

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

**01 OCAK – 30 HAZİRAN 2022
HESAP DÖNEMİNE AİT**

YÖNETİM KURULU FAALİYET RAPORU

İNTEMA İNŞAAT VE TESİSAT MALZEMELERİ YATIRIM VE PAZARLAMA A.Ş.
YÖNETİM KURULU FAALİYET RAPORU

1. Genel Bilgiler

Raporun İlgili Olduğu Hesap Dönemi: 1 Ocak 2022 – 30 Haziran 2022

Ticaret Unvanı: İntema İnşaat ve Tesisat Malzemeleri Yatırım ve Pazarlama A.Ş.

Ticaret Sicil Memurluğu : İstanbul Ticaret Sicili

Ticaret Sicil Numarası : 156854

Merkezi İletişim Bilgileri

Şirketin Web Adresi : www.intema.com.tr

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

Telefon : 0 212 350 80 00

Faks : 0 212 350 84 45

Kayıtlı Sermaye : 49.000.000 TL

Çıkarılmış Sermaye : 19.440.000 TL

Ortaklık Yapısı :

Pay Sahibi	30.06.2022		31.12.2021	
	Pay Oranları	Pay Tutarı (TL)	Pay Oranları	Pay Tutarı (TL)
Eczacıbaşı Yatırım Holding A.Ş.	%46,21	8.982.336	%46,21	8.982.336
Eczacıbaşı Holding A.Ş.	%39,69	7.715.932	%39,69	7.715.932
İntema İnşaat ve Tesisat Malzemeleri Yatırım ve Pazarlama A.Ş.	%1,42	275.779	%1,42	275.779
Diğer (Halka açık)	%12,68	2.465.953	%12,68	2.465.953
Toplam	%100,00	19.440.000	%100,00	19.440.000

İntema İnşaat ve Tesisat Malzemeleri Yatırım ve Pazarlama A.Ş.'nin ("İntema/Şirket") çıkarılmış sermayesi, tamamı ödenmiş 19.440.000 (Ondokuzmilyondörtüzyıkkırkbin) TL'dir ve beheri 1 (bir) Kuruş itibarı değerinde 1.944.000.000 adet hamiline yazılı paydan oluşmaktadır.

Şirketimiz payları BİST'te INTEM koduyla işlem görmekte olup, 30 Haziran 2022 tarihinde kapanış fiyatı 54,95 TL (31 Aralık 2021: 89,50 TL) olarak gerçekleşmiştir.

Dönem İçerisinde Sermaye ve Ortaklık Yapısındaki Değişiklikler:

01.01.2022 - 30.06.2022 döneminde sermaye ve ortaklık yapısında herhangi bir değişiklik olmamıştır.

İmtiyazlı Paylara ve Oy Haklarına İlişkin Açıklamalar:

İmtiyazlı pay ve imtiyazlı oy hakkı bulunmamaktadır.

İNTEMA İNŞAAT VE TESİSAT MALZEMELERİ YATIRIM VE PAZARLAMA A.Ş.
YÖNETİM KURULU FAALİYET RAPORU

Yönetim Kurulu, Üst Düzey Yöneticiler ve Personel Sayısı Hakkında Bilgiler:

Şirketimizin 18 Nisan 2022 tarihinde yapılan Olağan Genel Kurul Toplantısı'nda bir yıl süreyle görev yapmak üzere seçilen Yönetim Kurulu üyelerine ilişkin bilgiler aşağıda verilmektedir:

Adı Soyadı	Görevi	Görev Başlangıç Tarihi	Görev Süresi	Bağımsız Yönetim Kurulu Üyesi Olup Olmadığı
Ferit Bülent Eczacıbaşı	Başkan	18 Nisan 2022	1 Yıl	-
Atalay Muharrem Gümrah	Başkan Yrd.	18 Nisan 2022	1 Yıl	-
Mustafa Özgen Özkan	Üye	18 Nisan 2022	1 Yıl	-
Seyfettin Sarıçam	Üye	18 Nisan 2022	1 Yıl	-
Nejat Emre Eczacıbaşı	Üye	18 Nisan 2022	1 Yıl	-
Zühal Atanan	Üye	18 Nisan 2022	1 Yıl	Bağımsız Üye
Hasan Toker Alban	Üye	18 Nisan 2022	1 Yıl	Bağımsız Üye

Yönetim Kurulu ikisi Bağımsız Üye olmak üzere toplam yedi üyeden oluşmaktadır.

Yönetim Kurulu Bünyesinde Oluşturulan Komiteler:

Komite	Komite Üyeleri	Komitedeki Görevi
Denetimden Sorumlu Komite	Hasan Toker Alban	Başkan
	Zühal Atanan	Üye
Kurumsal Yönetim Komitesi	Hasan Toker Alban	Başkan
	Seyfettin Sarıçam	Üye
	Şükrü Işık	Üye
Riskin Erken Saptanması Komitesi	Zühal Atanan	Başkan
	Mustafa Özgen Özkan	Üye

ŞİRKET'İN ÜST DÜZEY YÖNETİCİLERİ VE ORGANİZASYONU

Adı Soyadı	Görevi
Sibel Huriye Üğdül	Genel Müdür
Murat Helvacı	Satış Direktörü

Şirket'in organizasyon yapısında Genel Müdürlük, Satış, Finans ve İnsan Kaynakları birimleri yer almaktadır.

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

YÖNETİM KURULU FAALİYET RAPORU

30 Haziran 2022 tarihi itibarıyla 200 çalışan bulunmaktadır (31 Aralık 2021: 195). Çalışanlar toplu iş sözleşmesine dahil değildir.

Çalışanların ücret ve hakları, ilgili mevzuata ve Eczacıbaşı Topluluğu iç düzenlemelerine göre belirlenmektedir. Bu çerçevede çalışanlara görevlerinin niteliğine göre özel sağlık ve hayat sigortası, giyim, taşınma ve yemek yardımı, evlenme, doğum-ölüm, çocuk yardımı gibi menfaatlerin yanında kişisel ve mesleki gelişimlerine uygun eğitim ve kariyer yönetim programları imkânları tanınmaktadır.

Yönetim Kurulu Üyelerinin Rekabet Yasağı Kapsamında Yaptığı Faaliyetlere İlişkin Bilgiler:

Yönetim Kurulu Üyeleri, rekabet yasağına aykırı herhangi bir faaliyette bulunmamıştır.

2. Yönetim Organı Üyeleri ile Üst Düzey Yöneticilere Sağlanan Mali Haklar

Yönetim Kurulu Üyeleri ile Üst Düzey Yöneticilere Sağlanan Huzur Hakkı, Ücret, Prim, İkramiye, Kâr Payı gibi Mali Menfaatlerin Toplam Tutarı:

Yönetim Kurulu Üyelerine ve üst düzey yöneticilere 01.01.2022 - 30.06.2022 dönemi içerisinde sağlanan huzur hakkı, ücret, prim, ikramiye, kâr payı, kıdem ve izin karşılık tutarları gibi mali menfaatlerin tutarı 2.547.972 TL'dir (31.12.2021: 3.032.910 TL).

3. Araştırma ve Geliştirme Çalışmaları

Şirketimizin 01.01.2022 - 30.06.2022 dönemi içerisinde herhangi bir araştırma geliştirme faaliyeti bulunmamaktadır.

4. Faaliyetleri ve Faaliyetlere İlişkin Önemli Gelişmeler

Şirket'in Faaliyet Konusu, Faaliyet Gösterdiği Sektör ve Bu Sektör İçerisindeki Yeri:

İntema İnşaat ve Tesisat Malzemeleri Yatırım ve Pazarlama A.Ş. 1978 yılında kurulmuştur. Fiili faaliyet konusu, Eczacıbaşı Topluluğu Yapı Grubu'nun ürünleri ile tedarik ettiği diğer ürünlerin Türkiye çapında pazarlaması ve satışının yanı sıra banyo ve mutfak yenileme pazarına yönelik ürün ve hizmet bütününe proje ve tasarımından başlayan yönlendirici ve bilgilendirici tanıtım, teşhir, danışmanlık, satış ve satış sonrası hizmetlerini gerçekleştirmektedir.

İntema'nın pazarlama ve satışını yaptığı ürün grupları seramik sağlık gereçleri, armatür, küvet, duş tekneleri, gömme rezervuarlar, banyo mobilyaları, seramik kaplama ürünleri, yapı kimyasalları, mutfak mobilyaları, tezgahları ve aksesuarları, mutfak cihazları ve küçük ev aletleri ürünlerinden oluşmaktadır.

İntema, Eczacıbaşı Yapı Grubu bünyesindeki banyo ürünlerinin toptan ve perakende kanalda; karo ve yapı kimyasalları ürünlerinin perakende kanalda yurtiçi pazarlama ve satışını yapmaktadır. İntema Mutfak ürünleri, perakende ve toptan kanalda satılmaktadır. İntema, mağazalarıyla sağlanan satış noktası yapılanması, yetkili satıcı kanalına yayılarak kurum ve marka imajının doğru temsili, vitrin ve hizmet kalitesinde standartlaşma sağlamaktadır.

İntema mağazaları bir projenin çizim aşamasından monte edilmesine kadar tüm aşamaları yerine getirerek "anahtar teslim" projelere imza atmaktadır. İntema organizasyonu altında faaliyetlerini yürüten ve sektöründeki ilk düzenli servis teşkilatı olan Vitra-Artema-İntema Yetkili Servisleri bugün Türkiye çapında 90 noktada yapı grubu ürünlerine yönelik satış sonrası hizmet desteği sağlamaktadır.

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

YÖNETİM KURULU FAALİYET RAPORU

Şirket, Vitra Banyo, Vitra Karo, Artema, Villeroy & Boch ve İntema markalarına ait ürünlerin satışını perakende satış mağazalarında gerçekleştirmekte; Türkiye genelindeki Yetkili Satıcı ağı üzerinden de Vitra Banyo, Artema, İntema, Norm, Selenia ve Punto markalarının dağıtımını yapmaktadır. Dağıtım kanalının yönetimi için İstanbul, Ankara, İzmir, Samsun, Adana ve Antalya'da Bölge Temsilcilikleri bulunmaktadır.

Sektördeki Gelişmeler:

Türkiye İstatistik Kurumu tarafından yayınlanan Haziran 2022 dönemine ilişkin istatistiklere göre;

- Türkiye genelinde konut satışları Haziran ayında bir önceki yılın aynı ayına göre %11,7 artarak 150.509 adet olmuştur.

Mevsim etkilerinden arındırılmış inşaat sektörü güven endeksi Haziran ayında bir önceki aya göre %1,7 oranında artarak 83 olarak gerçekleşmiştir.

- İnşaat maliyet endeksi, 2022 yılı Mayıs ayında bir önceki aya göre %3,97 bir önceki yılın aynı ayına göre %105,73 oranında artmıştır.

Türkiye İnşaat Malzemesi Sanayicileri Derneği'nin (Türkiye İMSAD) hazırladığı Haziran 2022 Sektör Raporu'na göre yılın ilk dört aylık döneminde üretim artışı geçen yılın ilk dört ayına göre yüzde 4,2 olmuştur. Yılın ilk dört ayında 13 alt sektörde üretim geçen yıla göre artarken, 9 alt sektörde üretim gerilemiştir.

Yatırımlara İlişkin Bilgiler:

01.01.2022 - 30.06.2022 döneminde ofis ve mağazalara yönelik olarak toplam 4.134.492 TL tutarında yatırım harcaması yapılmıştır.

Dönem İçinde Esas Sözleşmede Yapılan Değişiklikler ve Nedenleri:

Şirketimiz Yönetim Kurulu toplantılarının elektronik ortamda da yapılabilmesinin sağlanması amacıyla, Ana Sözleşmemizin 16.maddesinin tadil edilmesine, söz konusu tadil metnine gerekli izinlerin alınması için Sermaye Piyasası Kurulu ve Ticaret Bakanlığı'na gerekli başvuruların yapılmasına, Yönetim Kurulumuzun 21 Aralık 2021 tarihli toplantısında karar verilmiştir. Ana Sözleşme Tadil Metni 21.12.2021 tarihli özel durum açıklamamız ile Kamuyu Aydınlatma Platformu ("KAP")'nda açıklanmıştır. Gerekli izinlerin alınmasını müteakip Ana Sözleşme değişikliği, 18 Nisan 2022 tarihinde yapılan Genel Kurul toplantısında onaylanmış, 23.05.2022 tarihinde İstanbul Ticaret Sicili Müdürlüğü tarafından tescil edilerek 23.05.2022 tarih ve 10582 sayılı Türkiye Ticaret Sicili Gazetesi'nde yayımlanmıştır.

Şirket'in İç Kontrol Sistemi ve İç Denetim Faaliyetleri Hakkında Bilgiler ile Yönetim Organının Bu Konudaki Görüşü:

Risk Yönetimi, belirlenmiş olan amaç ve hedeflere yönelik risklerin tanımlanması, değerlendirilmesi ve izlenmesi ile etkilerini azaltmak için gerekli önlemlerin alınması, gözden geçirilmesi ve raporlanmasını kapsayan bir yönetim sürecidir.

İç Kontrol, süreç ve işlemlerin ilgili mevzuat ve kurallar çerçevesinde, yönetim stratejisi ve politikalarına uygun olarak yürütülmesi, hata, hile ve usulsüzlüklerin tespiti ve önlenmesi, hesap ve kayıt düzeninin bütünlük ve güvenilirliğinin sağlanması, veri sistemindeki bilgilerin zamanında ve doğru bir şekilde elde edilebilmesinin teminini sağlayan sistemdir.

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

YÖNETİM KURULU FAALİYET RAPORU

Şirketimizin 8 Haziran 2012 tarihli Yönetim Kurulu Toplantısı'nda, 6102 sayılı Türk Ticaret Kanunu (TTK) ve Sermaye Piyasası Kurulu (SPK) Kurumsal Yönetim İlkeleri'nde yer alan hükümler kapsamında, Şirket'in varlığını, gelişmesini ve devamını tehlikeye düşürebilecek risklerin erken teşhisi, tespit edilen risklerle ilgili gerekli önlemlerin alınıp uygulanması ve riskin yönetilmesi amacıyla çalışmalar yapmak üzere Riskin Erken Saptanması Komitesi kurulmuştur.

Eczacıbaşı Topluluğu'nda risk yönetimi ve iç kontrol faaliyetlerini koordine etmek üzere Eczacıbaşı Holding A.Ş. Mali İşler ve Finansman Grup Başkanlığı bünyesinde Kurumsal Risk Yönetimi birimi oluşturulmuştur. Bu birim, Şirket'in kısa, orta ve uzun vadeli hedeflerine ulaşmasını etkileyebilecek stratejik, operasyonel, finansal, uyum ve sürdürülebilirlikle ilgili ve sair her türlü riskin yönetiminde, başkanlığını Bağımsız Yönetim Kurulu Üyesi'nin yaptığı ve yılda en az altı defa toplanan Riskin Erken Saptanması Komitesi ile koordinasyon içinde çalışmaktadır. Kurumsal risk yönetimi faaliyetlerinin amaçları arasında reel sektör en iyi uygulamalarının adapte edilmesi, yapının güncellik ve sürdürülebilirliğinin sağlanması, karar vericiler için anlamlı göstergeler oluşturulması ve Yönetim Kurulu, Komite ve üst yönetimin izleme ve değerlendirmelerine sunulması da yer almaktadır.

Şirketimizin maruz kaldığı başlıca riskler, finansal riskler (döviz, faiz, likidite ve kredi) ve finansal olmayan riskler (stratejik, operasyonel, uyum ve sürdürülebilirlik) olarak iki ana başlıkta takip edilmekte ve Yönetim Kurulu periyodik olarak bu riskler hakkında bilgilendirilmektedir. Risk yönetimine ilişkin detaylı bilgiler faaliyet raporunun ilgili bölümünde yer almaktadır.

Doğrudan veya Dolaylı İştiraklere ve Pay Oranlarına İlişkin Bilgiler:

ESİ Eczacıbaşı Sigorta Acenteliği A.Ş.'nin sermayesinde %0,25 oranında ve 2.875 TL nominal değerde payımız bulunmaktadır. 30 Haziran 2022 tarihli finansal tablolarındaki değeri 8.083 TL'dir.

Şirketin İktisap Ettiği Kendi Paylarına İlişkin Bilgiler:

Şirketimizin yurtiçi satışını gerçekleştirdiği yer ve duvar karoları, karo yapıştırıcı malzemeleri ve Villeroy & Boch markalı karo ve banyo ürünlerinin, yetkili satıcı ve yapı market kanallarından oluşan "Toptan Satış İş'i"nin Vitra Karo'ya satılması işlemi pay sahiplerimizin onayına sunulmuş ve 6.751 TL ayrılma hakkı kullanım fiyatından, pay sahiplerimize ayrılma hakkı kullanılmıştır. Ayrılma hakkı kullanım işlemleri 05.09.2019 ve 25.09.2019 tarihleri arasında gerçekleştirilmiştir.

Ayrılma hakkı sürecinde ayrılma hakkına konu edilen 275.779 TL nominal değerdeki pay 1.861.784,03 TL bedel ile satın alınmış olup, alınan payların Şirket sermayesine oranı %1,42'dir.

Özel Denetime ve Kamu Denetimine İlişkin Açıklamalar:

Faaliyet dönemine ilişkin özel ve kamu denetimi yapılmamıştır.

Şirket Aleyhine Açılan ve Şirket'in Mali Durumunu ve Faaliyetlerini Etkileyebilecek Nitelikteki Davalar ve Olası Sonuçları Hakkında Bilgiler:

Şirket'in mali durumunu ve faaliyetlerini etkileyebilecek nitelikte bir dava bulunmamaktadır.

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

YÖNETİM KURULU FAALİYET RAPORU

Şirket'in Yatırım Danışmanlığı ve Derecelendirme Konularında Hizmet Aldığı Kurumlar:

Yatırım danışmanlığı ve derecelendirme konularında herhangi bir hizmet alınmamıştır.

Mevzuat Hükümlerine Aykırı Uygulamalar Nedeniyle Şirket ve Yönetim Organı Üyeleri Hakkında Uygulanan İdari veya Adli Yaptırımlara İlişkin Açıklamalar:

Mevzuat hükümlerine aykırı uygulamalar nedeniyle adli veya idari yaptırım bulunmamaktadır.

Geçmiş Dönemlerde Belirlenen Hedeflere Ulaşıp Ulaşılmadığı, Genel Kurul Kararlarının Yerine Getirilip Getirilmediği, Hedeflere Ulaşılmamışsa veya Kararlar Yerine Getirilmemişse Gerekçelerine İlişkin Bilgiler ve Değerlendirmeler:

Geçmiş dönem Genel Kurulu'nda alınan tüm kararlara uyulmuştur.

Yıl İçerisinde Olağanüstü Genel Kurul Toplantısı Yapılmışsa, Toplantının Tarihi, Toplantıda Alınan Kararlar ve Buna İlişkin Yapılan İşlemler de Dahil Olmak Üzere Olağanüstü Genel Kurul'a İlişkin Bilgiler:

01 Ocak 2022 – 30 Haziran 2022 döneminde Olağanüstü Genel Kurul Toplantısı yapılmamıştır.

Şirketin Yıl İçinde Yapmış Olduğu Bağış ve Yardımlar ile Sosyal Sorumluluk Projeleri Çerçevesinde Yapılan Harcamalara İlişkin Bilgiler:

01 Ocak 2022 – 30 Haziran 2022 hesap döneminde bağış, yardım ve sosyal sorumluluk harcaması bulunmamaktadır.

Hâkim Şirketle, Hâkim Şirkete Bağlı Bir Şirketle, Hâkim Şirketin Yönlendirmesi ile Onun ya da Ona Bağlı Bir Şirketin Yararına Yaptığı Hukuki İşlemler ve Geçmiş Faaliyet Yılında Hâkim Şirketin ya da Ona Bağlı Bir Şirketin Yararına Alınan veya Alınmasından Kaçınılan Bütün Diğer Önlemler:

Yönetim Kurulu'muzun 23.02.2022 tarih 7 sayılı kararı ile; 6102 sayılı Türk Ticaret Kanunu'nun 199'uncu maddesi uyarınca, 2021 yılı faaliyet dönemi içinde, Şirketimizin hâkim ortağı ve hâkim ortağının bağlı şirketleri ile ilişkileri hakkında düzenlenmiş olan 23.02.2022 tarihli raporu tarafımızca bilinen hâl ve şartlara göre değerlendirilmiş, bu kapsamda şirketimizin geçmiş faaliyet yılında hâkim ortağı Eczacıbaşı Holding A.Ş. ve hâkim ortağın bağlı şirketleri ile ticari ilişkileri ayrıntılı olarak irdelenmiş, geçmiş faaliyet yılında hâkim ortakla veya bunlara bağlı şirketlerle, hâkim ortağın yönlendirmesiyle onun ya da ona bağlı bir şirketin yararına yapılan herhangi bir işlem veya geçmiş faaliyet yılında hâkim ortak ya da ona bağlı bir şirketin yararına alınan veya alınmasından kaçınılan herhangi bir önlem bulunmadığı, yapılan işlemlerin ticari koşullara ve emsallere uygun yapıldığı ve bu çerçevede Şirketimizi zarara uğratabilecek alınan veya alınmasından kaçınılan herhangi bir önlem bulunmadığı ve denkleştirmeyi gerektirecek herhangi bir işlem veya önlemin olmadığı sonucuna ulaşılmıştır.

Kıdem Tazminatları:

Şirket'in kıdem tazminatı yükümlülüğü 30.06.2022 tarihi itibarıyla 8.576.075 TL tutarındadır (31.12.2021: 5.827.530 TL)

İNTEMA İNŞAAT VE TESİSAT MALZEMELERİ YATIRIM VE PAZARLAMA A.Ş.
YÖNETİM KURULU FAALİYET RAPORU

Finansal Bilgiler

Finansal Duruma ve Faaliyet Sonuçlarına İlişkin Yönetim Organının Analizi ve Değerlendirilmesi, Planlanan Faaliyetlerin Gerçekleşme Derecesi, Belirlenen Stratejik Hedefler Karşısında Şirket'in Durumu:

İntema'nın pazarlama ve satışını yaptığı ürün grupları, seramik sağlık gereçleri, armatür, küvet, duş tekneleri, gömme rezervuarlar, banyo mobilyaları, seramik kaplama ürünleri, yapı kimyasalları, mutfak mobilyaları, tezgâhları ve aksesuarları, mutfak cihazları ve küçük ev aletleri ürünlerinden oluşmaktadır.

Yapı sektöründe faaliyet gösterilmesi nedeniyle, bu sektörde yaşanan gelişmeler Şirket'in faaliyet sonuçlarını etkilemektedir.

Net satışlar bir önceki yılın aynı dönemine göre %147,82 oranında artmıştır.

Kanallara göre ürün satışları incelendiğinde, Üreticiden Toptan Kanal'a satış, geçen yılın aynı dönemine göre %183,52; Perakende Kanal satışları ise geçen yılın aynı dönemine göre %102,82 oranlarında artmıştır.

Finansal Rasyolar:

Kârlılık – Rasyolar	2022/06		2021/06	
Net Satışlar	267.882.956	TL	108.094.137	TL
Net Dönem Kârı	81.691.618	TL	13.240.356	TL
Cari Oran	1,0953		1,0322	
Likidite Oranı	1,0386		0,9974	
Borçlar/Aktif toplamı	0,8913		0,9306	
Borçlar/Özsermaye	8,2014		13,4191	
Özsermaye/Aktif Toplamı	0,1087		0,0694	
Özsermaye/Borçlar Toplamı	0,1219		0,0745	
Faaliyet Kârlılığı	0,4115		0,1919	
Özsermaye Kârlılığı	0,5968		0,3281	

İşletme'nin Gelişimi Hakkındaki Öngörüler:

İnşaat sektöründe 2022 yılı genelinde, talep ve finansman alanında pandeminin yol açtığı sıkıntıların büyük ölçüde geride bırakıldığı görülmektedir.

Konut kredisi faiz oranlarının yüksek olmasına karşın yüksek enflasyon karşısında konutun yatırım aracı olma özelliği öne çıkmıştır. Bu nedenle konut satışları hareketlenmiştir. 2022 yılının ilk 6 ayında konut satışları 726.398 adet olmuş ve geçen yılın aynı dönemine göre yüzde 31,4 genişlemiştir.

İnşaat malzemeleri sanayi üretimindeki artış 2022 yılı ocak ayında enerji kesintileri nedeniyle önemli ölçüde yavaşlayarak başlamış ancak 2022 yılı nisan ayına geldiğimizde inşaat malzemeleri sanayi üretimi yılın ilk dört aylık döneminde üretim artışı geçen yılın ilk dört ayına göre yüzde 4,2 olmuştur.

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

YÖNETİM KURULU FAALİYET RAPORU

Şirket'in Sermayesinin Karşılıksız Kalıp Kalmadığına veya Borca Batık Olup Olmadığına İlişkin Tespit ve Yönetim Organı Değerlendirmeleri:

30.06.2022 tarihli finansal tablolara göre ödenmiş sermaye ve yasal yedekler toplamı 21.417.778 TL, toplam özkaynak tutarı ise 136.887.473 TL'dir. Şirket'in özkaynağı, ödenmiş sermayesi ve yasal yedekler toplamının 6,39 katı olarak gerçekleşmiştir.

Şirket'in Finansal Yapısını İyileştirmek İçin Alınması Düşünülen Önlemler:

Gerek ekonomi gerekse inşaat sektöründeki gelişmelere paralel olarak yatırım harcamaları, operasyonel giderler ve nakit yönetim stratejisi gözden geçirilmekte ve gerekli önlemler alınmaktadır.

Kâr Payı Dağıtım Politikası'na İlişkin Bilgiler ve Kâr Dağıtımı Yapılmayacaksa Gerekçesi ve Dağıtılmayan Kârın Nasıl Kullanacağına İlişkin Öneri:

Kâr Dağıtım Politikamız <https://www.eczacibasi.com.tr/tr/yatirimci-iliskileri/intema/intema-kurumsal-yonetim/intema-kar-dagitim-politikasi> internet adresinde yer almaktadır.

Şirketimizin Sermaye Piyasası Kurulu'nun II-14.1 sayılı "Sermaye Piyasasında Finansal Raporlamaya İlişkin Esaslar Tebliği" (Tebliğ) uyarınca hazırlanan ve PwC Bağımsız Denetim ve Serbest Muhasebeci Mali Müşavirlik A.Ş. tarafından denetlenen 01.01.2021-31.12.2021 hesap dönemine ait finansal tablolarında 36.479.304 TL geçmiş yıllar zararı bulunması nedeniyle dağıtılabilir kar matrahı oluşmamıştır.

Üretim Birimlerinin Nitelikleri, Kapasite Kullanım Oranları ve Bunlardaki Gelişmeler:

Üretim faaliyetimiz bulunmamaktadır.

Faaliyet Konusu Mal ve Hizmetlerin Fiyatları, Satış Hasılatları, Satış Koşulları ve Bunlarda Yıl İçinde Görülen Gelişmeler, Randıman ve Prodüktivite Katsayılarındaki Gelişmeler, Geçmiş Yıllara Göre Bunlardaki Önemli Değişikliklerin Nedenleri:

Net satışlar bir önceki yılın aynı dönemine göre %147,82 oranında artmıştır. Kanal bazında satışlar, toptan kanalda geçen yıl aynı döneminin %183,52 üstünde; perakende kanalda ise %102,82 üstünde gerçekleşmiştir.

İntema, inşaat malzemeleri sektörüne tabi olan seramik sağlık gereçleri, karo, armatür, küvet, duş tekneleri, gömme rezervuarlar, banyo mobilyası, seramik kaplama ürünleri, yapı kimyasalları, mutfak mobilyaları, tezgahları ve aksesuarları ürün gruplarının satışını gerçekleştirdiğinden, inşaat sektöründeki gelişimlerden doğrudan etkilenmektedir.

İnşaat malzemeleri sektöründe faaliyet gösterilmesi nedeniyle bu sektörde yaşanan gelişmelerin yanında, perakende satış mağazaları bulunduğundan perakende sektöründe yaşanan gelişmelerden de etkilenmektedir.

5. Riskler ve Yönetim Organının Değerlendirilmesi

Risk Yönetimi:

İntema'da risk yönetimi, faaliyetlerin bir parçası olarak kabul edilerek bütünsel bir bakış açısı ile ele alınmaktadır. Şirket'in kısa, orta ve uzun vadeli hedeflerine ulaşmasını etkileyebilecek, gelişmesini ve sürekliliğini tehlikeye düşürebilecek olası risk unsurlarının tanımlanması, değerlendirilmesi, izlenmesi ve Şirket'in risk alma profiline uygun olarak ilgili risklerin yönetilmesine ilişkin çalışmalar yapılmaktadır.

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

YÖNETİM KURULU FAALİYET RAPORU

Eczacıbaşı Topluluğu'nun risk yönetim faaliyetlerini koordine etmek üzere Eczacıbaşı Holding A.Ş. Mali İşler ve Finansman Grup Başkanlığı bünyesinde yapılandırılan Kurumsal Risk Yönetim birimi, halka açık şirketler nezdinde oluşturulan Riskin Erken Saptanması Komitesi ile koordinasyon içinde çalışmaktadır. Eczacıbaşı Topluluğu'nda Kurumsal Risk Yönetimi süreci, kurumsal bazda yapısal bir bakış açısı getirmek amacıyla uluslararası standartlarla uyumlu olacak şekilde tasarlanmıştır.

Kurumsal Risk Yönetimi, belirlenmiş olan amaç ve hedefler doğrultusunda hangi risklerin, ne ölçüde yönetilmesi gerektiğini saptayan, gerekli aksiyonların alınmasını, gözden geçirilmesi ve raporlanmasını sağlayan yönetim sürecidir. Bu sayede Şirket'in tüm seviyelerinde risk odaklı kültürün oluşmasını sağlamak, Şirket değerine ciddi zarar verebilecek olaylardan kaçınarak gelirlerdeki değişkenliği azaltmak ve böylece sürdürülebilir büyümeye destek olmak mümkün olmaktadır.

Şirket'in maruz kaldığı başlıca riskler, finansal riskler (döviz, faiz, likidite ve kredi) ve finansal olmayan riskler (stratejik, operasyonel, uyum ve sürdürülebilirlik) olarak iki ana kategoride takip edilmektedir.

Finansal Riskler

Şirket, faaliyetlerinden dolayı ve/veya finansal pozisyonunun sonucu olarak maruz kalabileceği çeşitli finansal risklerin yönetiminde, piyasalardaki dalgalanma ve muhtemel olumsuz sonuçların finansal performans üzerindeki etkilerini asgari seviyeye indirmeye yoğunlaşmaktadır.

Finansal riskler, piyasalardaki kur, faiz gibi değişkenlerde yaşanan hareketliliğin Şirket'in mali sonuçlarını olumlu veya olumsuz yönde etkilemesi durumudur. Likidite riski ve kredi riski de finansal yapının sağlamlığının bozulmasında rol oynayabilecek diğer finansal risklerdir. Finansal riskler, dört alt başlıkta incelenmektedir: döviz riski, faiz riski, likidite riski ve kredi riski.

Döviz riski

Şirket'in yabancı para varlıklar, yükümlülükler ve bilanço dışı yükümlülüklerle sahip olması durumunda ortaya çıkan, finansal veya operasyonel her türlü dövizli işlemlerden doğan riskleri ifade eder. Bu riskler, döviz pozisyonuyla analiz edilerek takip edilmekte ve kur riskine maruz tutarın tanımlı limitler içinde tutulması suretiyle kontrol edilmektedir.

Döviz riskini etkin yönetebilmek için, duyarlılık analizleri ve senaryo çalışmalarını takiben, risk alma iştahına ve belirlenen politika ve limitlere uygun olarak kur riskinden korunma (*hedging*) işlemleri yapılabilir. Ayrıca, Şirket'in nakit ve kredi portföyünün döviz hareketlerinden minimum düzeyde etkilenmesi için piyasa beklentileri sürekli takip edilmekte ve güncel verilere bağlı olarak portföyler dinamik şekilde yönetilmektedir.

Faiz riski

Faiz riski, faizlerdeki değişimin faiz oranına duyarlı varlık ve yükümlülükleri olması durumunda Şirket'in mali sonuçlarında yaratabileceği etkidir. Şirket, öncelikle bu riski, faiz oranına duyarlı olan vadeli alacaklarını ve vadeli borçlarını dengelemek suretiyle doğal tedbirlerle yönetmektedir.

Piyasa beklentilerine ve önceden belirlenen risk limitlerine bağlı olarak kredilerin kısa veya uzun vadeli, sabit veya değişken faizli olarak alınmasına karar verilir. Ayrıca Şirket'in maruz kaldığı faiz riskinin yönetiminde durasyon hesaplamaları ve duyarlılık analizleri de

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

YÖNETİM KURULU FAALİYET RAPORU

kullanılmakta, daha uygun finansman koşulları sunan kuruluşlar tercih edilerek gerek duyulduğunda türev finansal araçlardan da faydalanılmaktadır.

Likidite riski

Likidite riski, piyasalarda meydana gelebilecek olası bozulmalar veya kredi puanının düşürülmesi gibi fon kaynaklarının azalması sonucunu doğuran olayların meydana gelmesi sebebiyle, Şirket'in net fonlama yükümlülüklerini yerine getirememesi ihtimalidir.

Likidite riski yönetimi, yeterli miktarda nakit ve nakde dönüştürülebilir varlık bulundurmak, yeterli kredi imkânları ve kaynak çeşitlendirme yoluyla fonlamayı mümkün kılmak ve açık pozisyonu kapatabilme yeteneğinden oluşmaktadır. Şirket, iş ortamının dinamik içeriğinden dolayı, kredi yollarının hazır tutulması yoluyla fonlamada esnekliği amaçlamıştır.

Likidite riski, kredi kullanımı ve geri ödemeler ile nakit akış projeksiyonları izlenmek ve finansal sağlamlık göstergelerine bakılmak suretiyle yönetilmektedir. Şirket'in finansal yapısı, cari oran, likidite oranı, toplam borç/toplam aktif, net finansal borç /özvarlık, kurumun faiz ödeme kabiliyeti gibi göstergelerle incelenerek değerlendirilmeye tabi tutulur ve değerlendirme sonucunda işletme sermayesi yönetimine yönelik gerekli aksiyonlar alınır.

Kredi riski

Kredi riski, ticari ilişki içinde olan taraflardan birinin bir finansal araca ilişkin olarak yükümlülüğünü yerine getirememesi durumunda, Şirket'in finansal açıdan zarara uğraması riskidir. Şirket'in bu riskin yönetimindeki önceliği kredi riskine maruz değerin dengeli ve yönetilebilir olarak dağıtılmasıdır.

Bu riskler, tarihsel verilere dayalı kredi değerlendirme çalışmaları, istihbarat çalışmaları, toplam portföyde tek bir iş ortağına olan yoğunlaşmaya sınır getirilmesi ve müşterilere uygulanacak olan teminat yapısı ile yönetilmektedir. Detaylı müşteri analizleri yapılarak risk pozisyonları sürekli izlenmekte, alacakların belirlenen işlem limitleri dahilinde sigortalanması sağlanmaktadır.

Finansal Olmayan Riskler

Finansal risklerin kontrol altına alınmasının yanı sıra, takip edilen finansal olmayan önemli riskler, stratejik, operasyonel, uyum ve sürdürülebilirlik riskleridir.

Stratejik riskler

Şirket'in kısa, orta ve uzun vadeli hedeflerine ulaşmasını engelleyebilecek yapısal riskleri bu başlıkta değerlendirilmektedir. Stratejik riskler, ürün ve hizmetlere olan talepte yaşanan dalgalanmalar, pazar paylarındaki değişimler, rekabeti etkileyebilecek gelişmelerden kaynaklanan piyasa riskleri, marka ve itibar riskleri, ekonomik ve politik riskler, iş modeli, değer zinciri, yatırım kararları gibi yönetim riskleri, teknolojik ilerleme, iş ve ürün geliştirme gibi inovasyon ve dönüşümle ilgili riskler olarak ele alınmaktadır.

Stratejik riskler, büyüme ve getiri dengesini en uygun düzeyde tutarak ve öncelikle uzun vadeli çıkarları gözeterek, akılcı ve tedbirli risk yönetimi anlayışıyla yönetilmektedir. Bu kapsamda, satışların yapıldığı pazarlarda sektörel ve coğrafi çeşitlendirmeler, uzun vadeli dinamik bir portföy yönetimi, yatırım kararlarına ilişkin fizibilite çalışmaları, makro gelişmeler ve piyasa dinamiklerinin yakın takibi ile inovasyon ve dönüşüm alanlarında yenilikçi stratejilerin belirlenmesi gibi çalışmalarla oluşabilecek risklere karşı gerekli proaktif önlemler alınmaktadır.

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

YÖNETİM KURULU FAALİYET RAPORU

Operasyonel riskler

Operasyonel riskler, deprem, yangın, iş ya da çevre sağlığı ve güvenliği gibi iş kesintisine neden olabilecek olaylardan, bilgi teknolojisi ya da altyapı sistemlerindeki sorunlardan, iş süreçlerinin yönetimi ve iç kontrollerdeki aksamalardan, çalışanlardan vb. nedenlerden kaynaklanarak faaliyetleri etkileyen risklerden oluşmaktadır.

Etkin insan kaynakları yönetimi ve teknolojik altyapı yatırımları ile bu riskler azaltılmakta, sigortalanabilir riskler sıklıkla gözden geçirilerek bir fayda-maliyet analizine dayalı olarak sigortalamak suretiyle Şirket dışına transfer edilmektedir. Ayrıca, Şirket süreçleri ve sistemleri operasyonel risklere karşı periyodik olarak kontrol edilerek denetlenmektedir.

Şirket, paydaşlarına mümkün olan en yüksek değeri sağlayabilmek için tüm iş süreçlerinin ve kurumsal operasyonlarının sürekliliğinin sağlanmasına azami önem vermektedir.

Uyum riskleri

Uyum riskleri, yürürlükte olan ilgili tüm kanunlara, diğer yasal düzenleme ve mevzuatlara, davranış kurallarına, kurumsal yönetimin parçası olan Şirket içi politika ve yönetmelikler gibi tanımlı kurallara uyumsuzluk durumunda karşılaşılabilecek yasal yaptırımlar ile imaj, itibar, maddi vb. kayıpları ifade etmektedir.

Mevzuatlardaki değişiklikler, taraf olunan davalar, olası hukuki ihtilaflar, rekabet kuralları, vergi, gümrük ve diğer mevzuatlara uyum ve bunlara ilişkin tüm riskler, Şirket ve Topluluk nezdinde ilgili birimlerin koordinasyonu ile etkin olarak yönetilmektedir.

Sürdürülebilirlik riskleri

Şirket, bünyesinde yer aldığı Eczacıbaşı Topluluğu'nun iş dünyası ve insan yaşamının gereksinimleri ile doğal kaynakların sürdürülebilirliği arasında denge kurmaya odaklanan bütüncül sürdürülebilirlik yaklaşımını benimsemektedir.

Bütünsel sürdürülebilir kalkınma yaklaşımı çerçevesinde, ekonomik, çevresel ve toplumsal boyutlarıyla bugünden geleceğe uyumlu bir planlama yapılması amaçlanmaktadır. Bu kapsamda, tüm Eczacıbaşı Topluluğu'nda, doğal afetler, olağanüstü hava olayları, iklim değişikliği, biyolojik çeşitlilik, doğal kaynakların verimli kullanımı, geri kazanım ve döngüsel ekonomi, çalışan hakları ve fırsat eşitliği, paydaş ekonomisine katkı ve sürdürülebilir ekonomik büyüme gibi sürdürülebilirlik risklerinin yönetimi çalışmaları etkin bir şekilde yürütülmektedir. Aynı zamanda, iş sağlığı ve güvenliği, ürün ve hizmet sorumluluğu, inovasyon, iş etiği, yasal uyum, rüşvet ve yolsuzlukla mücadele gibi önemli riskler, stratejik, operasyonel ve uyum risklerine dair etkileri yanında, ekonomik, sosyal ve çevresel boyutlarından ötürü sürdürülebilirlik risk yönetimi çalışmaları kapsamında ele alınmaktadır.

Riskin Erken Saptanması Komitesi ve Raporlarına İlişkin Bilgiler

Riskin Erken Saptanması Komitesi, gerek Sermaye Piyasası Kurulu'nun Kurumsal Yönetim'e ilişkin düzenlemelerine gerekse 6102 sayılı Türk Ticaret Kanunu'nun 378'inci maddesine uyum sağlamak amacıyla, Şirket'in varlığını, gelişmesini ve devamını tehlikeye düşürebilecek stratejik, operasyonel, finansal, hukuki ve sair her türlü riskin erken tespiti, değerlendirilmesi, etki ve olasılıklarının hesaplanması, bu risklerin Şirket'in kurumsal risk alma profiline uygun olarak yönetilmesi, raporlanması, tespit edilen risklerle ilgili gerekli önlemlerin uygulanması, karar mekanizmalarında dikkate alınması ve bu doğrultuda etkin İç Kontrol sistemlerinin oluşturulması ve entegrasyonu konularında Yönetim Kurulu'na tavsiye ve önerilerde bulunmaktadır. Riskin Erken Saptanması Komitesi'nin görev ve çalışma esasları, Sermaye

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

YÖNETİM KURULU FAALİYET RAPORU

Piyasası Mevzuatı, Şirket Ana Sözleşmesi, Türk Ticaret Kanunu ve Sermaye Piyasası Kurulu'nun "Kurumsal Yönetim İlkeleri"nde yer alan düzenleme, hüküm ve prensipleri çerçevesinde belirlenmiştir.

Türk Ticaret Kanunu'nun 378'inci maddesinde Komite'nin iki ayda bir vereceği raporla, Şirket'in varlığı ve devamını etkileyebilecek risklere yönelik olarak içinde bulunulan dönemi değerlendirmesi, varsa tehlikelere işaret etmesi ve çözüm yollarını göstermesi öngörülmüştür. Riskin Erken Saptanması Komitesi, 2022 yılı faaliyetleri ile ilgili olarak üç kez toplanmıştır.

Satışlar, Verimlilik, Gelir Yaratma Kapasitesi, Kârlılık, Borç/Öz Kaynak Oranı ve Benzeri Konularda İleriye Dönük Riskler:

Yapı sektöründe ortaya çıkabilecek riskler, Şirketimizi de etkilemektedir. Satışlar, verimlilik, gelir yaratma kapasitesi, kârlılık, borç/öz kaynak oranı ve benzeri konularda ileriye dönük riskler sürekli olarak değerlendirilmekte ve riskleri asgari seviyeye indirmek için çalışmalar yürütülmektedir.

01 Ocak – 30 Haziran 2022 Dönemi İlişkili Taraf Açıklamaları:

Şirket'in ilişkili taraf işlemlerine ilişkin bilgiler, finansal tablomuzun 5 no'lu dipnotunda detaylı olarak sunulmaktadır.

6.Diğer Hususlar

Faaliyet Döneminin Sona Ermesinden Sonra Meydana Gelen Olaylar:

Yoktur.

Yönetim Organının Uygun Gördüğü İlave Bilgiler:

Yoktur.

Bir Sermaye Şirketinin Sermayesinin, Doğrudan veya Dolaylı Olarak, Yüzde Beşini, Onunu, Yirmisini, Yirmi beşini, Otuz üçünü, Ellisini, Altmış yedisini veya Yüzde Yüzünü Temsil Eden Miktarda Paylarına Sahip Olunduğu veya Payların Bu Yüzdelerin Altına Düştüğü Takdirde Bu Durum ve Gerekçesi:

Yoktur.

Finansal Tabloların Hazırlanması Süreciyle İlgili Olarak Topluluğun İç Denetim ve Risk Yönetimi Sistemlerine İlişkin Açıklamalar:

Kontroller, finansal tablolara ilişkin önemli hata riskini azaltmak için Denetimden Sorumlu Komite üyeleri ve Topluluk Denetleme Kurulu koordinasyonu ile yürütülmektedir. Bu kapsamda finansal raporlama sisteminin güvenilirliği, operasyonel riskleri bertaraf etmek amacıyla faaliyetlerin etkinliği ve hukuka uygunluğu gibi hususlarda gerekli kontrolleri sağlayan bir İç Kontrol sistemini devam ettirmek suretiyle görevlerini yerine getirmektedirler.

Yönetim Organı Üyelerinden Birinin Talep Etmesi Hâlinde, Kanunun 199. Maddesinin 4. Fıkrasında Öngörülen Raporun Sonuç Kısmı:

Bu kapsamda bir talep bulunmamaktadır.

YÖNETİM KURULU