın üstlendiği projelerden elde edilen gelir ile ülkemiz listede 7. sırada yer almaktadır. Bahse konu listede Türk müteahhitlik sektörü toplam 473,1 milyar dolarlık gelir büyüklüğünden 21,6 milyar ABD Doları tutarında pay almıştır. Türk müteahhitlik firmalarının gelirlerinin listedeki firmaların toplam gelirleri içerisindeki payı da bir önceki yılda ulaşılan %4,6 seviyesini korumuştur.

Elektromekanik tesisat firmaları için bu durum önemli bir fırsat olarak değerlendirilmiş ve inşaat sektörünün bulunduğu bu avantajlı konum, birçok tesisat firmasının sektör bakımından önemli uygulamalar gerçekleştirmesine imkan sağlamıştır.

Şirket, Rusya ve Azerbaycan'da geçmişte faaliyet göstermiş olup, bahsi geçen ülkelerdeki mevcut ekonomik durum nedeniyle planladığı büyümeyi henüz gerçekleştirememiştir. Ancak, bu iki ülkedeki mevcudiyetini devam ettirmekte, yatırım projelerini yakından takip etmektedir.

Uzun yıllar boyunca Türk inşaat firmalarının yoğun olarak çalıştığı ülkeler sektörde faaliyet gösteren firmalarca geçmişe göre daha iyi tanınıp, bilinmekte ve tesisat firmalarının bu ülkelerde daha etkin bir şekilde faaliyet göstermesi mümkün olmaktadır. Şirket, yurt dışı pazar olarak kendisine farklı bir coğrafya seçerek Avrupa ülkelerini hedeflemektedir. Özellikle, yapılan fizibilite çalışmaları sonucu Federal Almanya pazarını kendisi için potansiyel faaliyet merkezi olarak belirlemiştir. Şirket'in orta ve uzun vadede, bir Alman elektromekanik tesisat firmasını bünyesine katma hedefi bulunmakta olup, Almanya merkez olmak üzere, Avrupa ve buna bağlı olarak stratejik olarak uygun göreceği diğer ülke pazarlarında büyümeyi amaçlamaktadır.

4) Dijitalleşme Yoluyla Büyüme Stratejisi

Şirket yönetimi, inşaat ve elektromekanik sektörlerinde *Endüstri 4.0* sayesinde sistemlerin hızlı ve etkin üretim yapacağını, sistemler üzerindeki olası arızaların en kısa süre içerisinde tespit edilip onarılabilceğini, verimlilik oranı oldukça yüksek, kalite odaklı üretim gerçekleştirilebileceğini öngörmektedir. Bununla birlikte maliyetlerin minimize edileceği, üretim ve yaşam tesislerinin uzaktan izlenebileceği ve uzaktan işlem yapılabilceği beklenmektedir. İnşaat sektörü de olumlu yönde etkilenmiş ve özellikle tasarım aşamasında 3 boyutlu çizim programlarının hayata geçmesi ile birlikte mimari, mekanik ve elektrik disiplinleri artık 3 boyutlu projeler üretmeye başlamıştır. Bu programların üstün yeteneği sayesinde, çizim yanında mühendislik hesaplamaları, buna bağlı ölçülendirmeler ve malzeme listelerinin daha hatasız çıkarılması sağlanmaktadır. Bu olanak ile inşaat yapım prosedürlerinin değiştiren, taahhüt sürecindeki karmaşık ilişkileri basitleştirecek yeni bir süreç olarak son üç yılda BIM (*Building Information Modeling*) uygulaması kullanılmaya başlanmıştır.

Bir projenin fizibilite aşamasından tasarımına, yapımından işletmesine, bakımından finansmanına ve hatta binanın ömrünün sonunda yıkımına kadar geçecek sürecin en verimli, en hızlı, en ekonomik ve en doğru şekilde yönetilmesini sağlayacak süreçler bütününe BIM denilmektedir. Bu süreçler, son iki yıldır özellikle gelişmiş ve gelişmekte olan ülkelerin, belli bir büyüklüğün üzerindeki projelerinde uygulanması zorunlu hale gelmiştir. Ülkemizde de özellikle büyük kamu yatırımlarında BIM uygulaması zorunlu olarak aranmaya başlamıştır.

Şirket, BIM süreçlerinin, elektromekanik uygulamaları ilerleyen zamanda prefabrik imalat aşamasına taşıyacağı inancındadır ve buna hazır olmak için stratejisini oluşturmaktadır. Şirket'in beklentisi BIM süreçleri ve bu yazılımlar sayesinde, şantiyede yapılan birçok iş ve ürünün imalatının, yakın gelecekte fabrika ortamlarında hassas ve minimum maliyette yapılacağı, modüller halinde şantiyeye taşınarak kısa bir sürede montajının tamamlanacağıdır.

Bu yeni elektromekanik tesisat uygulaması ile birlikte gelecekte istihdam edilen inşaat işçi sayısında yarı oranında azalma beklenmektedir. Bu doğrultuda, iş kazalarında azalma, toz ve gürültülü iş ortamlarının azalması, saha çöpünde azalma, kalitede artış, dış hava şartlarının olumsuz etkilerinden kurtulma, şantiye için malzeme stoklama ihtiyacındaki azalma gibi avantajlar da söz konusu olacaktır.



05 Ağustos 2021

87

Şirket, tesisat uygulama dünyasında çok önemli bir değişikliğin adımı olacak bu yeni uygulamanın, ülkemizdeki öncülerinden olmayı hedefleyerek büyüme stratejisine dahil etmiştir.

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 gelinen aşama hakkında ticari sırrı açığa çıkarmayacak nitelikte kamuya duyurulmuş bilgi:

Yoktur.

7.2. Başlıca sektörler/pazarlar:

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

Şirket, inşaat sektörünün alt kolu olan elektromekanik taahhüt sektöründe, bağlı ortaklığı Erde Mühendislik ise yine inşaat sektörünün alt kolu olan elektrik taahhüt sektöründe faaliyet göstermektedir. Ana sektör olan inşaat sektörü, yarattığı katma değer ve istihdam olanaklarıyla ülke ekonomileri için çoğu zaman bir kaldıraç görevini üstlenmekte olup, ülkemiz için de ayrı bir öneme sahiptir. Türk ekonomisi geleneksel olarak inşaat ve emlak piyasasına dayalı olarak büyüme göstermektedir. Büyük ölçüde ulusal sermayeye dayanan Türkiye inşaat sektörü, yüzlerce meslek dalını ilgilendirmesi nedeniyle ve etkileşim içinde olduğu yan sektörlerle ülkemizin istihdam ve üretim sürecini önemli ölçüde etkilemektedir. Ulusal ve uluslararası alanlarda büyük bir deneyime ve potansiyele sahip olan sektör, kendisine bağlı 200'den fazla alt sektörü harekete geçirme özelliğiyle "lokomotif sektör" ve büyük istihdam kaynağı olması özelliğiyle de "sünger sektör" olarak adlandırılmaktadır. İnşaat sektörünün hemen hemen bütün üretimi "yatırım malı" sayılmaktadır. Günümüzde inşaat bakım, onarım ve işletilmesine katkıda bulunan faaliyetleri de içerecek şekilde değerlendirilmektedir.

İnşaat sektörünün gayri safi yurtiçi hasıla içindeki payı, 2020 yılı birinci çeyreğinde %5,6, ikinci çeyrekte %6,6, üçüncü çeyrekte ise son üç çeyreğe kıyasla düşüş göstererek %4,8 olmuştur. 2020 yılı son çeyreğinde ise tekrar artışa geçerek %5,1 seviyesine ulaşmıştır. **(Kaynak: Entegre Proje Yönetim'in Türkiye İnşaat Sektörü 2020/4 raporu: <https://epy.com.tr/tr-insaat-sektor-raporu-2020-q4-122>)** Yurtiçi inşaat sektörünün 200'ü aşkın alt sektör üzerindeki doğrudan ve dolaylı etkileri ile birlikte ekonomi içerisindeki payının %30'lara ulaştığı değerlendirilmektedir. Aşağı yönlü faiz hareketlerinden ve yabancı talebiyle yükselen bir ivme gösteren sektör, risk algısının bozulduğu dönemlerde kırılma eğilimini göstermektedir. Sektör her ne kadar gücünü yurtiçi talepten alsa da sadece ekonomik değil siyasi risklere karşı da hassasiyetini korumaktadır.

Türkiye Müteahhitler Birliği'nin verilerine göre 2018 yılının üçüncü çeyreğinde daralmaya başlayan inşaat sektöründe, uygun faiz koşulları ve destekleyici politikaların ağırlıklı etkisiyle 2020'nin üçüncü çeyrek döneminde %6,4'lük büyüme yaşanmıştır. Sektör, son çeyrekte ise keskin bir daralma (-%12,5) sonucunda 2020 yılını %3,5 oranında küçülme ile tamamlamıştır. **(Kaynak: Türkiye Müteahhitler Birliği'nin Nisan 2021 tarihli İnşaat Sektör Analizi: <https://www.tmb.org.tr/arastirma-yayinlar/tmb-bulten-nisan2021.pdf>)** Türkiye İnşaat Malzemesi Sanayicileri Derneği'nin 2021 yılı Mayıs ayı Aylık Sektör Raporuna göre inşaat sektörü 2021 yılının ilk çeyreğinde ise sınırlı da olsa % 2,8 oranında büyüme göstermiştir. Büyümedeki dalgalanma daha çok sektördeki kırılmalardan kaynaklanmaya devam etmektedir. Dünyada ve ülkemizde yaşanan COVID-19 salgınının yarattığı koşullar, sektördeki kırılmalıkların artmasına neden olmaktadır. Salgının ekonomi üzerindeki yansımalarına ve geleceğe dönük yol açtığı belirsizliklere, yılın son çeyreğinde sıkılaştıran para politikası ve faiz koşullarındaki hızlı değişimin olumsuz etkileri de eklenmiştir.



05 Ağustos 2021

88

İnşaat Sektörü Temel Göstergeler			
	2019	2020	Değişim-%
GSYH Büyüme (%)	0,9	1,8	
İnşaat Sektörü Büyüme (%)	-8,6	-3,5	
İnşaat Sektörü Güven Endeksi (Aralık)	68,9	73,3	6,4
İnşaat Sektörü İstihdamı	1.550.000	1.538.000	-0,7
Yapı Ruhsatı Sayısı (adet) (kümülatif)	324.839	547.211	68,4
Yapı Kullanım İzin Belgesi Sayısı (adet) (kümülatif)	740.470	599.889	-19

Kaynak: TÜİK, BDDK, TCMB

Emtia fiyatları ve döviz kurlarında yaşanan yükseliş ile birlikte sektörde girdi maliyetlerinde görülen yüksek artışlar ciddi sorunlara yol açmayı sürdürmektedir. TÜİK İnşaat Maliyet Endeksi'ne göre, inşaat maliyetlerinde 2021 yılı Ocak ayında bir önceki aya göre %7,44 ve bir önceki yılın aynı ayına göre %27,82 artış meydana gelmiştir. Ayrıca, 2021 yılı Ocak ayında bir önceki aya göre malzeme endeksi %3,22, işçilik endeksi ise %17,69 artmıştır. (Kaynak: <https://data.tuik.gov.tr/Bulten/Index?p=Insaat-Maliyet-Endeksi-Ocak-2021-37283#:~:text=%C4%B0n%C5%9Faat%20maliyet%20endeksi%20y%C4%B1ll%C4%B1k%20%27.e ndeksi%20%17%2C69%20artt%C4%B1>)

Yıllık bazdaki artışlar ise malzeme endeksi için % 32,2, işçilik endeksi için % 19,4 olmuştur. Endeks, Kasım 2018'den itibaren yıllık bazda en hızlı yükselişini kaydetmiştir. Endekste Şubat ayındaki yıllık artış 27,6 olmuştur.

İnşaat sektöründe piyasa şartlarındaki hızlı değişimler, kurdaki dalgalanmalar, salgın ve salgın tedbirleri nedeniyle çalışma koşullarının değişmesi, iş programlarındaki aksamalar nedeniyle ciddi finansal ve operasyonel sorunlar yaşanmaktadır. Bu sorunlar devamında sektörün çok sayıda alt sektörle ilişkisi kapsamında ekonominin genelinde nakit ihtiyacını artırarak kısa vadede nakit akışı sorunlarına sebep olmaktadır.

Önemli Bir Alt Sektör: Elektromekanik Taahhüt

İnşaat sektörünün en önemli alt sektörlerinden biri elektromekanik taahhüt sektörüdür. Yapıdan yapıya farklılık gösterse de elektromekanik tesisat tutarı, bir inşaat projesinin toplam yatırım tutarının %20 ile %50'si arasında değişen oranlara sahip olmaktadır.

Çok basit konut projelerinde bu oran düşükken yapının kullanım amacı değişip karmaşık hale geldiğinde oran yükselmektedir. Örneğin, standart konut işlerinde % 15-20 civarında iken hastane yatırımlarında bu oran % 35 civarında, ilaç fabrikalarında ise % 50'ye kadar ulaşmaktadır.

05 Ağustos 2021 Yılı inşaat müteahhitliği pazar büyüklüğü yaklaşık 60 milyar ABD Doları civarında seyretmektedir. Öte yandan, sektör kalabalık nüfus, küçülen aile yapısı, evlilik yaşının yükselmesi gibi sosyal, demografik ve ekonomik nedenlerle büyüme potansiyelini korumaktadır. Buna paralel olarak elektromekanik taahhüt pazarı için pazar büyüklüğü tahmini olarak, ortalama % 25 pay hesabı ile yaklaşık 15 milyar ABD Doları civarındadır. Bu rakamın % 50'ye yakını kullanılan ana ekipman bedeli tutmakta olup, bunların satın almaları genellikle ana müteahhitler tarafından yapılmaktadır.



90

Geriye kalan sarf malzeme ve işçilik toplamı taahhüt pazarı 7,5 milyar ABD Doları seviyesinde kalmakta, bunun da yarısından fazlası altyapı, konut ve lüks konut segmentine ait olmaktadır.

Yurt dışı inşaat pazarının 10 trilyon ABD Doları civarında olduğu tahmin edilmektedir. ENR En Büyük 250 Yurtdışı Müteahhitlik Firması Listesine dahil firmaların toplam taahhüt tutarı ise 500 milyar ABD Doları civarında seyretmektedir. Türk müteahhitlerinin bu pastadan aldığı pay ortalama 25 milyar ABD Doları civarında iken 2020 yılında daralan dünya ekonomisinin sonucu ciddi bir düşüşle 15 milyar ABD Doları civarında kalmıştır.

Buna paralel olarak Türk müteahhitlerinin yurt dışı elektromekanik taahhüt pazarından aldığı pay da tahmini olarak ortalama % 25 hesabı ile yaklaşık 5 milyar ABD Dolarına tekabül etmektedir. Yurt içi projelerde ana müteahhitlerin satın aldığı ana ekipmanlar, yurt dışı projelerde genellikle elektromekanik taahhüt firmasının iş kapsamında yer alır. Bu da Türk elektromekanik taahhüt firmalarının yurtdışı işlere daha çok odaklanmaları için önemli bir sebep olmaktadır.

Yurtiçi pazar segmentasyonunda en büyük payı altyapı yatırımları ile konut ve lüks konutlar oluşturmakta olup, bu alanlarda ise en büyük işveren devlettir. Ticari yatırımlar segmentinde daha önce önemli bir ivme gösteren AVM, ofis, otel ve havaalanı yatırımları son yıllarda oldukça gerilemiştir. Ancak yapı stoğunun yaşlanması ile birlikte yenileme pazarını önemini halen korunmaktadır.

Sağlık sektörü ise son yıllarda ivmelenen bir yükseliştedir. Kamu Özel İşbirliği çerçevesinde yapılan ve yapılmakta olan şehir hastaneleri projelerinin, önemli bir pazar payı tutmaya devam etmesi beklenmektedir. Ayrıca devletin planlamasında olan çok sayıda büyük, orta ve küçük hastane yatırımlarının da hayata geçirilmesi gündemde yer almaktadır. Sağlık Bakanlığı tarafından 2003 yılında başlatılan "Sağlıkta Dönüşüm Programı" çerçevesinde 2003 -2020 yılları arasında 678 hastane inşa edilmiştir. 2021 yılından itibaren 54 hastanenin daha yapımının hedeflendiği, mevcut hastanelerde kapasite artışlarının yapılacağı ve ülkenin çeşitli şehirlerindeki şehir hastanesi projelerinin yatırım planlarının yapıldığı bilinmektedir (**Kaynak:** <https://sygm.saglik.gov.tr/TR-77991/2020-yilinda-saglik-yatirimlari.html>). T.C. Cumhurbaşkanlığı Strateji ve Bütçe Başkanlığı tarafından hazırlanan 11. Kalkınma Planı kapsamında devletin 2019 - 2023 dönemleri için sağlık sektöründeki politikaları arasında kamu hastanelerindeki ünite sayısı artırılması yer almaktadır. (**Kaynak:** <https://www.sbb.gov.tr/kalkinma-planlari/>)

Endüstriyel yatırımlar ise son yıllarda oldukça azalmış olup, COVID-19 salgını sonrası oluşacak yeni dünya düzeninde yatırımcıların ülkemizi Çin'e alternatif olarak tercih etme ihtimali olduğu düşünülmektedir.

COVID-19 salgını sonrası, özellikle mevcut AVM, okul, ofis binalarının havalandırma sistemlerinde yapılması zorunlu hale gelmesi muhtemel renovasyonlara ilişkin renovasyon pazarının da önemli bir alt segment yaratacağı tahmin edilmektedir.

Sektör kendi içerisinde aşağıda belirtilen çeşitli teknik alt sistemlerden oluşmaktadır.

Mekanik Sistemler:

- Isıtma, Soğutma, Havalandırma, Klima (HVAC)
- Endüstriyel Soğutma
- Sıhhi Tesisat
- Yangın Söndürme Tesisatı
- Bina Kontrol ve Otomasyon
- Basınçlı Hava Tesisatı
- Buhar Tesisatı
- Kızgın Yağ Tesisatı



05 Ağustos 2021

BİRLEŞİM MÜHENDİSLİK SİTİLA SOĞUTMA
HAVALANDIRMA SANAYİ VE TİCARET A.Ş.
Dokuz Eylül Yolu Üstü Birleşim Güneşli 11. Ümraniye/İST.
Tel: (0216) 499 49 51 / 499 49 60
Anadolu Kurumlar V.D.: 17807339310001

91

QNBFİNANS YATIRIM MENKUL DEĞERLER A.Ş.
Merkezi: İstanbul Mah. Büyükdere Cad. No: 11
Kule No: 1/215 Kat: 6-7 34398 Beşiktaş - İST.
İstanbul Ticaret Odası: 358657
Mersis No: 0-3880-1045-3500018
Boğaziçi Kurumlar V.D: 3880104535
www.qnbf.com

- Doğal Gaz Uygulamaları
- Güneş Enerjisi Uygulamaları
- Yüzme Havuzu Tesisatı
- Mutfak-Çamaşırhane Tesisatı
- Tıbbi Gaz Tesisatı

Elektrik-Elektronik Sistemler:

- Orta gerilim sistemleri
- Alçak gerilim sistemleri (panolama, kablolama, busbar, jeneratör, UPS vs.)
- Aydınlatma sistemleri
- Zayıf Akım Sistemleri (yangın ihbar, telefon, data, anons, CCTV, kamera, otopark, dahili haberleşme, müzik yayını, merkezi saat, hastane sistemleri vs.)
- Topraklama – yıldırımdan korunma sistemleri
- Enerji izleme ve kontrol sistemleri
- Petrokimya ve rafineri gibi tehlikeli ortam uygulamaları

Bu teknik sistemlerin her biri derin teknik bilgi ve tecrübe gerektirir, projelendirmesi, planlanması, malzeme temini, zamanında ve hatasız montajı, işletmeye alınması, TAD işlemlerinin yapılması, teknik dokümanının ve kullanım kılavuzlarının hazırlanması, işletme elemanlarının eğitilmesi ve garanti süresi boyunca çıkan sorunların giderilmesi, oldukça zor ve zahmetli bir süreçtir. Şirketler arızanın niteliği ve büyüklüğüne bağlı olarak söz konusu arızayı kendi bünyelerinde yer alan personeli ile gidermekte veya ilgili alt yüklenici ve/veya tedarikçiye rücu ederek giderilmesini talep etmektedir.

Mekanik ve elektrik sistemler bir yapının yaşayan unsurlarıdır. Tüm yapının insan konforuna, güvenliğine, sağlıklı bir ortamın sürekli sağlanmasına, işletme ve enerji maliyetine ve yapının ömür boyu maliyeti üzerinden yatırım geri dönüş oranına etki eden en önemli sistemleridir. Bu sistemlerin uygulama süreçlerinde yapılan hatalar can ve mal kaybına yol açabilir. Hasta bina sendromu olarak bilinen ve dünyada binlerce yapıda görülebilen bu hataların giderilmesi de güçtür. Mekanik ve elektrik sistemlerin en önemli olduğu yerler ise hijyenik ve endüstriyel tesislerdir. Kâğıt, tekstil, ilaç, kimya, elektronik, laboratuvar, veri merkezi, savunma sanayi gibi tesislerin olmazsa olmazıdır. Hastanelerin ameliyathane, yoğun bakım, yanık tedavi gibi üst düzeyde hijyenik ortam gerektiren bölümlerinde hayatidir.

Mekanik Tesisat Mütahhitleri Derneği verilerine göre, elektrik tesisatı, sıhhi, ısıtma ve iklimlendirme tesisatı sektöründe faaliyet gösteren şirket sayısı %4,22 yıllık bileşik büyüme oranı ile 2009 yılında 25.742'den 2020 yılında 40.550'ye yükselmiştir.



05 Ağustos 2021

BİRLEŞİM MÜHÜRLEME VE MÜHÜRLEME ODASI
HAVALANDIRMA, ISITMA, SOĞUTMA
Duduru OSB Milli Eğitim Güneşli Çarşı Umraniye/İST.
Tel:(0216) 498 98 33
Atadolu Kurumlar V.D.: 11/17/3 3531 Mersis No: 017607336310001

[Handwritten signature]

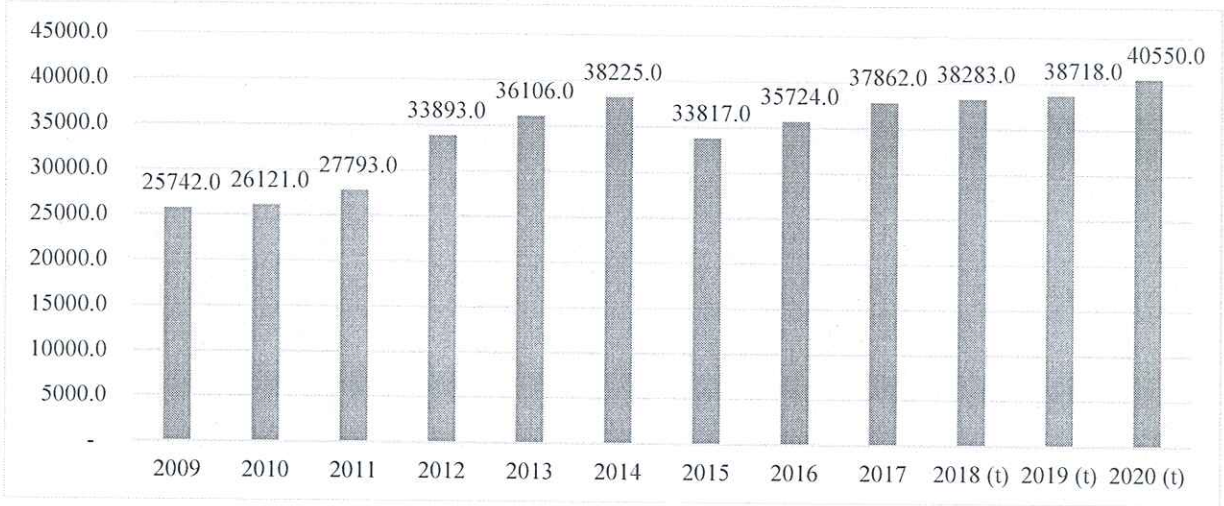
92

[Handwritten signature]

QNB ENERJİ YATIRIM MENKUL DEĞERLER A.Ş.
Merkezi Etiler Mah. Büyükdere Cad. Kat: 5
Kültür Sitesi No: 215 Kat: 7 8 994 547-157
İstanbul Ticaret Odası: 230657
Mersis No: 33830-0410000018
Boğaziçi Kurumlar V.D.: 3880104535
www.qnbfi.com

[Handwritten signature]

Sektörde Faaliyet Gösteren Şirket Sayısı (2009-2020)

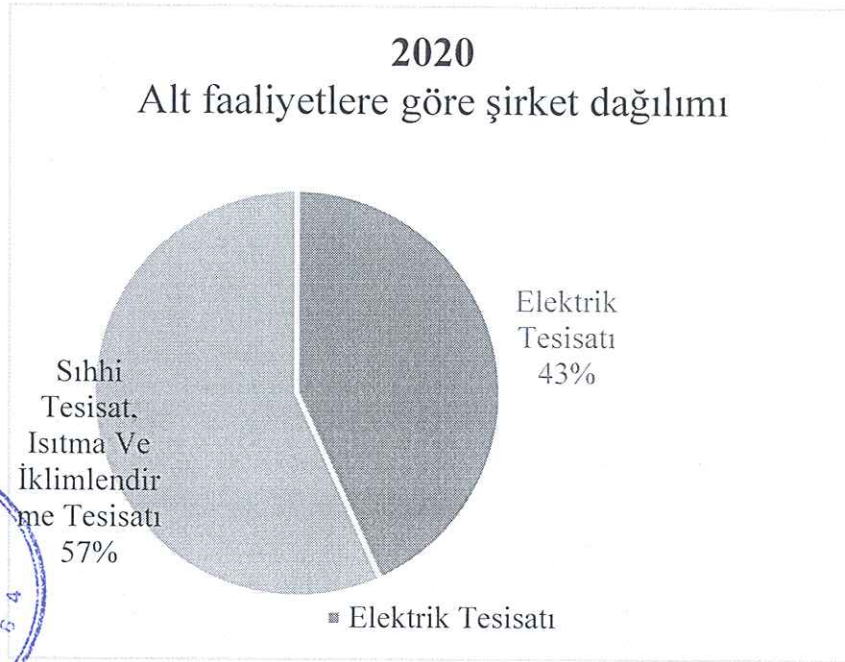


2018, 2019 ve 2020 yıllarına ait verileri tahminleme modelleri ile hesaplanmıştır.

Kaynak: Yıllık Sanayi ve Hizmet İstatistikleri, TÜİK

Elektromekanik tesisatı taahhüt sektöründe faaliyet gösteren şirketlerin %43'ü elektrik tesisatı alanında, %57'si ise mekanik tesisat, alanlarında faaliyet göstermektedir.

Sektörde Faaliyet Gösteren Şirketlerin Alt Sektörlere Göre Dağılımı (2009-2020)



05 Ağustos 2021

BİRLEŞİM MÜHENDİSLİK
BİRLEŞİM MÜHENDİSLİK
BİRLEŞİM MÜHENDİSLİK İNŞİTİM, SOĞUTMA
HAVALANDIRMA BAKANLIĞI TİCARET A.Ş.
Dudullu / BEŞİM / İstanbul / Türkiye
Tel: (0216) 499 49 49 / (0216) 499 49 60
Anadolu Kurumlar V.D.: 17 016 301 Mersis No: 017807339310001

93

93

QNB FİNANSMAN MENKUL DEĞERLER A.Ş.
Mevki İşletme Mah. Büyükdere Cad. No: 11
Kule İşhanı Kat: 6/7 34394 Beşiktaş / İST.
İstanbul Ticaret Odası No: 2657
Mersis No: 0-3880-105-300018
Bağcı Kurumlar V.D: 3880104535
www.qnbfi.com

Sektörde Faaliyet Gösteren Şirketlerin Çalışan Sayılarına Göre Dağılımları (2020)

Alt faaliyet türleri, şirket sayıları ve % dağılım

Çalışan Sayılarına Göre İşletmeler-2020 Yılı	Elektrik Tesisatı		Sıhhi Tesisat, Isıtma ve İklimlendirme Tesisatı		Toplam	
	Sayı	%	Sayı	%	Sayı	%
0	366	2,09%	534	2,32%	900	2,22%
1-9	16.274	92,85%	21.135	91,80%	37.409	92,25%
10-49	746	4,26%	1.182	5,13%	1.928	4,75%
50-249	124	0,71%	156	0,68%	280	0,69%
250+	18	0,10%	15	0,07%	33	0,08%
Genel Toplam	17.528	43,2%	23.022	56,8%	40.550	100,0%

Kaynak: İş Kayıtları İstatistikleri, Türkiye İstatistik Kurumu; Yıllık Sanayi ve Hizmet İstatistikleri, Türkiye İstatistik Kurumu ve Sektör Bilançoları, Merkez Bankası'ndan yararlanılarak uzmanlar tarafından hesaplanmıştır.

Sektördeki şirketlerin %43'ü kısmı elektrik tesisatı, %57'si ise mekanik tesisat alanlarında faaliyet göstermektedir. Sektördeki şirketlerin %92,25'lik kısmını oluşturan 37.409 şirket 1 ila 9 kişi arasında çalışana sahiptir. Sektördeki şirketlerin sadece %0,08'ini oluşturan 33 şirket 250 kişinin üzerinde çalışana sahiptir. 900 şirketin ise çalışanı bulunmamaktadır. Sektördeki şirketlerin %99,92'si KOBİ niteliğindeki işletmelerden oluşmaktadır. Sektör az sayıda büyük, çok sayıda küçük şirketin faaliyet gösterdiği bir iş ortamına sahiptir.

Sektörde Faaliyet Gösteren Şirketlerin Çalışan Sayıları (2020)

Çalışan Sayılarına Göre İşletmeler	Elektrik Tesisatı		Sıhhi Tesisat, Isıtma ve İklimlendirme Tesisatı		TOPLAM	
	Sayı	%	Sayı	%	Sayı	%
0	366	0,67%	534	0,58%	900	0,61%
1-9	32.548	59,24%	63.405	68,62%	95.953	65,12%
10-49	8.206	14,94%	13.002	14,07%	21.208	14,39%
50-249	9.300	16,93%	11.700	12,66%	21.000	14,25%
250+	4.518	8,22%	3.765	4,07%	8.283	5,62%
Genel Toplam	54.938	37,3%	92.406	62,7%	147.344	100,00%

Kaynak: İş Kayıtları İstatistikleri, TÜİK; Yıllık Sanayi ve Hizmet İstatistikleri, Türkiye İstatistik Kurumu ve Sektör Bilançoları, Merkez Bankası'ndan yararlanılarak uzmanlar tarafından hesaplanmıştır.



05 Nisan 2021

[Handwritten signature]

[Handwritten signature]

Bina Türlerine Göre Sektör Gelirlerinin Seyri (2009-2020)

Tesisat Taahhüt Faaliyeti Gelirlerinin Bina Türlerine Göre Dağılımları, x 1.000 ABD Doları									
Yıllar	Konutlar	Konut Dışı Yapılar							TOPLAM
		Oteller	Ofis Binaları	Ticaret Binaları	Trafik ve İletişim Binaları	Sanayi Binaları	Kamu Binaları (Hastane ve Bakım Binaları)	Diğer Binalar	
2009	3.691.645	79.435	155.864	273.884	20.142	258.047	264.901	323.372	5.067.291
2010	4.146.753	89.228	175.079	307.649	22.625	289.860	297.558	363.238	5.820.812
2011	4.878.953	104.983	205.993	361.971	26.620	341.041	350.099	427.375	6.933.188
2012	5.311.479	114.290	224.254	394.060	28.980	371.275	381.135	465.263	7.333.759
2013	6.117.100	131.625	258.268	453.829	33.376	427.588	438.944	535.831	8.269.148
2014	6.297.636	135.510	265.891	467.223	34.361	440.207	451.899	551.646	8.486.070
2015	5.648.090	121.533	238.466	419.033	30.817	394.804	405.289	494.748	7.412.446
2016	6.324.052	136.079	267.006	469.183	34.505	442.054	453.794	553.960	8.410.828
2017	6.750.528	145.255	285.012	500.823	36.832	471.865	484.397	591.317	9.202.432
2018	5.717.998	123.038	241.418	424.220	31.198	399.690	410.306	500.872	7.672.342
2019	4.982.989	107.222	210.385	369.689	27.188	348.313	357.564	436.488	6.706.218
2020	4.166.197	89.647	175.900	309.091	22.731	291.219	298.953	364.941	5.730.698

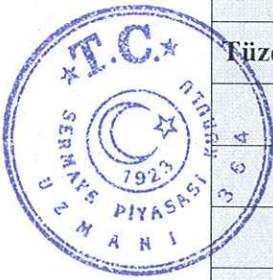
Kaynak: Yıllık Sanayi ve Hizmet İstatistikleri, TÜİK, Yapı İzin İstatistikleri, Türkiye İstatistik Kurumu ve Sektör Bilançoları, Merkez Bankası'ndan yararlanılarak uzmanlar tarafından hesaplanmıştır.

Elektromekanik taahhüt sektöründe faaliyet gösteren şirketlerin net satışları aşağıdaki tabloda verilmektedir.

Net Satışlardaki Değişim – Bin TL

	2018	2019	2020 (tahmini)
Fiziksel Kişiliğe Sahip İşletmeler	29.743.521	30.497.733	32.205.606
Mikro	4.588.775	4.705.134	4.968.621
Küçük	12.488.147	12.804.811	13.521.881
Orta	7.396.344	7.583.895	8.008.593
Büyük	5.270.255	5.403.894	5.706.512
Şahıs Şirketi Niteliğindeki İşletmeler	7.435.880	7.624.433	8.051.402
TOPLAM SATIŞLAR	37.179.402	38.122.167	40.257.008

Kaynak: Sektör Bilançoları, Merkez Bankası'ndan yararlanılarak uzmanlar tarafından hesaplanmıştır.



05 Ağustos 2021

BİRLEŞİM
MÜHÜRÜ
BİRLEŞİM MÜHÜRÜ
HAVALANDIRMA, ISINITMA VE SOĞUTMA
DUDULLU ÇEVRE ÇÖZÜMLERİ VE ENERJİ/ST.
Tel: (0216) 499 49 60
Anadolu Kurumlar V.D.: 18 07 / 3931 Mersis No: 017807339310001

95
[Handwritten signature]

QNB FİNANS MENKUL DEĞERLER A.Ş.
M. T. İşbirliği Mh. Ebyönü Cad. Kat: 7
Kat: D Blok No: 219 Kat: 6-7 899 Sisli
Ticaret Odası No: 9075
Mersis No: 38800000018
Boğazçi Kurumlar V.D.: 3880104535
www.qnbfi.com

Şirketler'in Sektör İçindeki Yeri

Şirket ve bağlı ortaklığı Erde Mühendislik elektrik ve mekanik tesisatı sektöründe faaliyet gösteren 2020 yılı itibariyle 40.550 şirket içerisinde yer almaktadır. Sektördeki şirketlerin % 92,25'lik kısmını oluşturan 37.409 şirket 1 ila 9 kişi arasında çalışana sahiptir. Sektördeki şirketlerin sadece % 0,08'ini oluşturan 33 şirket 250 kişinin üzerinde çalışana sahiptir. 15 Haziran 2021 itibariyle çalışan sayısı 240'ı Birleşim Mühendislik, 113'ü Erde Mühendislik olmak üzere toplam 353'dür. Bunların yanı sıra Şirketler'in üstlendiği taahhüt işlerinde çalışan alt yüklenicilerin şantiyelerde çalışan işçilerinin sayısının zaman zaman 5.000'e kadar çıktığı da dikkate alındığında Şirket ve bağlı ortaklığı Erde Mühendislik'in sektörde 46.550 şirket arasında 250 kişiden fazla işçi çalıştıran üst sıralarında yer alan 33 şirketin arasında görülmektedir.

Sektörde gerçek ve tüzel kişilerin sahip olduğu şirketlerin toplam cirosu 2018 yılında 37 milyar TL, 2019 yıl sonunda 38 milyar TL olup, 2020 yılı tahmini ciro rakamı 40 milyar TL'dir. Şirket ile aynı kategoride olan ve "büyük" olarak sınıflanan şirketlerin aynı dönemlerdeki ciroları ise sırasıyla 5,2 milyar TL, 5,4 milyar TL ve 5,7 milyar TL'dir. Bu rakamlar dikkate alındığında Şirketlerin UFRS'ye göre hazırlanarak bağımsız denetimden geçmiş konsolide finansal tablolarına göre 2018 yılında 357 milyon TL, 2019 yılında 506 milyon TL ve 2020 yılında 578 milyon TL cirosu ile sektörde büyük addedilen şirketler arasında sırasıyla %6,78, %9,37 ve %10,13 paya sahiptir.

Şirket'in Sektördeki Avantajları ve Dezavantajları Hakkında Bilgi

Şirket'in Avantajları

Şirket ve bağlı ortaklığı Erde Mühendislik'in faaliyet gösterdiği sektördeki mevcut konumu korumak ve büyüme stratejisinin gerçekleştirmek açısından Şirket ve bağlı ortaklığı Erde Mühendislik'e avantaj sağladığı ve sağlayacağı düşünülen çeşitli güçlü özelliklere aşağıdaki gibidir.

Şirket ve bağlı ortaklığı Erde Mühendislik'in birden fazla büyük ölçekli projeyi eş zamanlı yönetebilme kabiliyeti sayesinde kaynaklar arasında geçişkenlik sağlayabilir.

Şirket ve bağlı ortaklığı Erde Mühendislik, sektörde birden fazla büyük ölçekli işi aynı anda yönetebilme tecrübesi ve yetkinliğine sahiptir. Birden fazla büyük ölçekli projeyi ve şantiyeyi aynı anda yöneten Şirket ve bağlı ortaklığı Erde Mühendislik, şantiyelerinde ekipman ve malzeme ile işgücünü bütünleşik ve geçişken şekilde kullanılabilen ve bu şekilde faaliyetlerinde verim sağlamaktadır. Şirket'in merkez binasında yer alan merkez depolama alanı, farklı şantiyelerden gelen fazla malzemenin düzgün ve kullanıma uygun olarak muhafaza edilmesini sağlamaktadır. Tekrar kullanıma uygun olan malzeme Şirket'in başka projelerdeki ihtiyaçlarını karşılamak için kullanıma hazır tutulduğundan, özellikle ani malzeme ihtiyaçları tedarik süresi olmaksızın sahaya ulaştırılabilmekte ve faaliyetlerde malzeme teminindeki sıkıntılar nedeniyle gecikme yaşanmasının önüne geçilebilmektedir. Ekipman, malzeme ve işgücü açısından şantiyeler arasında geçişkenlik sağlanması sayesinde Şirket ve bağlı ortaklığı Erde Mühendislik, tüm projelerinde şantiyelerinin sarf malzeme ihtiyaçlarını günlük olarak herhangi bir gecikme olmaksızın karşılayabilmekte, stok yönetimini verimli bir şekilde gerçekleştirebilmekte ve daha az malzeme zıyan etmekte, çalışanlarının, alt yüklenicilerinin dönemsel olarak işsiz kalması sorununun önüne geçebilmekte, projelerin kâr ve zararının birbirini dengelemesi sebebiyle nakit akışının negatifte olmasını engelleyebilmekte ve inşaat sektöründeki ve farklı sektörlerde maruz kaldığı belirsizliklere karşı risklerini dağıtabilmektedir.

Şirket ve bağlı ortaklığı Erde Mühendislik'in çok sayıda tamamlanmış projesinin bulunması.

Şirket ve bağlı ortaklığı Erde Mühendislik'in ayrı ayrı veya birlikte tamamladığı projelerin adedi ve çeşitliliği pazardaki yeni işleri almalarını kolaylaştırmaktadır. Tamamladığı projelerin sayısı ve



05 Ağustos 2021

çeşitliliğinin artışının beraberinde getirdiği tecrübe sayesinde Şirket ve bağlı ortaklığı Erde Mühendislik yıllar içerisinde teknik yeterliliği de daha da geliştirmiştir. Şirket'in geçmiş referansları teknik yeterliliğini ortaya koyması ve yeni müşterileri kendisine çekmesi açısından önemli etkiye sahiptir. Şirketler son 10 yılda AVM, hastane, konut, ofis, otel, karma, endüstriyel ve diğer kategorilerde toplam 123 tane projeyi tamamlamıştır. Bu sayede Şirketler'in geçmiş referanslarını kullanarak nitelikli ve büyük ölçekli işler alma olanakları artmaktadır, işlerinin sürekliliği ve çeşitliliğini, nitelikli iş gücünün Şirket bünyesinde kalması ve alt yüklenicilerinin Şirketlere öncelik vermesini sağlamaktadır. Neticede, Şirket ve bağlı ortaklığı Erde Mühendislik'in faaliyet kapasitesi ve iş alanını genişlemektedir.

Şirket ve bağlı ortaklığı Erde Mühendislik'in birbirini tamamlayan iş kollarında faaliyet göstermesi.

Mekanik tesisat taahhüt sektörü ve elektrik tesisatı taahhüt sektörü birbirlerini tamamlayan iş kollarıdır. Erde Mühendislik'in 10 Aralık 2013 tarihinde %100 hissesinin Şirket tarafından devralınması ile Şirket'in faaliyet gösterdiği sektör mekanik tesisat taahhüt sektöründen elektromekanik tesisat taahhüt sektörüne genişlemiştir. Sektörde mekanik ve elektrik tesisat işlerini aynı bünyede yapabilen şirket sayısının az olması Şirket ve bağlı ortaklığı Erde Mühendislik'e pazardaki rekabette önemli bir avantaj sağlamaktadır. Şirketler birbirlerinin müşteri ağından, marka imajı ve tanınırlığından ve tecrübesinden faydalanabilmektedir. Şantiye süreçlerinde ortak yönetim sağlanarak kaynakların daha verimli ve kârlı olarak kullanılması sağlanabilmektedir. Şirketler elektrik ve mekanik işleri için birlikte teklif verdiklerinde daha rekabetçi teklif sunabilmektedir. İşlerin yapılması sürecinde de aynı şirketler grubunun hem elektrik hem mekanik tesisatı üstlenmesi müşteri açısından da koordinasyon ve kontrol kolaylığı sağlamaktadır. Son yıllarda alınan projelerin çoğunluğu Şirket ve Erde Mühendislik tarafından birlikte üstlenilmiştir. Şirket ve Erde Mühendislik halihazırda aralarında Medipol Bahçelievler, Medipol Bağcılar, Mandarin Oriental Bosphorus, İstanbul Finans Merkezi Vakıflar Bankası Genel Müdürlük Binasının da bulunduğu toplam 6 projede birlikte çalışmaktadır.

Şirket ve bağlı ortaklığı Erde Mühendislik, faaliyet gösterdiği elektromekanik taahhüt sektöründe markasıyla tanınmışlığa ve itibara sahiptir.

Şirket ve bağlı ortaklığı Erde Mühendislik'in Türkiye sınırları dâhilindeki marka imajı ve bilinirliği ve güçlü itibarı yeni iş alabilmesinde ve faaliyetlerini çeşitlendirmesinde etkindir. Şirketler marka imajını ve bilinirliğini uzun yıllardır süren faaliyetlerin birikimi neticesinde elde etmişlerdir, sektörde bu tip taahhüt firmalarının bilinirliği ve güvenilirliği işin verilmesinin ön şartlarından biridir. Şirketler sektörde ayrıca rekabetçi fiyatlandırmaları ile tanınmaktadır. Şirketlerin pazardaki konumu sayesinde elektromekanik taahhüt sektöründeki işlerin büyük çoğunluğu için teklif vermeye davet edilmekte, son üç yıldır, yılda ortalama 120 teklif vermektedir, bu da Şirket'in pazardaki yeni işlerle ilgili haberdar olmasını, pazardaki eğilim ve gelişmeleri yakından takip edebilmesini sağlamakta ve Şirket'in pazarlama stratejilerine yön vermektedir.

Şirketler zaman içinde bazı işverenleriyle uzun vadeli çalışma ilişkileri kurabilmiştir.

Gerek faaliyet gösterdiği sektörde daha önce tamamladığı işlerdeki başarısı, tanınırlığı ve taahhütlerini yerine getirmedeki güvenilirliği ve itibarı sayesinde, gerekse de müşteri memnuniyetini ön planda tutması sebebiyle, Şirket önemli işverenleriyle uzun vadeli iş ilişkileri kurmakta ve birden çok projede birlikte çalışmaktadır. İnşaat sektöründeki taahhüt işleri ihtilafa açık bir sektördür. Şirket ve bağlı ortaklığı Erde Mühendislik'in işbu İzahname tarihi itibarıyla müşterileriyle herhangi bir uyuşmazlığı söz konusu olmamıştır. Bunda Şirket'in taahhütlerini yerine getirmedeki başarısı ve müşteri memnuniyetini önceliklendirmesinin rolü büyüktür. Şirket bu sayede önemli müşterileri ile uzun vadeli iş ilişkisi tesis etmektedir. Müşteri sadakatini sağlamadaki başarısı ile Şirket büyük müteahhitlik firmalarından aldığı işlerde devamlılığı sağlayabilmekte ve pazardaki mevcut konumunu koruyabilmektedir. Şirketler yıllar içinde performansları sayesinde bazı işverenlerle kurdukları uzun



05 Ağustos 2021

ihtiyacı bulunmamaktadır. Özellikle ithal malzeme ve ekipman kullanımını gerektiren projelerde Şirket ve bağlı ortaklığı Erde Mühendislik, sözleşme bedelinin bu malzemenin birim fiyatına tekabül eden kısmını döviz cinsinden belirlemekte ve bu şekilde döviz kurundaki dalgalanmalara karşı riskini yönetmektedir. İlaveten, Şirket akdettiği sözleşmelerde ödemelerinin vadelerini 120 gün veya daha uzun ve tahsilat sürelerini de 60-75 gün olarak belirlemeye çalışarak nakit akışını yönetmektedir.

Şirket ve bağlı ortaklığı Erde Mühendislik'in değişen koşullara uyum sağlayabilme gücüne sahip olması.

Şirket hasılatını bir önceki yıla göre 2019 yılında %41,63 oranında, 2020 yılında ise %14,14 oranında büyütülmüştür. Şirket faaliyet gösterdiği sektörün değişen koşullarına hızla uyum sağlayarak ve inşaat sektöründeki eğilimlerini doğru tespit ederek yıllar içerisinde büyümesini sürdürmüştür. 2010-2015 yılları arasında AVM, otel ve rezidans projelerinde ağırlıklı olarak yer alan Şirketler, son yıllarda büyümekte olan hastane ve sağlık tesisleri pazarında ve Kamu Özel İşbirliği ile gerçekleştirilen projelerde de yer almıştır. Şirketler bu şekilde farklı sektörlerde yapılan yatırımlara hızlı uyum sağlayabilmekte ve sektör riskini asgari seviyeye indirmektedir. Şirketler, yıllar içerisinde biriktirdiği değişik sektörlerdeki tecrübesi ve inşaat sektöründeki eğilimleri öngörebilmesi sayesinde kârlılık ve cirosunda büyüme yakaladığı kanaatinde. Şirket'in yalın organizasyon yapısı ve güçlü yönetim kadrosu Şirketlere hızlı karar alabilme, sektördeki değişen eğilimlere göre hızlı yön değiştirebilme imkanı sağlamıştır. Örneğin, COVID-19 salgını süresince Şirketler değişen koşullara hızla adapte olup, faaliyetlerini kesintisiz sürdürebilmiş, kârlılıklarını koruyabilmişlerdir.

Şirketlerin performans ölçümleri sürekli güncellenen alt yüklenici ve tedarikçi havuzlarının bulunması.

Şirketler'in iş akışındaki süreklilik, büyük ölçekli projelerde çalışıyor olmalarının avantajları ile uzun zamandır düzenli olarak birlikte çalıştığı alt yüklenici ve tedarikçi ilişkileri oluşmuştur. Şirketler, alt yüklenicilerin ve tedarikçilerin performans ölçümlerini periyodik olarak yaptıkları sistemler kurmuş olup, üstlendikleri projeye göre doğru çözüm ortaklarının seçimini havuzdaki alt yüklenicilerinin performans değerlendirmelerine göre yapmaktadır. Yine malzeme alımlarında ölçek ekonomisinden faydalanmakta, vade, teslimat, kalite gibi açılardan değerlendirmeleri dikkate alarak alım kararlarını vermektedir. Şirket'in geniş bir alt yüklenici ve tedarikçi havuzundan, uzun zamandır performansı takip edilen alt yüklenici ve tedarikçilerle çalışabilme şansı işlerinin dilediği kalite ve kârlılıktaki yürümesi için önemli bir avantajdır.

Şirket'in dezavantajları

Şirket'in faaliyetleri yurtiçi inşaat sektörüne bağımlıdır, inşaat sektöründe ülke ekonomisine ve büyümesine yakından bağlıdır.

Şirket ve bağlı ortaklığı Erde Mühendislik'in faaliyet gösterdiği mekanik ve elektrik taahhüt sektörü inşaat sektörünün alt sektörlerindedir. Dolayısıyla, son dönemde ülkemizde ve dünyada yaşanan ekonomik gelişmeler neticesinde inşaat sektöründe meydana gelen daralmanın inşaat sektöründe faaliyet gösteren tüm taahhüt şirketleri ile birlikte elektrik ve mekanik taahhüt sektörlerinde faaliyet gösteren şirketleri de etkilemesi ve rekabeti arttırması mümkündür. Ülkedeki büyümenin yavaşlaması, gayrisafi milli hasılanın azalması inşaat yatırımlarının da azalmasına, sektörde nakit akışı sıkıntılına sebep olmaktadır. Şirketler'in işlerinin çoğunluğu yurtiçinde olduğundan geliri Türk Lirasıdır, devalüasyon ve kur dalgalanmaları Şirketlerin mali bünyelerine etken olabilir. Şirket inşaat sektörünün çeşitli alt sektörlerinde faaliyet göstererek riski dağıtmasının yanı sıra stratejisini yurtdışındaki projelerde yer almayı içerecek şekilde düzenlemiştir.



05 Ağustos 2021

99

QNB FİNANS YATIRIM MENKUL DEĞERLER A.Ş.
Mecidiyeköy Esentepe Mah. Eryıldırım Sok. Kat: 7/3
Kuşçusuyu/Beşiktaş/İST.
Etiler Ticaret Odası Kat: 5/5
Meris No: 03-880-104535-0018
Poçta No: Kurumlar V.D.: 3680104535
www.qnbf.com

Sektördeki olumsuz koşullar ve/veya işveren ile ana müteahhitlerin kararları sebebiyle Şirketler'in projelerinde durması, askıya alınması veya gecikmesi söz konusu olabilmektedir.

Şirketler'in elektrik ve/veya mekanik tesisat işlerini üstlendiği projelerde zaman zaman işveren veya ana müteahhitler tarafından geçici veya kalıcı durma, askıya alma veya işe başlamada tarihinin ertelenmesi gibi kararlar alınabilmektedir. Bu açıdan, Şirketler'in taahhüt faaliyetleri inşaat sektöründe faaliyet gösteren işveren ve/veya ana müteahhitlerin maruz kaldığı olumsuz koşullardan ve kararlarından doğrudan etkilenmektedir. Devam eden projelerde gerekli izinlerin tamamlanamaması, gerekli finansmanın bulunamaması, pandemi gibi mücbir sebep halleri, arkeolojik buluntulara rastlanması, nakit akışı sıkıntısı veya sair sebeplerle projelerin durması veya askıya alınması kararı alınabilmektedir. Projelerde durma veya kesintiler olması halinde Şirketler:

- bekledikleri hak edişleri tahsil edememesi,
- taahhütleri kapsamında alt yüklenicilere iş gördürmeleri halinde bir süre kendileri işverenlerinden tahsilat yapamazken kendi alt yüklenicilerine ödeme yapmak zorunda kalması,
- alt yüklenicilere ödeme yapılamaması halinde alt yüklenicilerin sözleşmelerini feshederek projeden ayrılması,
- sabit giderlerin artması,
- stokların çalınması, kaybolması, bozulması, tahrip olması, telef olması, yaşlanması veya hurdaya ayrılması,
- projenin başlangıcında öngörülen (malzeme, ekipman ve iş gücü) maliyetlerde değişim,
- görevlendirilemeyen işgücünün kaybı gibi durumlarla karşılaşabilmektedir.

Pandemi nedeniyle Şirket'in işverenlerinden zamanında tahsilat yapamaması söz konusu olabilmektedir.

Şirket ve bağlı ortaklığı Erde Mühendislik'in taahhüt işlerindeki işverenlerinin, başta ekonomik krizler ve belirsizlikler, siyasi, jeopolitik ve COVID-19 salgını ile ilgili gelişmelere bağlı olarak faaliyetleri ve mali durumunun olumsuz etkilenmesi sonucunda veya sair sebeplerle ödeme yükümlülüklerini zamanında yerine getirememesi veya gecikmeli olarak yerine getirmesi söz konusu olabilmektedir.

Şirketin faaliyetleri çok tehlikeli işler kategorisindedir.

Şirket ve bağlı ortaklığı Erde Mühendislik'in elektrik ve mekanik tesisat taahhüt faaliyetleri kapsamında şantiyelerde ve iş sahalarında gerçekleştirilen işler çok tehlikeli iş kategorisinde yer almaktadır. Şantiyelerde karşılaşılabilecek vinçten parça düşmesi ve yaralanma, shaft ve boşluklardan insan düşmesi, montaj sırasında el ve organ sıkışmaları, kesikler, kaynak makinesinden çapak sıçraması sonucu görme kaybı, elektrik çarpması gibi iş kazalarına Şirket ve Erde Mühendislik'in çalışanları, alt yüklenicilerinin çalışanları ve üçüncü kişilerin zarar görmesine yol açabilmektedir. Şantiyelerde ayrıca ekipman ve malzemelerde hasar ve kayıplara neden olabilecek kaza ve olaylar da meydana gelebilmektedir. Her ne kadar Şirketler faaliyetleri sırasında mevzuata uygun olarak iş sağlığı ve güvenliğine ilişkin ve projeye uygun tedbirleri almak ve alınmasını sağlamak için azami çabayı göstermekte ise de önlenemeyen kaza ve hasarlar meydana gelebilmektedir. Şirketler zarar görenlerin maddi veya manevi tazminat talep ve davalarına maruz kalabilmektedir.



05 Ağustos 2021

100

QNB FİNANS MENKUL DEĞERLER A.Ş.
Menkul Değerler Men. Bünyesinde Kurulmuş ve
Kurum Bilgi No: 215 Kat: 6-7 Kat: 6-7
Sanayi Ticaret Odası No: 30967
Mersis No: 0-38001045-3500018
Boğaziçi Kurumlar V.D: 3880104535
www.qnbfi.com

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

Son 3 yıl ve 31.03.2021 tarihi itibariyle Şirket hasılatının yapılan iş bazında dağılımı aşağıdaki tabloda verilmektedir. Tabloda yer alan mekanik işler Şirket ve elektrik tesisat işleri Erde Mühendislik tarafından gerçekleştirilmiştir.

Hasılat (TL)	31.12.2018	31.12.2019	31.12.2020	31.03.2021
Yıllara sari mekanik işleri	205.646.030	252.859.106	374.157.903	111.459.455
Yıllara sari elektrik işleri	148.007.882	248.706.261	200.719.605	27.725.740
Diğer	3.920.044	4.867.725	3.179.481	251.630
TOPLAM SATIŞLAR	357.573.956	506.433.092	578.056.989	139.436.825

Şirket'in son 3 yıldaki satışlarının tamamı yurt içinde tamamlanan projelerden oluşmakta olup, il bazında dağılımı ise aşağıdaki tabloda verilmektedir.

Şehir	2018	2019	2020	31.03.2021
Yurt Dışı (Kuveyt)	-	-	-	5.829.330
Elazığ	91.317.768	1.089.942	416.546	52.800
Ankara	-	6.793.446	59.947.594	27.890.321
Muş	281.391	-	-	-
Adana	759.503	-	314.095	151.686
İstanbul	265.215.294	498.549.702	517.378.754	105.512.688
TOPLAM (TL)	357.573.956	506.433.090	578.056.989	139.436.825

Şirket'in son 3 yıllık hasılatı yansıyan projelerinin kategori bazlı dağılımı ise aşağıdaki tabloda yer almaktadır.

Kategori	31.12.2018	31.12.2019	31.12.2020
Hastane Projeleri	214.900.205	401.918.797	293.505.630
Ofis Projeleri	42.924.786	17.144.968	119.412.012
Endüstriyel Tesisler	14.445.692	13.984.936	64.689.437
Otel	0	12.162.828	70.865.283
Karma (Konut+AVM+Otel) Projeler	34.286.779	22.016.238	2.378.567
Konut Projeleri	497.540	5.391.549	5.224.107
AVM Projeleri	32.244.648	10.663.709	2.318.047
Diğer	18.274.307	23.150.065	19.663.907



05 Ağustos 2021


Kategori	31.12.2018	31.12.2019	31.12.2020
TOPLAM (TL)	357.573.956	506.433.092	578.056.989

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

İşbu İzahnamenin 5. bölümünde yer alan risk faktörleri dışında herhangi bir unsur bulunmamaktadır.

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

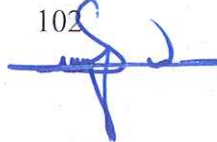
Şirket’in Türk Marka ve Patent Kurumu tarafından tescil edilmiş markaları aşağıda yer almaktadır.

Marka	Başvuru No	Tescil Tarihi	Geçerlilik Tarihi	NICE Sınıfı
 BİRLEŞİM MÜHENDİSLİK	2008/43642	01.04.2010	23.07.2028	37
birleşim mühendislik	2012/101831	13.01.2014	06.12.2022	42
birleşim dergi şekil	2019/61752	08.01.2020	28.06.2029	16,35,41
birleşim dergi şekil	2014/40267	09.03.2015	13.05.2024	37,40,42
birleşim grup şekil	2005/41529	29.09.2005	29.09.2025	37
birleşim grup şekil	2012/101834	13.01.2014	06.12.2022	42
birleşim inşaat şekil	2008/43639	23.07.2008	23.07.2028	37
birleşim madencilik şekil	2008/43644	23.07.2008	23.07.2028	37
birleşim şekil	2008/43637	01.04.2010	23.07.2028	39,43
Birleşim şekil	2005/41528	20.11.2006	29.09.2025	37
“Bizliz”	2018/17519	05.07.2018	21.02.2028	37,40,42
“Geleceğe İZ Bırakıyoruz”	2014/40270	09.03.2015	13.05.2024	37,40,42
“Önce İnsan”	2014/78877	20.10.2015	25.09.2024	37,42
Product şekil	2013/08836	16.04.2014	30.01.2023	6



05 Ağustos 2021



102


Bağlı Ortaklığın Türk Marka ve Patent Kurumu tarafından tescil edilmiş markaları aşağıda yer almaktadır.

Marka	Başvuru No	Tescil Tarihi	Geçerlilik Tarihi	NICE Sınıfı
erde	97/016799	07.11.1997	07.11.2027	9, 11
erde	2019/04698	03.07.2019	17.01.2029	9, 11
neo luca şekil	2005/30469	21.07.2005	21.07.2025	11

şirket'in aktif olarak kullanmakta olduğu 1 adet alan adı bulunmaktadır: <http://www.birlesim.com/>

7.5. İhraççının rekabet konumuna ilişkin olarak yaptığı açıklamaların dayanağı:

şirket'in rekabet konumuna ilişkin olarak yaptığı açıklamalar Mekanik Tesisat Müteahhitleri Derneği tarafından yayımlanan ve <https://mtmd.org.tr/index.asp> adresinden ulaşılabilecek olan ‘‘Taahhüt Tesisat Sektörü Büyüklüğü 2020’’ raporuna ve TÜİK, TCMB gibi resmi kurum ve kuruluşların verilerine dayanmaktadır.

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

Yoktur.

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

Yoktur.

8. GRUP HAKKINDA BİLGİLER

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

şirket'in pay sahipleri Mesut Altan ve İdris Çakır isimli gerçek kişilerdir. Mesut Altan ve İdris Çakır halka arz öncesi şirket'in paylarına %50 - %50 sahip bulunmaktadır. şirket herhangi bir gruba dahil değildir. Ancak, şirket ortaklarının sahip olduğu ilişkili diğer şirketlere ilişkin bilgiler 8.2. bölümde yer almaktadır. şirket'in %100'ne sahip olduğu, Erde Mühendislik Sanayi ve Ticaret A.ř. unvanlı bir bağlı ortaklığı bulunmaktadır.



05 Ağustos 2021

BİRLEşİM MHMDLUK
BİRLEşİM MHMDLUK MRENE BLUK
BİRLEşİM MHMDLUK SOğUTMA
HAVALANDIRMA SANAYİ VE TİCARET A.ř.
Drdll OSB
Tel: (0216) 619 43 69
Anadol Kurumlar V.D.: 17 3331 Mersis No: 017507339310001

103

QNB FİNANS YATIRIM MENKUL DEğERLER A.ř.
Merkezi: Tepe Mah. Büyükdere Ė.ř. Ma
Kule 2/has No: 215 Kat:6 7 3439 4 Şişli ĖiřT.
İstanbul Ticaret Odası: 358 667
Mersis No: 0 3880 1045 3500018
Beğazici Kurumlar V.D.: 3880104535
www.qnbfi.com

8.2. İhraççının doğrudan veya dolaylı önemli bağlı ortaklıklarının dökümü:

Ticaret Unvanı	Merkezi	Faaliyet Konusu	İştirak Payı ve Oy Hakkı	Sermaye Tutarı	Sermaye Taahhüdü	Yedekleri 31.12.2020	Net Dönem Kârı 31.12.2020
Erde Mühendislik Sanayi ve Ticaret A.Ş.	Dudullu Organize Sanayi Bölgesi 1. Cadde No:3/1 34776 Ümraniye, İstanbul	Elektrik ve tesisat taahhüt işleri, proje, kontrol, müşavirlik	%100	10.000.000 TL	-	13.559.18	31.158.395

Erde Mühendislik'in kuruluş esas sözleşmesi 12 Temmuz 1988 tarihinde İstanbul Ticaret Sicili'ne tescil edilmiştir.

Ticaret siciline tescil edilen merkez adresi	Dudullu Organize Sanayi Bölgesi 1. Cadde No :3/1 34776 Ümraniye-İstanbul
Bağlı bulunduğu ticaret sicil müdürlüğü	İstanbul Ticaret Sicil Müdürlüğü
Ticaret sicil numarası	246956

Elektrik tesisat taahhüt işleriyle hizmet veren Erde Mühendislik, kurulduğu tarihten itibaren, sanayi tesisleri, hastane, alışveriş merkezi, ofis ve rezidans gibi farklı yapıda ve nitelikli binaların elektrik tesisatı taahhüt işlerini üstlenmektedir. Erde Mühendislik'in faaliyetleri ve projeleri hakkında detaylı bilgiler İzahname'nin 7.1. bölümünde yer almaktadır.

Erde Mühendislik'in ana faaliyet konuları elektrik tesisatı taahhüt, proje, bakım ve kontrol işleri olup bu kapsamda aşağıda belirtilen konularda hizmet vermektedir:

- Güç dağıtım (alçak ve orta gerilim) sistemleri
- Yedek güç sistemleri
- Reaktif güç kompanzasyonu
- Aydınlatma sistemleri
- Korunma (topraklama, yıldırım ve aşırı gerilim ile akımdan koruma) sistemleri
- İletişim sistemleri
- Yangın algılama ve alarm sistemleri
- Güvenlik sistemleri
- Petrokimya ve rafineri elektrik sistemleri



Erde Mühendislik'in %100 pay sahipliği, 10 Aralık 2013 yılında Şirket tarafından devralınmış ve Erde Mühendislik Şirket'in bağlı ortaklığı haline gelmiştir.

Aşağıda Şirket ortakları Mesut Altan ve İdris Çakır'ın birlikte %50 – 50 veya birlikte çoğunluk pay sahibi oldukları ilişkili diğer şirketlere ilişkin bilgiler yer almaktadır.

Birleşim İnşaat Sanayi ve Ticaret A.Ş.

2006 yılında Mesut Altan ve İdris Çakır tarafından limited şirket olarak kurulan ve 2014 yılında nevi değişikliği ile anonim şirkete dönüştürülen Birleşim İnşaat, gayrimenkul sektöründe faaliyet göstermekte ve konut, endüstriyel tesis ve iş merkezi gibi yapıların inşaat, tadilat ve renovasyon işlerini üstlenmektedir.

Şirket'in Dudullu OSB'de yer alan LEED Gold Sertifikalı merkez binasının da aralarında yer aldığı toplam 11 proje tamamlanmıştır.

Şirket ve bağlı ortaklığı, Birleşim İnşaat'ın gerçekleştirdiği çeşitli projelerin mekanik ve elektrik taahhüt işlerinde yer almaktadır.

Unvan	Kuruluş Yılı	Faaliyet Konusu	Sermaye Ortaklık Yapısı	Sermaye
Birleşim İnşaat Sanayi ve Ticaret A.Ş.	2006	Her türlü inşaat taahhüt işleri; konut, işyeri, ticarethane inşaatlarını yapmak, satmak, kendi hesabına arazi ve arsalar almak ve bunlar üzerinde veya başkalarına ait arsa ve araziler üzerinde kat karşılığı bina yapmak	%50 Mesut Altan %50 İdris Çakır	5.000.000 TL

Birleşim Madencilik Sanayi Ticaret A.Ş.

2006 yılında Mesut Altan ve İdris Çakır'ın da aralarında bulunduğu altı ortak tarafından limited şirket olarak kurulan ve 2015 yılında nevi değişikliği ile anonim şirkete dönüştürülen Birleşim Madencilik A.Ş. mermercilik alanında faaliyet göstermektedir. Birleşim Madencilik, Samsun Havza'da bulunan sahasında mermerleri blok olarak çıkarmakta ve çıkartılan mermerlere saha üzerindeki fabrikada kesim işlemi yaparak satışını gerçekleştirmektedir. Blok üretimi ve satışı yanı sıra kesilmiş ürün pazarında da nitelikli projelerde yer almaktadır. Şirket'in Tina Beige, Angere Dark, Angere Light adlı üç mermeri bulunmaktadır. Birleşim Madencilik 2013 yılında aynı sahada faaliyet gösteren kırma tesisini de satın alarak bünyesine katmıştır. Bu tesis ile mermer pasalarının değerlendirilerek yeniden kullanımı sağlanmaktadır.

Bugüne kadar İstanbul Sapphire, Trump Towers, Varyap Meridian ve Kuru Florya gibi orta ve büyük ölçekli birçok projede Birleşim Madencilik'in mermerleri kullanılmıştır.



05 Ağustos 2021

BİRLEŞİM MÜHÜR MÜHÜR
BİRLEŞİM MÜHÜR MÜHÜR
HAVA LİSANSI
Dudullu OSB
Tel: (0216) 499 49 49
Anadolu Kurumlar V.D.: 117807339310001

105

105

QNB FİNANS MENKUL DEĞERLER A.Ş.
Merkez: Serenelye Mah. Büyükdere Cad. İstanbul
Kule Birliği Kat: 7 34398 Sisli - İST.
İstanbul Ticaret Odası: 14166
Mersis No: 0-8880-1043-3500018
Boğaziçi Kurumlar V.D: 8880104535
www.qnbfi.com

Unvan	Kuruluş Yılı	Faaliyet Konusu	Sermaye Ortaklık Yapısı	Sermaye
Birleşim Makina Tarım Turizm Gayrimenkul Gıda San. ve Tic. A.Ş.	1982	<ul style="list-style-type: none"> Her türlü sanayi ve iş makinalarının ve yedek parçalarının teçhizat ve ekipmanın alımı, satımı, pazarlanması, kiralanması ithalatı, ihracatı ve çeşitli sanayi makinalarının imalatı, pazarlaması gibi makine ve teçhizat faaliyetleri Havalandırma tesisatlarında kullanılan galvaniz sac ve paslanmaz sacın mamul havalandırma kanal ve kutularının imalatı faaliyetleri Her türlü tarım ürününün üretimi alımı, satımı, ithalatı, ihracatı, pazarlaması, dağıtımı gibi tarım hizmetleri Yurt içinde ve yurt dışında turistik amaçlı, kültürel, geziler ve turlar düzenlemek, seyahat acentaları kurmak vb. turizm hizmetleri Her türlü gıda maddelerin almak, satmak, paketlemek için tesisler kurmak, işletmek, kiralamak ve kiraya vermek ve toptan ve perakende gıda satışı yapmak gibi gıda hizmetleri Her türlü emlak ve gayrimenkulü satın almak, satmak, kiralamak, kiraya vermek, projelendirmek, üzerinde mülkiyet ve sınırlı ayni haklar tesis etmek gibi gayrimenkul hizmetleri 	%50 Mesut Altan %50 İdris Çakır	3.500.000 TL

Toro Makina A.Ş.

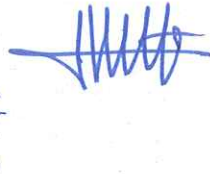
2008 yılında Toro Makina İnşaat Dayanıklı Tüketim Malları Sanayi ve Ticaret Limited Şirketi unvanıyla kurulan şirket, 2018 yılında tür ve unvan değişikliği sonrasında Toro Makina A.Ş. olarak faaliyet göstermektedir. 2018 yılında hisselerinin %55'i Erde Mühendislik tarafından satın alınan Toro Makina, forklift, manlift (platform), istif ekipmanları gibi her türlü iş makinasının satışı, ikinci el alım satımı, kiralanması, servis, bakım ve onarımı ve yedek parça organizasyonu alanlarında faaliyet göstermektedir. Toro Makina, Toyota istif makinelerinin Marmara bölge bayii ve yetkili satış, servis, yedek parça ve ikinci el hizmet noktası olarak hizmet vermektedir.

Elektrik taahhüt firmaları, mekanik taahhüt firmaları, yangın tesisat firmaları, sanayi tesisleri, yatırımcı ve müteahhit firmalar, prefabrikasyon, çelik yapı firmaları, inşaat malzeme firmaları, özel yüklenici firmalar ve mimarlık firmalarına istif ekipmanlarının satış ve kiralanmasını yapmakta ve hizmet vermektedir.

05 Ağustos 2021

Halka arz öncesi 31.12.2020 tarihinde Toro Makina'nın paylarının %55'i Erde Mühendislik tarafından Mesut Altan ve İdris Çakır'a devredilmiş olup, Toro Makina'da Mesut Altan ve İdris Çakır'ın pay sahipliği aşağıdaki gibidir.

BİRLEŞİM MÜHENDİSLİK İNŞAAT GIDA TARIM TURİZM GAYRİMENKUL HİZMETLERİ A.Ş.
 BİRLEŞİM MÜHENDİSLİK İNŞAAT GIDA TARIM TURİZM GAYRİMENKUL HİZMETLERİ A.Ş.
 HAVALANDIRMA TESİSATI VE İSTİF EKİPMANLARI
 DUDULLU 033 499 49 80 / GAZİPASCAR / ÜZÜMLÜCE / İSTANBUL / TÜRKİYE / İST.
 Tel: (0216) 499 49 80 / Fax: (0216) 499 49 83
 Anadolu Kurumlar V.D.: 178 073 3931 Mersis No: 017807339310001



107



QNB İNŞAAT İÇİŞİ MENKUL DEĞERLER A.Ş.
 Merkez: Esentepe Mah. Büyükdere Caddesi No: 100 Kat: 10
 Kule Dairesi No: 215 Kat: 7 33075 Sok. No: 107
 İstanbul / Ticaret Sicil No: 270707
 Mersis No: 0388010453500018
 Doğruşık Kurumlar V.D: 3880104535
 www.qnbfi.com

Unvan	Kuruluş Yılı	Faaliyet Konusu	Sermaye Ortaklık Yapısı	Sermaye
Toro Makina A.Ş.	2008	Her türlü sanayi ve iş makinası ve cihazları ile bunlara ait yedek parçaları, teçhizat ve ekipmanların alımı, satımı, pazarlaması, kiralanması, ithalatı, ihracatı ve dahili ticaretini yapmak	% 27,5 Mesut Altan %27,5 İdris Çakır	4.770.000 TL

Edikli GES Enerji A.Ş.

Edikli GES Enerji A.Ş. bünyesinde faaliyet gösteren Edikli GES, Niğde Edikli'de 10 MWe - 15,237 MWp gücünde kurulmuş lisanslı bir elektrik enerjisi üretim santralidir. 2020 yılı Ocak ayında kurulum çalışmalarına başlanılan Edikli GES, 2020 Temmuz ayında devreye alınmış ve elektrik üretimine geçmiştir.

Unvan	Kuruluş Yılı	Faaliyet Konusu	Pay Devri	Sermaye Ortaklık Yapısı	Sermaye
Edikli GES Enerji A.Ş.	2019	Elektrik enerjisi üretim santrali kurulması, işletmeye alınması, kiralanması, elektrik enerjisi üretimi, üretilen elektrik enerjisinin ve/veya kapasitenin müşterilere satışı	22.01.2020	%50 Mesut Altan %50 İdris Çakır	10.000.000 TL

Uluder Elektrik Üretim A.Ş.

Uluder Elektrik Üretim A.Ş. bünyesinde faaliyet gösteren Uluder GES, Kahramanmaraş Elbistan'da 10 MWe - 15,821 MWp gücünde kurulmuş lisanslı bir elektrik enerjisi üretim santralidir. 2020 yılı Nisan ayında kurulum çalışmalarına başlanılan Uluder GES, 2020 yılı Ağustos ayında devreye alınmış ve elektrik üretimine başlamıştır.



EHLEESİM MÜHÜRLEME VE SOĞUTMA HAVALANDIRMA SANAYİ VE TİCARET A.Ş.
Dudullu OSB Milli İhtilal Sanayi Çukuru, UmmaniyelİST.
Tel:(0210) 49 43 00 00 / 49 43 00 60
Anadolu Kurumlar V.D: 17 07 3 3531 Mersis No: 07807339310001

[Handwritten signature]

108

[Handwritten signature]

QNB FİNANSMAN TİCARET MENKUL DEĞERLER A.Ş.
Mecidiyeköy Şişli Mah. Etiler Sok. No: 13 Kat: 13
Kule No: 2/3 Kat: 13/34 - Beşiktaş - İST
İstanbul Ticaret Odası: 15170
Mersis No: 0-0310-1045-3500018
Bağcıbaşı Kurumlar V.D: 3880104535
www.qnbfi.com

Unvan	Kuruluş Yılı	Faaliyet Konusu	Pay Devri	Sermaye Ortaklık Yapısı	Sermaye
Uluder Elektrik Üretim A.Ş.	2012	Elektrik enerjisi üretim tesisi kurulması, işletmeye alınması, kiralanması	26.10.2020	%50 Mesut Altan %50 İdris Çakır	25.000.000 TL

Birleşim Başakşehir Akaryakıt ve Petrol Ürünleri Pazarlama A.Ş.

Birleşim Başakşehir Akaryakıt ve Petrol Ürünleri Pazarlama A.Ş. 2020 yılında, Birleşim Mühendislik'in kısmi bölünme yoluyla ilgili genel kurul toplantı tutanağında belirtilen malvarlıklarını, 31.12.2019 tarihi itibarıyla net mukayyet değerleri üzerinden Birleşim Başakşehir Akaryakıt ve Petrol Ürünleri Pazarlama A.Ş. unvanlı şirkete aynı sermaye olarak koymasıyla devralınmıştır. Bu suretle iktisap edilmiş olan hisseler tüm aktif ve pasifile birlikte Şirket'in ortakları Mesut Altan ve İdris Çakır'a payları oranında verilmiştir.

Unvan	Kuruluş Yılı	Faaliyet Konusu	Sermaye Ortaklık Yapısı	Sermaye
Birleşim Başakşehir Akaryakıt ve Petrol Ürünleri Pazarlama A.Ş.	2020	Her türlü petrol, petrol türevleri; benzin, motorin, gaz yağı, fuel oil, solvent, jet yakıtı gibi akaryakıt ile madeni yağlar, gresler vb. alımını, satımını yapmak, yükleme, boşaltma, depolama, dağıtım, dolum tesisleri kurmak ve akaryakıt istasyonları işletmek	%50 Mesut Altan %50 İdris Çakır	539.512 TL

Şekerpınar İnşaat Taahhüt Ticaret A.Ş.

Şekerpınar İnşaat Taahhüt Ticaret A.Ş. 2014 yılında kurulmuş olup, Şirket 20.06.2017 tarihinde aldığı yönetim kurulu kararı ile tek pay sahipliğine geçmiştir. Bu doğrultuda, Şirket'in tek pay sahibi Birleşim Mühendislik olmuştur. Halka arz öncesi 30.12.2020 tarihinde Şekerpınar'ın payları Şirket tarafından Mesut Altan ve İdris Çakır'a devredilmiş olup, Şekerpınar'ın güncel ortaklık yapısı aşağıdaki gibidir.



05 Ağustos 2021

BİRLEŞİM
MÜHENDİSLİK
BİRLEŞİM MÜHENDİSLİK İKTİSADİ VE TİCARİ SİCİL NO: 2723
HAVALANDIRMA, BAKIM VE BAKARET A.Ş.
Dudullu OSB Mh. 499. Sokak Kat: 3/3 Şişli/Beşiktaş/İST.
Tel: (0218) 498 93 33 Faks: (0218) 498 93 80
Anadolu Kurumlar V.D.: 178 075 3831 Mersis No: 017007339310001

[Handwritten signature]

109

[Handwritten signature]

QNB FİNANS MENKUL DEĞERLER A.Ş.
M. İzzet Paşa Caddesi No: 15, Büyükdere, Beşiktaş/İstanbul
Kule No: 27/5 Kat: 6/7 34394 Şişli/İST.
İstanbul Ticaret Odası No: 37037
Mersis No: 0-8880-1005-8500018
Boğaziçi Kurumlar V.D.: 388010453
www.qnbfi.com

[Handwritten signature]

Tesis, makina ve cihazların net defter değerinin 2020 yılında düşmesinin nedeni, 2018 ve 2019 yıllarında konsolide edilen bağlı ortaklıklardan Toro Makina hisselerinin 2020 yılında satılmasından dolayı, Toro Makina'ya ait olan makinaların aktiften çıkmasından kaynaklanmaktadır.

2020 yıl sonu itibarıyla Maddi Duran Varlıklar içerisinde yer alan Özel Maliyet hesabındaki tutar, ilişkili taraf olan Birleşim Yapı ve Birleşim Makina'nın sahip olduğu arsa üzerinde, maliyeti Şirket tarafından karşılanarak 2011 yılında inşa edilmiş olan ve halen Şirket'in merkez binası olarak kullanılan binaya ilişkin maliyetlerden oluşmaktadır. Şirket 10.01.2011 tarihinde merkez binasının üzerinde bulunduğu arsanın malikleri olan Birleşim Yapı ve Birleşim Makina ile arsa ve arsa üzerine yapılacak taşınmazın 20 yıllığına kullanım hakkını veren Üst Kullanım Hakkı Sözleşmesi imzalamıştır. Mezkur Üst Kullanım Hakkı Sözleşmesinde, Şirket'in söz konusu arsa üzerine bina inşa edeceği ve arsa ile binanın 20 yıllık kullanım hakkına sahip olacağı, bu dönemde arsa sahiplerine aylık 5.000 TL+KDV kira ödemesi yapacağı karara bağlanmıştır. Arsa üzerine yapılacak taşınmazın inşaat maliyeti Şirket tarafından karşılanmıştır. 31.03.2021 tarihinde ise, mezkur Üst Kullanım Hakkı Sözleşmesi feshedilerek, söz konusu bina ve üzerinde bulunduğu arsa Şirket tarafından satın alınmıştır.

Satın alınan bina ve arsanın satış bedelinin gerçeğe uygun değeri SPK'nın yetkilendirdiği "Gayrimenkul Değerleme Firmaları" listesinde yer alan Asal Gayrimenkul Değerleme ve Danışmanlık Hizmetleri A.Ş. tarafından, 03.03.2021 tarihli Gayrimenkul Değerleme Raporu ile 63.430.000 TL olarak belirlenmiştir. Bu tutardan, ilgili Özel Maliyet net defter değeri düşülerek arsa ve binanın devir bedeli 56.297.000 TL olarak belirlenmiştir.

Gayrimenkul Değerleme Raporu'nda tespit edilen değer dikkate alınarak 31.03.2021 tarihi itibarıyla söz konusu arsanın değeri 38,3 Milyon TL, binanın değeri ise 25,2 Milyon TL olarak maddi duran varlıklar hesabında yer almıştır.

Şirket'in 31.12.2020 tarihi itibarıyla maddi duran varlıkları üzerinde ipotek tutarı 64.500.000 TL'dir. (31 Aralık 2019: 64.500.000 TL, 31 Aralık 2018: 6.000.000 TL)

Diğer taraftan Şirket, üstlendiği projelerinde barter karşılığı aldığı daire ve işyerleri ile Şirket'in sahip olduğu arsaları 31 Aralık 2020 tarihinde alınan yönetim kurulu kararı ile satış amacıyla elde tutulan varlıklarda sınıflandırmaya başlamıştır. Şirket, 1 Ocak-31 Mart 2021 döneminde yatırım amaçlı gayrimenkullerden 430.511 TL, 2020 yılı içerisinde ise 1.759.520 TL kira geliri elde etmiştir (1 Ocak-31 Mart 2020: 406.183 TL, 2019: 1.010.366 TL, 2018: 481.968 TL)

Şirket'in 31 Aralık 2020 ve 31 Mart 2021 tarihi itibarıyla satış amacıyla elde tutulan varlıklarının dağılımı aşağıda verilmektedir:

Satış Amaçlı Gayrimenkullerin Dağılımı	31.12.2020	31.03.2021
Arsalar	4.855.000	-
Daire ve İşyerleri	33.607.563	14.636.196
TOPLAM (TL)	38.462.563	14.636.196

Satış amaçlı elde tutulan varlıkların gayrimenkul bazında detayı ise aşağıdaki gibidir:

Gayrimenkuller	31.12.2020	31.03.2021
Başakşehir 1377 Ada 9 Parsel Arsa *	4.855.000	-
Nispetiye On 21 Bağımsız Bölüm**	1.567.262	1.567.262
Büyükyalı D Blk. 4.Kat D:16***	4.526.511	4.526.511
Küçükçekmece b1a 1.bodrum 12 no *	594.428	-



05 Ağustos 2021

Gayrimenkuller	31.12.2020	31.03.2021
Küçükçekmece b1a 1.bodrum 13 no *	594.428	-
Küçükçekmece b1a 1.bodrum 11 no *	594.428	-
Küçükçekmece b1a 1.bodrum 10 no *	594.428	-
Küçükçekmece b1a blok 14 no 215,36m2 *	643.382	-
Küçükçekmece b1a blok 15 no 291,71m2 *	871.476	-
Küçükçekmece b1a blok 16 no 1921,44m2 *	5.740.248	-
Sarıyer Ayazağa Seba Office D Blk D:38 *	3.517.380	-
Ferko Signature A27 Daire *	3.268.252	-
Ferko Signature A28 Daire *	3.565.332	-
Bir Bahçe C Blok No:4/5 Daire**	1.324.897	1.324.897
Ataşehir - İstanbul İşyeri Binası	651.538	651.538
Kartal - İstanbul (Mesken, 18.Kat No.148)	513.838	513.838
Kartal - İstanbul (Mesken, 28.Kat No.173)	615.867	615.867
Kartal - İstanbul (Mesken, 26.Kat No.162)	657.719	657.719
Çekmeköy C Blok No:1 Bağımsız Bölüm No:6 Daire **	909.620	909.620
Çekmeköy E Blok No:2 Bağımsız Bölüm No:11 Daire **	752.692	752.692
Çekmeköy D Blok No:3 Bağımsız Bölüm No:7 Daire**	1.439.805	1.439.805
Çekmeköy E Blok No:2 Bağımsız Bölüm No:10 Daire **	664.032	664.032
Çekmeköy E Blok No:2 Bağımsız Bölüm No:28 Daire **	-	506.208
Çekmeköy E Blok No:1 Bağımsız Bölüm No:10 Daire **	-	506.207
TOPLAM (TL)	38.462.563	14.636.196

* Toplam maliyeti 24.838.782 TL olan 11 adet gayrimenkul 26.755.000 TL bedel ile satılmıştır.

** Gayrimenkullerin kullanımı ve kontrolü Şirketler'dedir, tapuları ise ilişkili kuruluşlar Birleşim İnşaat üzerindedir. Birleşim İnşaat'ın ortakları Şirket'in ortakları ile aynıdır. Söz konusu gayrimenkullerin tapu kayıtlarının Birleşim Mühendisliğe geçmesi halinde gayrimenkuller ikinci el duruma düşeceğinden, üçüncü şahıslar tarafından kredi kullanımı açısından sorun yaşanmaması için tapu devirleri yapılmamıştır. Üçüncü kişilere satış yapıldığında ise söz konusu kişiler adına tapuda devir işlemleri yapılarak satım bedelleri Birleşim Mühendislik hesabına gelecektir. Daha önceki dönemlerde de bu kapsamda barter karşılığı alınan gayrimenkuller aynı şekilde satılmış ve satış bedeli Birleşim Mühendislik tarafından tahsil edilmiştir.

***Gayrimenkulün kullanımı ve kontrolü Şirketler'dedir, tapusu TOKİ üzerindedir. Tapu devir işlemleri devam etmektedir.



[Handwritten signature]

112
[Handwritten signature]

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

Çevre mevzuatı, Türkiye’de faaliyette bulunan işletmeleri etkileyen bir takım kanun ve yasal düzenlemeler içermektedir. 2872 sayılı Çevre Kanunu, çevre konularına ilişkin temel düzenlemeleri içermekte olup, Çevresel Etki Değerlendirmesi Yönetmeliği, Çevre İzin ve Lisans Yönetmeliği, Atık Yönetimi Yönetmeliği vb. gibi alt düzenlemeler ile de işletmelerin tabi olduğu özel nitelikli yükümlülükler düzenlenmektedir. Şirket’in, ÇED Yönetmeliği’nde tanımlanan çevresel etki değerlendirmesine tabi bir projesi veya faaliyeti bulunmadığından ÇED Raporu alınmasına ihtiyaç bulunmamaktadır. Çevre İzin ve Lisans Yönetmeliği’nin 5. maddesi uyarınca 1 ve 2 nolu ekler kapsamında yer alan işletmelerin Çevre İzin Belgesi veya Çevre İzin ve Lisans Belgesi alması gerekmektedir. Şirket’in faaliyetlerini yürüttüğü deposu ve merkez ofisi 1 ve 2 nolu eklerde belirtilen tesisler kapsamında bulunmamakta olup, Şirket, Çevre İzin ve Lisans Yönetmeliği kapsamında değildir.

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

İzahname tarihi itibarıyla Şirket’in maddi duran varlıkları üzerinde verilen ipotekler aşağıda gösterilmiştir. Son finansal durum tablosu tarihinden sonra Şirket’in maddi duran varlıkları üzerindeki ipoteklerin durumunda herhangi bir değişiklik olmamıştır.

Maddi Duran Varlıklar Üzerindeki Kısıtlamalar, Aynı Haklar, İpotekler Hakkında Bilgi					
Maddi Duran Varlık Cinsi	Kısıtlamanın/ Aynı Hakkın Türü	Kimin Lehine Verildiği	Nedeni	Veriliş Tarihi	Tutarı-TL
Dudullu OSB Merkez Bina	İpotek	Vakıflar Bankası	Nakdi Kredi	16.02.2011	6.000.000
Dudullu OSB Merkez Bina	İpotek	Vakıflar Bankası	Nakdi Kredi	02.09.2019	58.500.000

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

Şirket’in 2021 yılında ortaklardan olan ticari olmayan alacaklarına karşılık devraldığı merkez binası ve arsanın bedelinin gerçeğe uygun değeri SPK’nın yetkilendirdiği ve SPK tarafından onaylı “Gayrimenkul Değerleme Firmaları” listesi içerisinde yer alan Asal Gayrimenkul Değerleme ve Danışmanlık Hizmetleri A.Ş. tarafından, 03.03.2021 tarihli Gayrimenkul Değerleme Raporu ile 63.430.000 TL olarak hesaplanmıştır. Gayrimenkul değerlendirme raporuna ilişkin bilgiler aşağıdaki tabloda gösterilmektedir.

Maddi Duran Varlıkların Rayiç Değeri Hakkında Bilgi

Maddi Duran Varlık Cinsi	Edinme Tarihi	Ekspertiz Değeri	Ekspertiz Raporu Tarihi ve Nosu	Sınıflandırılması (Yatırım amaçlı olup olmadığı)	MDV Değerleme Fon Tutarı/Değer Düşüklüğü Tutarı (TL)
Bina+arsa	31.03.2021	63.430.000-TL	03.03.2021-0098	Yatırım amaçlı değil	-



Şerefiyenin detayı aşağıdaki gibidir;

Toro Makina A.Ş.	30 Haziran 2018
Dönen Varlık	1.310.333
Duran Varlık	5.488.310
Kısa Vadeli Yabancı Kaynak	2.547.016
Uzun Vadeli Yabancı Kaynak	1.355.224
NET VARLIKLAR TOPLAMI (TL)	2.896.403
Satınalm İçin Ödenen Tutar (A)	(3.279.000)
Elde Edilen Net Varlıkların Kayıtlı Değeri (B)	2.896.403
Kontrol Gücü Olmayan Paylar (C)	(1.303.382)
Şerefiye (A+B+C)	(1.685.979)

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:

Aşağıda yer alan tüm tablolar Şirket'in 31.12.2018, 31.12.2019, 31.12.2020 ve 31.03.2021 tarihi itibarıyla konsolide finansal tablolarını içermektedir.

	Bağımsız Denetimden Geçmiş			
	31.12.2018	31.12.2019	31.12.2020	31.03.2021
VARLIKLAR				
Dönen Varlıklar	286.522.596	474.826.743	506.500.324	514.300.149
Nakit ve Nakit Benzerleri	67.613.261	111.627.277	49.062.023	48.578.822
Ticari Alacaklar	81.326.379	126.323.462	166.894.713	250.272.907
-İlişkili Taraflardan Ticari Alacaklar	5.705.237	12.098.595	16.180.501	7.912.822
-İlişkili Olmayan Taraflardan Ticari Alacaklar	75.621.142	114.224.867	150.714.212	242.360.085
Diğer Alacaklar	15.138.490	40.275.886	122.232.659	55.655.240
-İlişkili Taraflardan Diğer Alacaklar	15.116.734	40.135.621	111.327.919	54.345.727
-İlişkili Olmayan Taraflardan Diğer Alacaklar	21.756	140.265	10.904.740	1.309.513
Müşteri Sözleşmelerinden Doğan Varlıklar	13.999.724	9.430.894	17.849.463	27.246.553
-Devam Eden İnşaat ve Taahhüt İşlerinden Doğan Sözleşme Varlıkları	13.999.724	9.430.894	17.849.463	27.246.553
31 Ağustos 2021	44.355.957	70.805.092	58.864.003	60.503.385
Peşin Ödenmiş Giderler	13.799.025	2.878.887	3.633.181	3.986.847

BİRLEŞİM
MÜHENDİSLİK

BİRLEŞİM MÜHENDİSLİK İNŞİTİMA SOĞUTMA
HAVALANDIRMA SANAYİ VE TİCARET A.Ş.
Dudullu OSB Mah. 1. Etap Kat: 3/1 Etiler/Beşiktaş/İST.
Tel: (0212) 499 42 80
Anadolu Kurumlar V.D.: 178 07 3351 Mersis No: 017807335310001

115

QNB FİNANS YATIRIM MENKUL DEĞERLER A.Ş.
Merkez: Etiler Mah. Büyükdere Cad. 115/1
Kule Binası Kat: 7/3353
İstanbul Ticaret Odası: 55107
Mersis No: 0-3530-104-3500018
Bogaziçi Kurumlar V.D: 3680104535
www.qnbfi.com

Şirket'in ilişkili taraflardan ticari alacakları 2018 yılında 5,7 milyon TL iken, 2019 yılında %112 artışla 12 milyon TL'ye yükselmiş, 2020 yılında ise %33,74 artışla 16,2 milyon TL olmuş, 31.03.2021 tarihi itibarıyla 7,9 Milyon TL'ye düşmüştür. Şirket'in ilişkili taraflardan ticari alacakları aşağıdaki tabloda verilmektedir. En büyük pay Birleşim İnşaat'ın yaptığı Birbahçe projesine ilişkin yapılan mekanik ve elektrik tesisat işlerinden kaynaklanan alacaklardan oluşmaktadır.

İlişkili taraflarla olan bakiyeler				
İlişkili Taraf	31.12.2018	31.12.2019	31.12.2020	31.03.2021
Birleşim Madencilik	372.443	-	-	88.088
Birleşim İnşaat	5.322.160	12.098.595	13.032.051	5.982.473
Şekerpınar (*)	-	-	471.013	1.464
Toro Makina (**)	-	-	1.699.457	1.720.117
Birleşim Başakşehir Akaryakıt	-	-	187.218	114.858
Birleşim Makina	330	-	590.000	3.172
Birleşim Yapı	-	-	200.762	2.650
Perspektif Otelcilik	10.304	-	-	-
TOPLAM (TL)	5.705.237	12.098.595	16.180.501	7.912.822

(*) 30 Aralık 2020 tarihi itibari ile konsolidasyon kapsamından çıkmıştır.

(**) 31 Aralık 2020 tarihi itibari ile konsolidasyon kapsamından çıkmıştır.

Diğer alacaklar hesabı 2018 yılında 15,1 milyon TL, 2019 yılında 40,3 milyon TL iken, 2020 yılında 122,2 milyon TL'ye yükselmiş, 31.03.2021 tarihi itibarıyla ise 55,6 milyon TL'ye düşmüştür. 2020 yılında diğer alacaklardaki artış ilişkili taraflardan olan ticari olmayan nitelikteki diğer alacakların 2019 yılında 40 milyon TL iken, 2020 yılında %165,5 artışla 111,3 milyon TL'ye çıkmasından kaynaklanmıştır. 31.03.2021 tarihi itibarıyla ise ilişkili tarafların ve ortakların bir kısmının borçlarını kapatmaları sonucunda bu tutar 54,3 milyon TL olmuştur. İlişkili taraflardan olan ticari olmayan nitelikteki alacaklar aşağıdaki tabloda yer almaktadır.

İlişkili Taraf	31.12.2018	31.12.2019	31.12.2020	31.03.2021
Birleşim Madencilik	-	4.315.382	8.022.361	-
Birleşim İnşaat	1.158.777	9.429.688	5.635.741	-
Şekerpınar	-	-	38.437	-
Birleşim Başakşehir Akaryakıt	-	-	7.552.878	-
Birleşim Makina	2.115.797	2.982.463	45.323	8.859.523
Birleşim Yapı	237.894	3.642.197	7.206.960	9.034.626
Ortaklar	11.604.266	19.765.891	82.826.219	36.451.578
TOPLAM (TL)	15.116.734	40.135.621	111.327.919	54.345.727

2020 yılsonu itibarıyla Şirket ortakları Mesut Altan ve İdris Çakır'ın Şirket'e olan 82,8 milyon TL borcunun 19 milyon TL'si, geçmiş yıllarda karşılık ayrılan alacakların ilgili yıllarda Şirket ortakları tarafından üstlenilmesi neticesinde alacak karşılıklarının iptal edilerek gelir yazılmasından ve ortaklar



05

31.03.2021

cari hesabının borçlandırılmasından, kalan kısım ise ortaklara fon temininden kaynaklanmaktadır. Şirket 31.03.2021 tarihinde, mülkiyetinin %60'ı Birleşim Yapı'ya ve %40'ı Birleşim Makina'ya ait olan Şirket'in merkezinin bulunduğu arsa ve üzerindeki binayı devir almış ve ortakların Şirket'e olan borçlarının 56.297.000 TL'si söz konusu gayrimenkul devri ile kapatılmıştır. Satışı yapan her iki Şirkette de Mesut Altan ve İdris Çakır'ın %50'ser payı bulunmaktadır. Ortakların 31.03.2021 tarihi itibarıyla 36,5 Milyon TL olan borcu olup, Ortaklar halka arzda satacakları paylardan elde edeceği gelir ile izahname tarihi itibarıyla borçlarını kapatacaklarına dair taahhüt vermiştir.

Birleşim Makina'dan olan alacak ise havalandırma kanalı nedeniyle verilen avanslardan oluşmakta olup, yıl içinde cari hesap ilişkisi ile kapatılmaktadır. Birleşim Yapı'dan olan alacak, Birleşim Yapı'nın aldığı kredinin Şirket tarafından ödenmesinden kaynaklanmakta olup, Şirkete yapılan nakit ödemeler sonucu 30 Haziran 2021 itibarıyla bakiye 2,7 Milyon TL'ye düşmüştür.

Müşteri Sözleşmelerinden Doğan Varlıklar hesabı projelerde çalışılan taşeron firmalara verilen avanslardan oluşmaktadır. 2018 yılında 13,9 milyon TL olan söz konusu hesap, 2019 yılında %32 oranında azalarak 9,4 milyon TL'ye inmiş, 2020 yılında ise %89,27 oranında artarak 17,8 milyon TL olmuştur. 31.03.2021 tarihi itibarıyla ise 27,2 Milyon TL'dir.

Stoklar hesabı 2018 yılında 44,4 milyon TL, 2019 yılında 70,8 milyon TL iken, 2020 yılında %16,86 oranında azalarak 58,9 milyon TL olmuş, 31.03.2021 itibarıyla 60,5 Milyon TL olarak gerçekleşmiştir. Stoklar kalemi merkez ve şantiye depolarında kayıtlı olan, ilgili projelerde sarf edilmek üzere hazır olarak bekletilen malzemelerden oluşmaktadır. Şirket'in ve bağlı ortaklığı Erde Mühendislik'in en çok kullandığı malzemeler tesisat, yangın borusu ve fittingsleri, havalandırma kanalı, kauçuk, taş yünü, cam yünü izolasyon ve yapıştırıcıları, boru ve kanal askı malzemeleri, vana, pislik tutucu, çek valf vb., yangın armatürleri, ısıtma, soğutma, havalandırma, otomasyon cihaz ve ekipmanları PVC, PPRC, PE boru ve fittingsleri, kablo kanalı, kablo, pano, OG hücre, jeneratör, busbar, armatür, anahtar, priz, zayıf akım sistemleri ve diğer elektrik malzemeleridir. Projeler için temin edilen malzeme stokları her bir proje bazında ayrı ayrı izlenmektedir. Dolayısıyla stok kalemleri projenin türüne veya proje bedeline göre farklılık gösterebilmektedir.

Diğer dönen varlıklar aşağıdaki tabloda gösterildiği üzere verilen depozito ve teminatlar ile devreden KDV'den oluşmaktadır. 2018 yılında 27,9 milyon TL olan hesap, 2019 yılında %131,2 oranında artarak 64,6 milyon TL'ye yükselmiş, 2020 yılında ise %30 oranında azalarak 45,2 milyon TL olmuştur. 31.03.2021 tarihinde ise 45,2 Milyon TL olarak yer almıştır. Verilen depozito ve teminatlar taahhüt işlerinden doğan onaylı hak edişlerde işveren tarafından hak ediş tutarı üzerinden kesilmiş olan teminat tutarlarından oluşmaktadır.

Diğer Dönen Varlıklar	31.12.2018	31.12.2019	31.12.2020	31.03.2021
Verilen Depozito ve Teminatlar	19.256.915	44.250.208	36.434.488	31.860.912
Devreden KDV	8.693.873	20.373.009	8.740.914	13.327.107
TOPLAM	27.950.788	64.623.217	45.175.402	45.188.019

Satış amacıyla elde tutulan duran varlıkların detayı aşağıdaki tabloda verilmekte olup, 2019 yılında yer alan 25,6 milyon TL Başakşehir'deki alınan arsa bedelinden oluşmaktadır. Şirket'in satın aldığı arsa 18 Mart 2020 tarihinde kısmi bölünme işlemi ile arsa alımı için kullanılan kredi ile birlikte yeni kurulan Birleşim Başakşehir Akaryakıt'a aynı sermaye olarak devredilmiştir. 2020 yılında ise yatırım amaçlı gayrimenkuller hesabında izlenen Şirket'in üstlendiği projelerinde barter karşılığı aldığı 33,6 milyon TL tutarındaki daire ve işyerleri ile ve sahip olduğu 4,8 milyon TL değerli arsaların bu hesaba aktarılmasıyla rakam 38,46 milyon TL'ye ulaşmıştır. 2021 yılı ilk 3 ayında ise arsa ve bazı dairelerin satılmasıyla rakam 14,6 Milyon TL'ye düşmüştür.



	31.12.2018	31.12.2019	31.12.2020	31.03.2021
Arsalar	-	25.618.627	4.855.000	-
Daire ve İşyerleri	-	-	33.607.563	14.636.196
TOPLAM	-	25.618.627	38.462.563	14.636.196

Satış amaçlı elde tutulan varlıkların detayı aşağıdaki gibidir:

Gayrimenkuller	31.12.2018	31.12.2019	31.12.2020	31.03.2021
Başakşehir 1377 Ada 9 Parsel Arsa *	-	-	4.855.000	-
Nispetiye On 21 Bağımsız Bölüm**	-	-	1.567.262	1.567.262
Büyükyalı D Blk. 4.Kat D:16***	-	-	4.526.511	4.526.511
Küçükçekmece bla 1.bodrum 12 no *	-	-	594.428	-
Küçükçekmece bla 1.bodrum 13 no *	-	-	594.428	-
Küçükçekmece bla 1.bodrum 11 no *	-	-	594.428	-
Küçükçekmece bla 1.bodrum 10 no *	-	-	594.428	-
Küçükçekmece bla blok 14 no 215,36m2 *	-	-	643.382	-
Küçükçekmece bla blok 15 no 291,71m2 *	-	-	871.476	-
Küçükçekmece bla blok 16 no 1921,44m2 *	-	-	5.740.248	-
Sarıyer Ayazağa Seba Office D Blk D:38 *	-	-	3.517.380	-
Ferko Signature A27 Daire *	-	-	3.268.252	-
Ferko Signature A28 Daire *	-	-	3.565.332	-
Bir Bahçe C Blok No:4/5 Daire**	-	-	1.324.897	1.324.897
Ataşehir - İstanbul İşyeri Binası	-	-	651.538	651.538
Kartal - İstanbul (Mesken, 18.Kat No.148)	-	-	513.838	513.838
Kartal - İstanbul (Mesken, 28.Kat No.173)	-	-	615.867	615.867
Kartal - İstanbul (Mesken, 26.Kat No.162)	-	-	657.719	657.719
Çekmeköy C Blok No:1 Bağımsız Bölüm No:6 Daire**	-	-	909.620	909.620
Çekmeköy E Blok No:2 Bağımsız Bölüm No:11 Daire**	-	-	752.692	752.692
Çekmeköy D Blok No:3 Bağımsız Bölüm No:7 Daire**	-	-	1.439.805	1.439.805
Çekmeköy E Blok No:2 Bağımsız Bölüm No:10 Daire**	-	-	664.032	664.032
Çekmeköy E Blok No:2 Bağımsız Bölüm No:28 Daire**	-	-	-	506.208
Çekmeköy E Blok No:1 Bağımsız Bölüm No:10 Daire**	-	-	-	506.207



05 Ağustos 2021

121

	31.12.2018	31.12.2019	31.12.2020	31.03.2021
Özel Maliyet	9.496.387	8.792.338	8.025.670	30.599
TOPLAM (TL)	29.157.441	27.437.642	13.773.426	71.259.286

2020 yılsonu itibarıyla Maddi Duran Varlıklar içerisinde yer alan Özel Maliyet hesabındaki tutar, ilişkili taraf olan Birleşim Yapı ve Birleşim Makina'nın sahip olduğu arsa üzerinde, maliyeti Şirket tarafından karşılanarak 2011 yılında inşa edilmiş olan ve halen Şirket'in merkez binası olarak kullanılan binaya ilişkin maliyetlerden oluşmaktadır. Şirket 10.01.2011 tarihinde merkez binasının üzerinde bulunduğu arsanın malikleri olan Birleşim Yapı ve Birleşim Makina ile arsa ve arsa üzerine yapılacak taşınmazın 20 yıllığına kullanım hakkını veren Üst Kullanım Hakkı Sözleşmesi imzalamıştır. Mezkur Üst Kullanım Hakkı Sözleşmesinde, Şirket'in söz konusu arsa üzerine bina inşa edeceği ve arsa ve binanın 20 yıllık kullanım hakkına sahip olacağı, bu dönemde arsa sahiplerine aylık 5.000 TL+KDV kira ödemesi yapacağı karara bağlanmıştır. Arsa üzerine yapılacak taşınmazın inşaat maliyeti Şirket tarafından karşılanmıştır. 31.03.2021 tarihinde ise, mezkur Üst Kullanım Hakkı Sözleşmesi feshedilerek, söz konusu bina ve üzerinde bulunduğu arsa Şirket tarafından satın alınmıştır.

Satın alınan bina ve arsanın satış bedelinin gerçeğe uygun değeri SPK'nın yetkilendirdiği "Gayrimenkul Değerleme Firmaları" listesinde yer alan Asal Gayrimenkul Değerleme ve Danışmanlık Hizmetleri A.Ş. tarafından, 03.03.2021 tarihli Gayrimenkul Değerleme Raporu ile 63.430.000 TL olarak belirlenmiştir. Bu tutardan, ilgili Özel Maliyet net defter değeri düşülerek arsa ve binanın devir bedeli 56.297.000 TL olarak belirlenmiştir.

Gayrimenkul Değerleme Raporunda tespit edilen değer dikkate alınarak 31.03.2021 tarihi itibarıyla söz konusu arsanın değeri 38,3 Milyon TL, binanın değeri ise 25,2 Milyon TL olarak maddi duran varlıklar hesabında yer almıştır.

Tesis makina ve cihazların 2020 yılında düşmesinin nedeni, 30.06.2018 tarihinde edinilen bağlı ortaklıklardan Toro Makina'nın 31 Aralık 2020 tarihinde satılmasından dolayı, Toro Makina'ya ait olan iş makinası gibi makinaların aktiften çıkmasından kaynaklanmaktadır.

Maddi duran varlıklar içerisinde yer alan Özel Maliyet hesabındaki tutar, Şirket'in ilişkili taraflarından olan Birleşim Yapı'nın sahip olduğu arsa üzerinde maliyeti Şirket tarafından karşılanan ve halen Şirket'in merkez binası olarak kullanılan binanın üst kullanım hakkı bedelini göstermektedir. Şirket 31.03.2021 tarihinde üst kullanım hakkı sözleşmesini feshederek, söz konusu bina ve üzerinde bulunduğu arsayı satın almıştır. Özel Maliyet net defter değeri arsa ve binanın devir bedelinden düşüldüğünden 30 bin TL'ye inmiştir.

Duran varlıklar hesabı içerisinde yer alan kullanım hakkı varlıkları 2019, 2020 yılında ve 2021 ilk 3 ayında sırasıyla 5 milyon TL, 2,4 milyon TL ve 1,2 Milyon TL olup, Şirket'in faaliyetleri için uzun vadeli kiraladığı iptal edilemeyen bina kira sözleşmelerinden oluşmaktadır, süresi 1 yıl ila 6 yıl arasında değişen kiralama süreleri vardır.

Serfiye hesabı bağlı ortaklığı olan Toro Makina'nın %55 oranındaki hisse alımından kaynaklanmakta olup, Toro Makina hisseleri 2020 yılında satılmıştır.

Kısa Vadeli Yükümlülükler

Şirket'in kısa vadeli yükümlülükleri kısa vadeli borçlanmalar, uzun vadeli borçlanmaların kısa vadeli kısımları, kiralama işlemlerinden borçlar, ticari borçlar, çalışanlara sağlanan faydalar kısmında borçlar, diğer borçlar, müşteri sözleşmelerinden doğan yükümlülükler (devam eden inşaat ve taahhüt işlerinden doğan sözleşme yükümlülükleri), ertelenmiş gelirler, dönem kârı vergi yükümlülüğü, kısa vadeli karşılıklar, diğer kısa vadeli yükümlülükler ve satış amaçlı sınıflandırılan varlık gruplarına ilişkin yükümlülüklerden oluşmaktadır. Kısa vadeli yükümlülükler 2018 yılında 292,3 milyon TL iken 2019



05 AĞUSTOS 2021

123

yılında %44,95 oranında artarak 423,7 milyon TL'ye yükselmiş, 2020 yılında ise %13,84 azalarak 365 milyon TL olmuştur. 31.03.2021 tarihi itibarıyla %6,84 artışla 390 milyon TL'dir.

Kısa vadeli borçlar 2019 yılında 2018 yılına göre %54,45 oranında artarak 37 milyon TL'den 57,2 milyon TL'ye yükselmiş, 2020'de ise %82,95 oranında artarak 104,7 milyon TL'ye ulaşmıştır. 31.03.2021 tarihinde ise %6,05 oranında artışla 111 milyon TL olmuştur. Şirket finansmanını genel olarak işverenden alınan avans ve hak ediş tahsilatları ile sağlamakta, ancak alınan avansın yüzdesine ve alacakların ortalama tahsil süresine paralel olarak zaman zaman banka kredisi de kullanmaktadır. Şirket'in 31.03.2021 tarihi itibarıyla kullandığı kredilerin %99,5'i TL, %0,5'si döviz cinsindedir.

Ticari borçlar 2019 yılında bir önceki yıla göre %58 oranında artarak 91,6 milyon TL'den 144,8 milyon TL'ye yükselmiş, 2020 yılında ise %3 azalarak 139,8 milyon TL'ye düşmüştür. 31.03.2021 tarihinde ise %6,57 artışla 148,9 milyon TL olmuştur. Projelerde kullanılan malzemelerin yaklaşık %60'ı dövize endeksli, %40'ı ise Türk Lirası olarak sağlanmaktadır. Şirket'in ticari borçlarının ödeme vadesi 2021 ilk 3 ayında ve 2020 yılında 107 gün olup, 2019 ve 2018 yılında sırasıyla 93 ve 105 gün olarak gerçekleşmiştir.

Diğer borçlar 2018 ve 2019 yılında sırasıyla 1,5 milyon TL ve 1,8 milyon TL iken, 2020 yılında sözleşmesi iptal edilen bir projeden dolayı işveren firmadan alınan avansın, alınan avanslar hesabından diğer borçlar hesabına kaydedilmesi nedeniyle 30,7 milyon TL'ye yükselmiştir. Söz konusu borç 2021 yılında ödenmiştir.

Müşteri sözleşmelerinden doğan yükümlülükler hesabı hak ediş faturası kesilmiş, ancak henüz hasılatla yansıtılmamış gelirlerden oluşmaktadır. 2018 yılında 9,8 milyon TL olan hesap, 2019 yılında %67,44 azalarak 3,2 milyon TL'ye inmiş, 2020 yılında ise %295 oranında artışla 12,6 milyon TL'ye çıkmıştır. 31.03.2021 tarihinde ise %19,60 artışla 15,1 milyon TL olmuştur.

Ertelenmiş gelirler alınan sipariş avanslarından oluşmakta olup, sözleşmenin büyüklüğe ve sözleşme koşullarına göre proje bazında farklılık göstermektedir. Ertelenmiş gelirler 2018 yılında 134,6 milyon TL iken, 2019 yılında %16 artarak 156,2 milyon TL'ye yükselmiş, 2020 yılında ise %63,52 oranında azalarak 56,9 milyon TL'ye düşmüştür. 31.03.2021 tarihinde ise %61,32 artışla 91,9 milyon TL olmuştur. Projeler tamamlanıp fatura kesildikçe avans hesabı kapatılmaktadır. 2021 yılında üstlenilen Ataköy Medica Hastanesi için işverenden alınan 47,4 Milyon TL avans, söz konusu hesabın artışındaki ana etken olmuştur.

2019 yılında satış amaçlı sınıflandırılan varlık gruplarına ilişkin yükümlülüklerde yer alan 25 milyon TL, Şirket'in 2019 tarihinde Başakşehir'de satın aldığı arsa için bankadan kullandığı kredi olup, söz konusu arsa 18 Mart 2020 tarihinde kısmi bölünme işlemi ile Birleşim Başakşehir Akaryakıt ve Petrol Ürünleri Pazarlama A.Ş.'ne aynı sermaye olarak devredilmiş ve kullanılan banka kredisi de masrafları ile birlikte adı geçen Şirket hesabına aktarılmıştır.

Uzun Vadeli Yükümlülükler

Şirket'in uzun vadeli yükümlülükleri uzun vadeli borçlanmalar, kiralama işlemlerinden borçlar, uzun vadeli karşılıklar, ertelenmiş vergi yükümlülüğü ve diğer uzun vadeli yükümlülüklerden oluşmaktadır.

Şirket'in uzun vadeli yükümlülükleri 2019 yılında bir önceki yıla göre %133,9 oranında artarak 15,7 milyon TL'den 36,8 milyon TL'ye çıkmış, 2020 yılında ise %75,33 oranında azalarak 9 milyon TL olmuştur. 31.03.2021 tarihinde ise %89,26 artışla 17,2 milyon TL'ye yükselmiştir.

05 Ağustos 2021

Özkaynakların toplam kaynaklar içindeki payı 2018, 2019, 2020 yıl sonunda ve 31.03.2021 itibarıyla sırasıyla %15,34, %16,67, %28,58 ve %30,71 olmuştur. Özkaynak tutarları ise aynı şekilde sırasıyla 55,8 milyon TL, 92,1 milyon TL, 149,7 milyon TL ve 180,4 milyon TL olarak gerçekleşmiştir. Şirket'in

2019, 2020 yılında ve 31.03.2021 tarihinde artan kârlılığı ile birlikte özkaynaklar da artış göstermiş ve toplam varlıklar içindeki payı artmıştır. Şirket'in 11.100.000 TL olan sermayesi, 11.02.2021 tarihinde yapılan olağanüstü genel kurul toplantısında, tamamı iç kaynaklardan karşılanmak üzere bedelsiz olarak 80.000.000 TL'ye çıkarılmıştır.

Mali Yapı Oranları

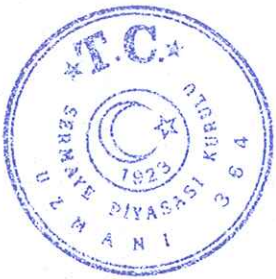
Şirket'in 31.12.2018, 31.12.2019, 31.12.2020 ve 31.03.2021 dönemleri itibarıyla seçilmiş mali oranları aşağıda yer almaktadır.

	31.12.2018	31.12.2019	31.12.2020	31.03.2021
Likidite Oranları				
Cari Oran	0,98	1,12	1,39	1,32
Likit Oran	0,83	0,95	1,23	1,16
Nakit Oran	0,23	0,26	0,13	0,12
Finansal Yapı Oranları				
Kaldıraç Oranı	0,85	0,83	0,71	0,69
Borç/Özsermaye Oranı	5,52	5,00	2,50	2,26
Özkaynaklar/Kısa ve Uzun vadeli Yükümlülükler	0,18	0,20	0,40	0,44
Faaliyet Oranları				
Alacak Devir Hızı	3,79	4,88	3,94	0,69
Stok Devir Hızı	6,11	7,60	7,46	1,42

Likidite oranları incelendiğinde, dönen varlıkların kısa vadeli yükümlülüklerine oranını gösteren cari oranın yıllar itibarıyla yükseldiği ve 2018, 2019, 2020 yıllarında ve 31.03.2021 itibarıyla sırasıyla 0,98, 1,12, 1,39 ve 1,32 olduğu, likit oranının ise 2018, 2019, 2020 yıllarında ve 31.03.2021 itibarıyla sırasıyla 0,83, 0,95, 1,23 ve 1,16 olduğu görülmüştür.

Şirket'in özkaynaklarının yabancı kaynaklara oranı 2018'de 0,18 seviyesinden 2019'da 0,20'ye, 2020 yılında ise artan kârlılığın etkisiyle 0,40'a ve 31.03.2021 tarihinde 0,44'e yükselmiştir.

Kaldıraç oranı ise 2018 ve 2019 yılında sırasıyla 0,85 ve 0,83 iken, 2020 yılında ertelenen gelirler hesabında yer alan alınan sipariş avanslarının azalmasıyla 0,71, 31.03.2021 tarihinde 0,69 olmuştur.



05 Ağustos 2021

BİRLEŞİM
MÜHENDİSLİK
BİRLEŞİM MÜHENDİSLİK İNŞAAT M. SOĞUTMA
HAYAL ANDIRMA SİLİNDİRİ VE ÇAĞRET A.Ş.
Dudullu OSB Mh. Çeşme Sok. No: 11 Ümraniye/İST.
Tel: (0216) 497 99 59 Fax: (0216) 497 49 60
Anadolu Kurumlar V.D.: 17/11/2016-3331 Mersis No: 017807339310001

125

QNB FİNANS YATIRIM MENKUL DEĞERLER A.Ş.
Me. No: 29.12.2007/2786 (Mh. Büyükdere Cad. 11. Etage)
Kule No: 2/2 Kat: 7 34398 Beşiktaş/İST.
İst. Tic. Sic. No: 27090
Mersis No: 3300101300000018
Boğaziçi Kurumlar V.D.: 3680104535
www.qnbfi.com