

66/HA-528

08/05/2023

Bien Yapı Ürünleri Sanayi Turizm ve Ticaret Anonim Şirketi İzahname

Bu İzahname, Sermaye Piyasası Kurulu (Kurul)'nce 08.05./2023 tarihinde onaylanmıştır.

Ortaklığımızın çıkarılmış sermayesinin 288.673.881 TL'den 361.000.000 TL'ye çıkarılması nedeniyle artırılacak 72.326.119 TL nominal değerli 72.326.119 adet B Grubu payın halka arzına ilişkin İzahname'dir.

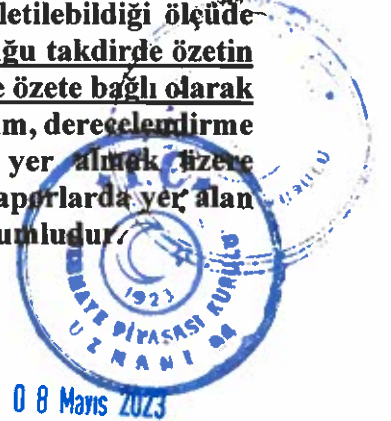
Toplanan kesin talebin satışa sunulan pay miktarından fazla olması durumunda Şirket'in tek pay sahibi Nurullah Ercan'ın sahip olduğu toplam halka arz edilen payların nominal değerinin %20'sine tekabül eden 14.465.223 TL nominal değerli 14.465.223 adet B Grubu hamiline yazılı payın dağıtımına tabi tutulacak toplam pay miktarına eklenmesi planlanmaktadır. Ek satışın tamamının gerçekleşmesi halinde toplam 86.791.342 TL nominal değerli 86.791.342 adet B Grubu hamiline yazılı payın halka arzı gerçekleşecektir.

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

Halka arz edilecek paylara ilişkin yatırım kararları İzahname'nin bir bütün olarak değerlendirilmesi sonucu verilmelidir.

Bu İzahname, ortaklığımızın (www.bienseramik.com.tr) ve halka arzda satışa aracılık edecek Ak Yatırım Menkul Değerler A.Ş.'nin (www.akyatirim.com.tr), Garanti Yatırım Menkul Kıymetler A.Ş.'nin (www.garantibbvayatirim.com.tr) ve Yapı Kredi Yatırım Menkul Değerler A.Ş.'nin (www.ykyatirim.com.tr) adresli internet siteleri ile Kamuyu Aydınlatma Platformu (KAP)'nda (www.kap.org.tr) yayımlanmıştır. Ayrıca başvuru yerlerinde incelemeye açık tutulmaktadır.

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



YAPI KREDİ YATIRIM MENKUL DEĞERLER A.Ş.
Levent Mahallesi Cömert Çukuk Kat:4
No:21-22-23-24-25-26-27
Etiler/Beşiktaş/İSTANBUL
Tic. Sic. No: 279943
Ticaret Sic. No: 279943-1910-0016

bien
BIEN YAPI ÜRÜNLERİ SAN. TURİZM VE TİC.A.Ş.
Barbaros Mah. Bilir Sok. No: 21/1 Çankaya - ANKARA
Tel: 0312 251 187 00
Mer. No. 034192643160014 Ankara Tic. Od. 66992
Ankara Kurumlar V.D. 341 026 4316

AK YATIRIM MENKUL DEĞERLER
ANONİM ŞİRKETİ

GARANTİ YATIRIM MENKUL KIYMETLER A.Ş.
Nispetiye Mahallesi Barbaros Bulvarı
No: 98 Çiftçi Towers Kule 1 Kat: 9
34340 Beşiktaş/İSTANBUL
Tel: 0212 344 10 10

GELECEĞE YÖNELİK AÇIKLAMALAR

İşbu İzahname, “düşünülmektedir”, “planlanmaktadır”, “hedeflenmektedir”, “tahmin edilmektedir”, “beklenmektedir” gibi kelimelerle ifade edilen geleceğe yönelik açıklamalar içermektedir. Bu tür açıklamalar belirsizlik ve risk içermekte olup, sadece izahnamenin yayım tarihindeki öngörülerini ve beklentilerini göstermektedir. Birçok faktör, ihraççının geleceğe yönelik açıklamalarının öngörülerinden çok daha farklı sonuçlanmasına yol açabilecektir.



08 Mayıs 2023

YAPI KREDİ YATIRIM MENKUL DEĞERLER A.Ş.
Levent Mahallesi Çarşı Sok. No: 27
Kat: 33 Levent Beşiktaş / İSTANBUL
Tic. Sic. No: 274979 | Mersis No: 0388-0023-10000000000000000000
www.garanti.com.tr

bien
BIEN YAPI ÜRÜNLERİ SAN. TİC. VE TİC. A.Ş.
Barbaros Mah. Bulvarı Sok. No: 1/10 Çankaya / ANKARA
Tel: 0312 344 4400
Mer. No. 03410264316000000000 Ankara Tic. Od. 66992
Ankara Kurumlar V.D. 341 026 4316

AK YATIRIM MENKUL DEĞERLER
ANONİM ŞİRKETİ

GARANTİ YATIRIM MENKUL KIYMETLER A.Ş.
Levent Mahallesi Barbaros Bulvarı
No:96 Çiftçi Towers Kule 1 Kat:5-6
34340 Beşiktaş / İSTANBUL
Tel:0212 354 10 10

İÇİNDEKİLER

GELECEĞE YÖNELİK AÇIKLAMALAR.....	3
İÇİNDEKİLER	4
KISALTMA VE TANIMLAR	6
I. BORSA GÖRÜŞÜ	13
II. DİĞER KURUMLARDAN ALINAN GÖRÜŞ VE ONAYLAR	14
1. İZAHNAMENİN SORUMLULUĞUNU YÜKLENE KİŞİLER.....	15
2. ÖZET.....	18
3. BAĞIMSIZ DENETÇİLER.....	46
4. SEÇİLMİŞ FİNANSAL BİLGİLER.....	46
5. RİSK FAKTÖRLERİ	49
6. İHRAÇÇI HAKKINDA BİLGİLER.....	78
7. FAALİYETLER HAKKINDA GENEL BİLGİLER.....	107
8. GRUP HAKKINDA BİLGİLER	151
9. MADDİ VE MADDİ OLMAYAN DURAN VARLIKLAR HAKKINDA BİLGİLER	157
10. FAALİYETLERE VE FİNANSAL DURUMA İLİŞKİN DEĞERLENDİRMELER	167
11. İHRAÇÇININ FON KAYNAKLARI	190
12. ARAŞTIRMA VE GELİŞTİRME, PATENT VE LİSANSLAR	197
13. EĞİLİM BİLGİLERİ	197
14. KAR TAHMİNLERİ VE BEKLENTİLERİ	202
15. İDARİ YAPI, YÖNETİM ORGANLARI VE ÜST DÜZEY YÖNETİCİLER.....	202
16. ÜCRET VE BENZERİ MENFAATLER.....	213
17. YÖNETİM KURULU UYGULAMALARI.....	214
18. PERSONEL HAKKINDA BİLGİLER.....	222
19. ANA PAY SAHİPLERİ.....	224
20. İLİŞKİLİ TARAFLAR VE İLİŞKİLİ TARAFLARLA YAPILAN İŞLEMLER HAKKINDA BİLGİLER.....	226
21. DİĞER BİLGİLER.....	238
22. ÖNEMLİ SÖZLEŞMELER.....	245
23. İHRAÇÇININ FİNANSAL DURUMU VE FAALİYET SONUÇLARI HAKKINDA BİLGİLER.....	251
24. İHRAÇ VE HALKA ARZ EDİLECEK PAYLARA İLİŞKİN BİLGİLER.....	254
25. HALKA ARZA İLİŞKİN HUSUSLAR	261

08 Mart 2023



26. BORSADA İŞLEM GÖRMEYE İLİŞKİN BİLGİLER.....	312
27. MEVCUT PAYLARIN SATIŞINA İLİŞKİN BİLGİLER İLE TAAHHÜTLER ...	314
28. HALKA ARZ GELİRİ VE MALİYETLERİ.....	315
29. SULANMA ETKİSİ.....	317
30. UZMAN RAPORLARI VE ÜÇÜNCÜ KİŞİLERDEN ALINAN BİLGİLER.....	318
31. İŞTİRAKLER HAKKINDA BİLGİLER	321
32. PAYLAR İLE İLGİLİ VERGİLENDİRME ESASLARI.....	321
33. İHRAÇÇI VEYA HALKA ARZ EDEN TARAFINDAN VERİLEN İZİN HAKKINDA BİLGİ.....	330
34. İNCELEMeye AÇIK BELGELER.....	331
35. EKLER.....	338



08 Mayıs 2023

YAPI KREDİ YATIRIM MENKUL DEĞERLER A.Ş.
Nispetiye Mahallesi Cömert Sokak No: 21 - 22 - 23 - 24 Kat: 21
04330 Levent - Beşiktaş / İSTANBUL
Tic. Sic. No: 291689 Mersis No: 0388-0023-1910-0016
www.yk Yatirim.com.tr

bien
BİEN YAPI ÜRÜNLERİ SAN. TURZ. VE TİC. A.Ş.
Barbaros Mah. Bilkent Sok. No: 1/70 Çankaya / ANKARA
Tel: 0312 355 27 00
Mer. No: 03410264316/0913 Ankara Tic. Od. 66992
Ankara Kurumlar Y.D. 341 026 4316

AK YATIRIM MENKUL DEĞERLER ANONİM ŞİRKETİ

GARANTİ YATIRIM MENKUL KIYMETLER A.Ş.
Nispetiye Mahallesi Barbaros Bulvarı
No: 96 Cifeli Towers Kule 1 Kat: 5-4
0440 Beşiktaş / İSTANBUL
Tel: 0212 336 00 00

KISALTMA VE TANIMLAR

KISALTMALAR	TANIMLAR
ABD	: Amerika Birleşik Devletleri
ABD Doları, USD, Amerikan Doları	: Amerika Birleşik Devletleri'nin resmi para birimi
AK Yatırım	: Ak Yatırım Menkul Değerler A.Ş.
7316 sayılı Amme Alacakları Tahsil Usulü Hakkında Kanun ile Bazı Kanunlarda Değişiklik Yapılmasına Dair Kanun	: 28.07.1953 tarihli 8469 sayılı Resmi Gazete'de yayımlanan 7316 sayılı Amme Alacakları Tahsil Usulü Hakkında Kanun ile Bazı Kanunlarda Değişiklik Yapılmasına Dair Kanun
Ana Pay Sahibi / Halka Arz Eden Pay Sahibi	: Nurullah Ercan
Anonim Şirketlerde Elektronik Ortamda Yapılacak Genel Kurullara İlişkin Yönetmelik	: 28.12.2012 tarihli ve 28395 sayılı Resmi Gazete'de yayımlanan Anonim Şirketlerde Elektronik Ortamda Yapılacak Genel Kurullara İlişkin Yönetmelik
Aracılık ve Konsorsiyum Sözleşmesi	: 7.12.2022 tarihinde imzalanan Halka Arza Aracılık Yetkilendirme Sözleşmesi ve 06.02.2023 tarihinde imzalanan Halka Arza Aracılık ve Konsorsiyum Sözleşmesi
Asgari Ücret Destek Kanunu	: 14.01.2016 tarihli ve 29606 sayılı Resmi Gazete'de yayımlanan 6661 Sayılı Askerlik Kanunu ve Bazı Kanunlarda Değişiklik Yapılmasına Dair Kanun
A.Ş.	: Anonim Şirketi
ATM	: Otomatik Para Çekme Makinesi (<i>Automated Teller Machine</i>)
Avro/Euro/EUR	: Avrupa Birliği para birimi
BİAŞ, BİST, Borsa, Borsa İstanbul	: Borsa İstanbul A.Ş.
Bien Banyo	: Bien Banyo Ürünleri Sanayi ve Ticaret Anonim Şirketi
Bien Trading	: Bien Trading Dış Ticaret Anonim Şirketi

08 Mayıs 2023



YAPI KREDİ YATIRIM MENKUL DEĞERLER A.Ş.

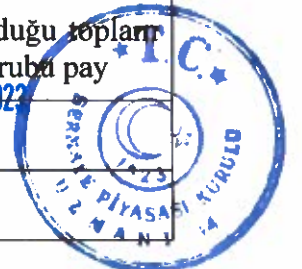
Barbaros Mah. Bilgi Sok. No: 34 Kat: 5-6
34340 Levent - Beşiktaş / İSTANBUL
Tic. Sic. No: 251689 | Mersis No: 0388-0023-1910-001
www.ykyatirim.com.tr

bien
BİEN YAPI ÜRÜNLERİ SAN. TİC. VE TİC. A.Ş.
Barbaros Mah. Bilgi Sok. No: 34 Kat: 5-6
ANKARA
Tic. Sic. No: 251689 | Mersis No: 0388-0023-1910-001
Mer. No: 034102643190024 Ankara Tic. Od. 66992
Ankara Kurumlar V.D. 341 026 4316

AK YATIRIM MENKUL DEĞERLER ANONİM ŞİRKETİ

GARANTİ YATIRIM MENKUL KIYMETLER A.Ş.
Barbaros Mahallesi Barbaros Bulvarı
No: 95 Ciber Towers Kule 1 Kat: 5-6
34340 Beşiktaş / İSTANBUL
Tic. Sic. No: 251689 | Mersis No: 0388-0023-1910-001
Tel: 0212 389 00 00

KISALTMALAR	TANIMLAR
Bien Seramik	: Bien Seramik Sanayi ve Ticaret Anonim Şirketi
Bien Yapı, Şirket, İhraççı	: Bien Yapı Ürünleri Sanayi Turizm ve Ticaret Anonim Şirketi
Bilecik Tesisi	: Pelitözü Köyü Ayazma Sk. No: 52/ Merkez/Bilecik adresinde bulunan üretim tesisi
BOTAŞ	: Boru Hatları ile Petrol Taşıma Anonim Şirketi
Bozüyük Tesisi	: Yeni Mahalle Seramik Cadde No:7 Bozüyük/Bilecik adresinde bulunan üretim tesisi
BSMV	: Banka ve Sigorta Muameleleri Vergisi
Covid-19	: Koronavirüs hastalığı 2019
ÇED	: Çevresel Etki Değerlendirmesi
ÇED Raporu	: Çevresel Etki Değerlendirmesi Raporu
ÇED Yönetmeliği	: 29.07.2022 tarihli ve 31907 sayılı Resmî Gazete’de yayımlanan Çevresel Etki Değerlendirmesi Yönetmeliği
Çevre Bakanlığı	: T.C. Çevre, Şehircilik ve İklim Değişikliği Bakanlığı
Çevre İzin ve Lisans Yönetmeliği	: 10.09.2014 tarihli ve 29115 sayılı Resmî Gazete’de yayımlanan Çevre İzin ve Lisans Yönetmeliği
Çevre Kanunu	: 11.08.1983 tarihli ve 18132 sayılı Resmî Gazete’de yayımlanan 2872 sayılı Çevre Kanunu
Çine Fabrika Yatırımı	: Çine OSB’de yer alan 2023 yılının 4. Çeyreğinde faaliyete başlaması beklenen fabrika yatırımı
Dar Mükellef	: Türkiye’de yerleşik bulunmayan ve sadece Türkiye’den elde ettikleri kazançları vergilendirilen vergi mükellefleri
DİBS	: Devlet İç Borçlanma Senetleri
EFT	: Elektronik fon transferi
Ek Satışa Konu Paylar	: Şirket’in mevcut ortağı Nurullah Ercan’ın sahip olduğu toplam 14.465.223 TL nominal değerli 14.465.223 adet B Grubu pay
Elginkan Holding	: Elginkan Holding Anonim Şirketi
Esas Sözleşme	: Şirket’in esas sözleşmesi



YAPILAN YATIRIM MENKUL DEĞERLER A.Ş.
 Levent Mahallesi Cömert Sok. No: 10
 Kat: 11 D: 11-22-23-24-25-26-27
 Beşiktaş - İstanbul / Türkiye
 Sicil No: 27569 / Mersis No: 0388-0023-1910-0016
 www.yatirim.com.tr

bien
 BİEN YAPI ÜRÜNLERİ SAN. TİC. VE T.C. A.Ş.
 Barbaros Mah. Billur Sok. No: 26 Çankaya ANKARA
 Tel: 0312 357 87 00
 Mer. No. 0341026431600024 Ankara Tic. Od. 6699
 Ankara Kurumlar V.D. 341 026 4316

AK YATIRIM MENKUL DEĞERLER ANONİM ŞİRKETİ

GARANTİ YATIRIM MENKUL KIYMETLER A.Ş.
 Nispetiye Mahallesi Barbaros Bulvarı
 No:96 Çiğli Towers Kule 1/Kat: 9
 Beşiktaş / İstanbul / Türkiye
 Tel: 0212 340 00 00

KISALTMALAR	TANIMLAR
Garanti Yatırım	: Garanti Yatırım Menkul Kıymetler A.Ş.
GSYO	: Girişim Sermayesi Yatırım Ortaklığı
GVK	: 06.01.1961 tarihli ve 10700 sayılı Resmî Gazete’de yayımlanan 193 sayılı Gelir Vergisi Kanunu
Halka Arz Edilen Paylar	: İhraççı’nın çıkarılmış sermayesinin 288.673.881,00 TL’den 361.000.000 TL’ye çıkarılması nedeniyle artırılabilecek 72.326.119 TL nominal değerli 72.326.119 adet B Grubu pay ve toplanan kesin talebin satışa sunulan pay miktarından fazla olması durumunda Nurullah Ercan’ın sahip olduğu 14.465.223 TL nominal değerli 14.465.223 adet B Grubu hamiline yazılı pay olmak üzere, toplam 86.791.342 TL nominal değerli 86.791.342 adet B Grubu hamiline yazılı pay
Hazine ve Maliye Bakanlığı	: Türkiye Cumhuriyeti Hazine ve Maliye Bakanlığı
ISIN	: Menkul Kıymet Tanımlama Numarası
ISO	: Uluslararası Standartlar Teşkilatı
İmar Kanunu	: 09.05.1985 tarihli ve 18749 sayılı Resmi Gazete’de yayımlanan 3194 sayılı İmar Kanunu
İMSAD	: İnşaat Malzemesi Sanayicileri Derneği
İşyeri Açma ve Çalışma Ruhsatlarına İlişkin Yönetmelik	: 10.08.2005 tarihli ve 25902 sayılı Resmî Gazete’de yayımlanan İşyeri Açma ve Çalışma Ruhsatlarına İlişkin Yönetmelik
İSG	: İş Sağlığı ve Güvenliği
İş Sağlığı ve Güvenliği Kanunu	: 30.06.2012 tarihli ve 28339 sayılı Resmî Gazete’de yayımlanan 6331 sayılı İş Sağlığı ve Güvenliği Kanunu
İş Sağlığı ve Güvenliğine İlişkin İşyeri Tehlike Sınıfları Tebliği	: 26.12.2012 tarihli 28509 sayılı Resmî Gazete’de yayımlanan İş Sağlığı ve Güvenliğine İlişkin İşyeri Tehlike Sınıfları Tebliği
GVK	: Gelir Vergisi Kanunu
KAP	: Kamuyu Aydınlatma Platformu

08 Mayıs 2023



YAPI KREDİ YATIRIM MENKUL DEĞERLER A.Ş.
Levent Mahallesi Cumhuriyet Bulvarı No: 34
A Blok Kat: D. 21 - 22 - 23 - 24 - 25
34390 Levent - Beşiktaş / İSTANBUL
Tic. Sic. No: 257632 | Mersis No: 0368 0023 1910 0001
www.yk Yatirim.com.tr

bien
BIEN YAPI ÜRÜNLERİ SAN. TURZ. VE TİC. A.Ş.
Barbaros Mah. Bilgi Sok. No: 7/16 Çankaya - ANKARA
K1.0322578700
Mer. No. 034102641980024 Ankara Tic. Od. 66992
Ankara Kurumlar V.D. 341 026 4316

AK YATIRIM MENKUL DEĞERLER ANONİM ŞİRKETİ

GARANTİ YATIRIM MENKUL KIYMETLER A.Ş.
İsbatlıye Mahallesi Barbaros Bulvarı
No: 96 Çiftçi Towers KULE 1 Kat: 9
34390 Beşiktaş / İSTANBUL
Tel: 0212 384 0000

KISALTMALAR	TANIMLAR
KEP	: Kayıtlı Elektronik Posta
kN	: Kilonewton
Konsorsiyum Liderleri Eş	: Ak Yatırım Menkul Değerler A.Ş., Garanti Yatırım Menkul Kıymetler A.Ş. ve Yapı Kredi Yatırım Menkul Değerler A.Ş.
Konsorsiyum Üyesi/Üyeleri	: Aracılık ve Konsorsiyum Sözleşmesi'ni akdederek anılan sözleşmeye konsorsiyum üyesi olarak taraf olan kuruluşları
KPMG	: KPMG Bağımsız Denetim ve Serbest Muhasebeci Mali Müşavirlik A.Ş.
Kurul, SPK	: Sermaye Piyasası Kurulu
Kurumsal Yönetim İlkeleri	: Sermaye Piyasası Kurulu'un Kurumsal Yönetim Tebliği ekinde yer alan kurumsal yönetim ilkeleri
Kurumsal Yönetim Tebliği	: 03.01.2014 tarihli ve 28871 sayılı Resmi Gazete'de yayımlanan II-17.1 sayılı Kurumsal Yönetim Tebliği
Kültür ve Turizm Bakanlığı	: Türkiye Cumhuriyeti Kültür ve Turizm Bakanlığı
KVK	: 21.06.2006 tarihli ve 26205 sayılı Resmi Gazete'de yayımlanan 5520 sayılı Kurumlar Vergisi Kanunu
KVKK	: 07.04.2016 tarihli ve 29677 sayılı Resmi Gazete'de yayımlanan 6698 sayılı Kişisel Verilerin Korunması Kanunu
Ltd. Şti.	: Limited Şirketi
MKK	: Merkezi Kayıt Kuruluşu A.Ş.
m ²	: Metrekare
Ortaklıktan Çıkarma ve Satma Hakları Tebliği	: 31.12.2020 tarihli ve 31351 sayılı Resmî Gazete'de yayımlanan II-27.3 sayılı Ortaklıktan Çıkarma ve Satma Hakları Tebliği
OSB	: Organize Sanayi Bölgesi
OSB Kanunu	: 15.04.2000 tarihli ve 24021 sayılı Resmi Gazete'de yayımlanan 4562 sayılı Organize Sanayi Bölgeleri Kanunu
OSB Yönetmeliği	: 02.02.2019 tarihli ve 30674 sayılı Resmi Gazete'de yayımlanan Organize Sanayi Bölgeleri Uygulama Yönetmeliği



YAPı KREDİ YATIRIM MENKUL DEĞERLER A.Ş.
Nispetiye Mahallesi Çarşı Sok. No: 1
Etiler/Şişli/İSTANBUL
Tic. Sic. No: 257699 | Mersis No: 0388-0023-1510-6016
www.yk Yatirim.com.tr

bien
BIEN YAPI ÜRÜNLERİ SAN. TİC. VE TİC. A.Ş.
Barbaros Mah. Bülür Sok. No: 21/16 Çankaya ANKARA
Tel: 0312 257 87 00
Mer. No: 0341026431500074 Ankara Tic. Od. 66992
Ankara Kurumlar V.D. 341 026 4316

AKYATIRIM MENKUL DEĞERLER ANONİM ŞİRKETİ

GARANTİ YATIRIM MENKUL KIYMETLER A.Ş.
Nispetiye Mahallesi Barbaros Bulvarı
No: 96 Çiftçi Towers Kule 1 Kat: 9
34340 Beşiktaş/İSTANBUL
Tel: 0212 384 70 44

KISALTMALAR	TANIMLAR
Önemli Nitelikteki İşlemler ve Ayrılma Hakkı Tebliği	: 27.06.2020 tarihli 31168 sayılı Resmî Gazete’de yayımlanan II-23.3 sayılı Önemli Nitelikteki İşlemler ve Ayrılma Hakkı Tebliği
Pay Tebliği	: 22.06.2013 tarihli ve 28685 sayılı Resmi Gazete’de yayımlanan VII-128.1 sayılı Pay Tebliğ
Pazara Giriş Belgelerinin Desteklenmesine İlişkin Karar	: 2014/8 sayılı Pazara Giriş Belgelerinin Desteklenmesine İlişkin Karar
Sanayi Sicil Kanunu	: 24.04.1957 tarihli ve 9593 sayılı Resmî Gazete’de yayımlanan 6948 sayılı Sanayi Sicil Kanunu
Satış Tebliği	: II-5.2 sayılı Sermaye Piyasası Araçlarının Satışı Tebliği
Sermaye Piyasasında Finansal Raporlamaya İlişkin Esaslar Tebliği	: 03.02.2017 tarihli 29968 sayılı Resmî Gazete’de yayımlanan II-14.1 sayılı Sermaye Piyasasında Finansal Raporlamaya İlişkin Esaslar Tebliği
SGK	: T.C. Sosyal Güvenlik Kurumu
Sınai Mülkiyet Kanunu	: 10.01.2017 tarihli 29944 sayılı Resmi Gazete’de yayımlanan 6769 sayılı Sınai Mülkiyet Kanunu
Şirket Çalışanları	: Şirket ve İzahnamenin 20.1. bölümünde yer alan ilişkili taraf şirketlerinde, çalıştığı pozisyona bakılmaksızın bütün bordrolu çalışanlardır.
SMMM	: Serbest Muhasebeci Mali Müşavirlik
Sosyal Sigortalar ve Genel Sağlık Sigortası Kanunu	: 16.06.2006 tarihli 26200 sayılı Resmi Gazete’de yayımlanan 5510 sayılı Sosyal Sigortalar ve Genel Sağlık Sigortası Kanunu
SPKn	: 30.12.2012 tarihli ve 28513 sayılı Resmî Gazete’de yayımlanan 6362 sayılı Sermaye Piyasası Kanunu
Şirketlerin Müruru Zamana Uğrayan Kupon Tahvilat ve Pay Bedellerinin	: 26.06.1933 tarihli ve 2437 sayılı Resmi Gazete yayımlanan 2308 sayılı Şirketlerin Müruru Zamana Uğrayan Kupon Tahvilat ve Hisse Senedi Bedellerinin Hazineye İntikali Hakkında Kanun

08 Mayıs 2023



YAPI KREDİ YATIRIM MENKUL DEĞERLER A.Ş.
Levent Mahallesi Cumhuriyet Meydanı Kat: 5
A Blok D: 21-22-23-24-25-27
34330 Levent - Beşiktaş / İSTANBUL
Sicil No: 257689 | Mersis No: 0388-0023-1910-0016
www.ykyatirim.com.tr

bien
BİEN YAPI ÜRÜNLERİ SAN. TİC. VE TİB. A.Ş.
Barbaros Mah. Billur Yür. No: 7/16 Çankaya / ANKARA
Tel: 0312 457 8700
Mer. No: 0341026431000074 Ankara Tic. Od. 66992
Ankara Kurumlar V.D. 341 026 4316

AK YATIRIM MENKUL DEĞERLER ANONİM ŞİRKETİ

GARANTİ YATIRIM MENKUL KIYMETLER A.Ş.
Nispetiye Mahallesi Barbaros Bulvarı
No: 96 Çiftel Towers Kule 1 Kat: 5-6
34390 Beşiktaş / İSTANBUL
Tel: 0212 384 00 00

KISALTMALAR	TANIMLAR
Hazineye İntikali Hakkında Kanun	
Takasbank	: İstanbul Takas ve Saklama Bankası A.Ş.
Tam Mükellef	: Türkiye’de yerleşik bulunan ve Türkiye sınırları içerisinde ve dışındaki kazançları vergilendirilen vergi mükellefleri
TBK	: 04.02.2011 tarihli ve 27836 sayılı Resmi Gazete’de yayımlanan 6098 sayılı Türk Borçlar Kanunu
T.C.	: Türkiye Cumhuriyeti
TCMB	: Türkiye Cumhuriyet Merkez Bankası
Ticaret Bakanlığı	: Türkiye Cumhuriyeti Ticaret Bakanlığı
TL	: Türk Lirası
TFRS	: Türkiye Finansal Raporlama Standartları
TPMK	: Türk Patent ve Marka Enstitüsü
TSE	: Türk Standartları Enstitüsü
TTK	: 14.02.2011 tarihli ve 27846 sayılı Resmî Gazete’de yayımlanan 6102 sayılı Türk Ticaret Kanunu
TTSG	: Türkiye Ticaret Sicili Gazetesi
TÜİK	: Türkiye İstatistik Kurumu
Tüketicinin Korunması Hakkında Kanun	: 28.11.2013 tarihli ve 28835 sayılı Resmi Gazete’de yayımlanan 6502 sayılı Tüketicinin Korunması Hakkında Kanun
Türk Eximbank	: Türkiye İhracat Kredi Bankası Anonim Şirketi
UMS	: Uluslararası Muhasebe Standartları
Ürün Güvenliği ve Teknik Düzenlemeler Kanunu	: 12.03.2020 tarihli ve 31066 sayılı Resmi Gazete’de yayımlanan 7223 sayılı Ürün Güvenliği ve Teknik Düzenlemeler Kanunu
ÜFE	: Üretici Fiyat Endeksi

08 Mars 2023



AK YATIRIM MENKUL DEĞERLER A.Ş.
 Nispetiye Mahallesi Cömert Sokakı No: 34 Kat: 5
 34398 Beşiktaş / İSTANBUL
 Tel: 0212 257 6890
 Faks: 0212 257 6891
 E-posta: bilgi@akyatirim.com.tr
 www.ykyatirim.com.tr

bien
BİEN YAPI ÜRÜNLERİ SAN. TİC. VE TİC. A.Ş.
 Barbaros Mah. 8. Kat Kat: 8 No: 276 Çankaya / ANKARA
 Tel: 0312 257 8700
 Mer. No: 0312 264 3160 / 0024 Ankara Tic. Od. 66992
 Ankara Kurumlar V.D. 341 026 4316

AK YATIRIM MENKUL DEĞERLER ANONİM ŞİRKETİ

GARANTİ YATIRIM MENKUL KIYMETLER A.Ş.
 Nispetiye Mahallesi Barbaros Bulvarı No: 96 Çiftçi Towers Kule 1 Kat: 5-6
 34398 Beşiktaş / İSTANBUL
 Tel: 0212 380 10 10

KISALTMALAR	TANIMLAR
Vekaleten Oy Kullanılması ve Çağrı Yoluyla Vekalet Toplanması Tebliği	: 24.12.2013 tarihli ve 28861 sayılı Resmi Gazete'de yayımlanan (II-30.1) sayılı Vekaleten Oy Kullanılması ve Çağrı Yoluyla Vekalet Toplanması Tebliği
VERBİS	: Veri Sorumluları Sicili
Vergi Usul Kanunu	: 213 Sayılı Vergi Usul Kanunu
Yapı Kredi Yatırım	: Yapı Kredi Yatırım Menkul Değerler A.Ş.
Qua Granite	: Qua Granite Hayal Yapı ve Ürün. San. Tic. A.Ş.
2. Organize Tesisi	: Şirket'in Hürriyet 2. Osb Mahallesi 10. Cad. Bien Apt. No: 6 /1/6 Merkez/Bilecik adresinde bulunan üretim tesisi
282 Seri No'lu Gelir Vergisi Genel Tebliği	: 19.01.2012 tarihli ve 28178 sayılı Resmi Gazete'de yayımlanan 282 Seri No'lu Gelir Vergisi Genel Tebliği
4842 sayılı Bazı Kanunlarda Değişiklik Yapılması Hakkında Kanun	: 24.04.2003 tarihli ve 25088 sayılı Resmi Gazete'de yayımlanan 4842 sayılı Bazı Kanunlarda Değişiklik Yapılması Hakkında Kanun
6322 Sayılı Kanun	: 15.06.2012 tarihli ve 28324 sayılı Resmi Gazete'de yayımlanan 6322 Sayılı Kanun

08 Mayıs 2023



YAP KREDİ YATIRIM MENKUL DEĞERLER A.Ş.
 Hürriyet Mahallesi Cömert Sok. No: 17
 A Blok D: 21-23-25-27
 34330 Levent - Beşiktaş /İSTANBUL
 Sicil No: 257689 | Mersis No: 0388-0023-1910-0016
 www.ykyatim.com.tr

bien
 BIEN YAPI ÜRÜNLERİ SAN. TURZ. VE TIC. A.Ş.
 Barbaros Mah. Bilkent Osb. No: 16 Çankaya ANKARA
 Tel: 0312 312 37 00
 Mer.No. 0341026 | T.C. Tic. Od. 06002
 Ankara Kurumlar V.D. 341 026 43 16

GARANTİ YATIRIM MENKUL DEĞERLER ANONİM ŞİRKETİ
 Nispetiye Mahallesi Barbaros Bulvarı
 No: 96 Çiftçi Towers Kule 1 Kat: 6
 34349 Beşiktaş/İSTANBUL
 Tel: 0212 384 10 00

I. BORSA GÖRÜŞÜ

Borsa İstanbul A.Ş.'nin Sermaye Piyasası Kurulu'nu muhatap 02.02.2023 tarih ve E-18454353-100.06-14914 sayılı yazısında;

"Kuruluza iletilecek Borsamız görüşü olarak, Kurulunuz tarafından halka arz izahnamesinin onaylanması durumunda;

1) Kotasyon Yönergesi'nin 8'inci maddesinin 1'inci fıkrasında yer alan şartlardan (b) bendindeki "Halka arz edilen payların piyasa değeri" ve "Halka arz edilen payların nominal değerinin sermayeye oranı" şartlarını halka arzdan sonra sağlaması koşuluyla Şirket paylarının Yıldız Pazar'da işlem görebileceği,

2) Şirket hakkında hazırlanan hukukçu raporunun izahnamenin ekinde yer alması,

3) Türkiye Katılım Bankaları Birliği Danışma Kurulu tarafından oluşturulan "Pay Senedi İhracı ve Alım-Satım Standardı" ile "Katılım Finans İlkelerine Uygun Faaliyet Gösteren Şirketlerin Belirlenmesinde Esas Alınacak Rehber" dayanak alınarak oluşturulmuş olan ve Şirket tarafından 30.09.2022 tarihli finansal tablo verilerine göre doldurulan "Katılım Finans İlkeleri Bilgi Formu"nda (Form) Şirket tarafından verilen bilgiler dikkate alındığında Şirketin Borsa İstanbul'da işlem görmeye başladığı tarihte BIST Katılım Tüm Endeksinde yer alma şartlarını sağladığının değerlendirildiğinin, endeks değerlendirme dönemlerinde de söz konusu şartları sağlaması halinde ilgili katılım endekslerine dahil edilebileceğinin izahnamede, Formun izahname ekinde yayımlanması, diğer taraftan Şirketin Borsamızda işlem görmeye başlaması öncesinde 31.12.2022 tarihli finansal tablolarının yayımlanması durumunda Şirketin Formu tekrar doldurması ve Formun yeniden değerlendirilmesi gerektiği,

4) Borsa görüşünde, "İşbu Borsa İstanbul A.Ş. Görüşü, Borsa İstanbul A.Ş.'nin vereceği karara dönük herhangi bir taahhüt ya da bağlayıcılık oluşturmamak şartıyla, sadece SPK'nın görüş talebine cevap vermek amacıyla sınırlı olmak üzere mevcut bilgi ve belgeler dikkate alınarak hazırlanmıştır. İşbu Borsa İstanbul A.Ş. görüşüne dayanılarak alınacak kararlar sonucu doğabilecek zararlar nedeniyle Borsa İstanbul A.Ş.'nin herhangi bir sorumluluğu bulunmamaktadır." ifadesinin yer alması hususlarının Şirketin halka arz izahnamesinde yer alacak Borsa görüşü olarak Kuruluza iletilmesine karar verilmiştir."

ifadelerine yer verilmiştir.

08 Mars 2023



YAPI KREDİ YATIRIM MENKUL DEĞERLER A.Ş.
Nispetiye Mahallesi Comert Sok. No:1A
Kat:11
34330 Levent - Beşiktaş / İSTANBUL
Tel: 0212 257 6889 Mersis No: 0388 0023 1510 0016
www.yk Yatirim.com.tr

bien
BİEN YAPI ÜRÜNLERİ SAN. TİC. VE TİC. A.Ş.
Barbaros Mah. Bilkent Sok. No:3/16 Çankaya / ANKARA
Tel: 0312 452 23 00
Mer. No: 03410264316
Ankara Kurumlar V.D. 341 026 4316

GARANTİ YATIRIM MENKUL DEĞERLER ANONİM ŞİRKETİ

GARANTİ YATIRIM MENKUL KIYMETLER A.Ş.
Nispetiye Mahallesi Barbaros Bulvarı
No:98 Çiftçi Towers Kule 1 Kat:11
34390 Beşiktaş / İSTANBUL
Tel: 0212 380 00 00

**II. DİĞER KURUMLARDAN ALINAN GÖRÜŞ VE ONAYLAR
YOKTUR.**

08 Mart 2023



YATIRIM MENKUL DEĞERLER A.Ş.
Nispetiye Mahallesi Cömert Sokak Kat:1
Kat:10 No:21-22-23-24 Beşiktaş/İSTANBUL
34397 Levent - Beşiktaş / İSTANBUL
Sicil No: 257680 | Mersis No: 0388-0023-1010-0016
www.ykyatirim.com.tr

bien
BİEN YAPI ÜRÜNLERİ SAN. TİC. VE T. A.Ş.
Barbaros Mah. Bahar Sok. No: 7/10 Çankaya / ANKARA
Tel: 0312 257 87 00
Mer. No: 03410264316 00074 Ankara Tic. Od. 66
Ankara Kurumlar V.D. 341 026 4316


**YATIRIM MENKUL DEĞERLER
ANONİM ŞİRKETİ**

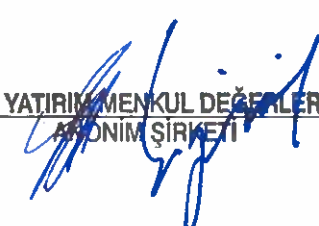
GARANTİ YATIRIM MENKUL KIYMETLER A.Ş.
Nispetiye Mahallesi Barbaros Bld.
No:95 Çiftçi Towers Kule 1 Kat:10
3434340 Beşiktaş / İSTANBUL
Tel: 0212 389 10 43

1. İZAHNAMENİN SORUMLULUĞUNU YÜKLENE KİŞİLER

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

İhraççı Bien Yapı Ürünleri Sanayi Turizm ve Ticaret Anonim Şirketi	Sorumlu Olduğu Kısım:
Tarih: 29.03.2023 Adı Soyadı: Nurullah Ercan Görevi: Yönetim Kurulu Başkanı  BIEN YAPI ÜRÜNLERİ SAN. TURZ. VE TİC. A.Ş. Barbaros Mah. Bıllur 5012 No.1 Kat:100 Çankaya / ANKARA Mer. No. 034102643160004 Ankara Tic. Od. 66992 Ankara Kurumlar V.D. 341 026 4316	İZAHNAMENİN TAMAMI

(Ek Satış Olması Durumunda) Halka Arz Eden Pay Sahibi	Sorumlu Olduğu Kısım:
Tarih: 29.03.2023 Adı Soyadı: Nurullah Ercan 	İZAHNAMENİN TAMAMI

Halka Arza Aracılık Eden Yetkili Kuruluş Ak Yatırım Menkul Değerler Anonim Şirketi	Sorumlu Olduğu Kısım:
Tarih: 29.03.2023 Adı Soyadı: Engin Yegül Görevi: Bölüm Başkanı  AK YATIRIM MENKUL DEĞERLER ANONİM ŞİRKETİ	İZAHNAMENİN TAMAMI
Tarih: 29.03.2023 Adı Soyadı: Süleyman Cengiz Görevi: Bölüm Başkanı 	İZAHNAMENİN TAMAMI 

YAPI KREDİ YATIRIM MENKUL DEĞERLER A.Ş.

Levent 1. Kat: Nispetiye, Cömert Sokak No: 100 Kat: 21 - 22 - 23 - 24 - 25 - 26 - 27 - 28 - 29 - 30 - 31 - 32 - 33 - 34 - 35 - 36 - 37 - 38 - 39 - 40 - 41 - 42 - 43 - 44 - 45 - 46 - 47 - 48 - 49 - 50 - 51 - 52 - 53 - 54 - 55 - 56 - 57 - 58 - 59 - 60 - 61 - 62 - 63 - 64 - 65 - 66 - 67 - 68 - 69 - 70 - 71 - 72 - 73 - 74 - 75 - 76 - 77 - 78 - 79 - 80 - 81 - 82 - 83 - 84 - 85 - 86 - 87 - 88 - 89 - 90 - 91 - 92 - 93 - 94 - 95 - 96 - 97 - 98 - 99 - 100 - 101 - 102 - 103 - 104 - 105 - 106 - 107 - 108 - 109 - 110 - 111 - 112 - 113 - 114 - 115 - 116 - 117 - 118 - 119 - 120 - 121 - 122 - 123 - 124 - 125 - 126 - 127 - 128 - 129 - 130 - 131 - 132 - 133 - 134 - 135 - 136 - 137 - 138 - 139 - 140 - 141 - 142 - 143 - 144 - 145 - 146 - 147 - 148 - 149 - 150 - 151 - 152 - 153 - 154 - 155 - 156 - 157 - 158 - 159 - 160 - 161 - 162 - 163 - 164 - 165 - 166 - 167 - 168 - 169 - 170 - 171 - 172 - 173 - 174 - 175 - 176 - 177 - 178 - 179 - 180 - 181 - 182 - 183 - 184 - 185 - 186 - 187 - 188 - 189 - 190 - 191 - 192 - 193 - 194 - 195 - 196 - 197 - 198 - 199 - 200 - 201 - 202 - 203 - 204 - 205 - 206 - 207 - 208 - 209 - 210 - 211 - 212 - 213 - 214 - 215 - 216 - 217 - 218 - 219 - 220 - 221 - 222 - 223 - 224 - 225 - 226 - 227 - 228 - 229 - 230 - 231 - 232 - 233 - 234 - 235 - 236 - 237 - 238 - 239 - 240 - 241 - 242 - 243 - 244 - 245 - 246 - 247 - 248 - 249 - 250 - 251 - 252 - 253 - 254 - 255 - 256 - 257 - 258 - 259 - 260 - 261 - 262 - 263 - 264 - 265 - 266 - 267 - 268 - 269 - 270 - 271 - 272 - 273 - 274 - 275 - 276 - 277 - 278 - 279 - 280 - 281 - 282 - 283 - 284 - 285 - 286 - 287 - 288 - 289 - 290 - 291 - 292 - 293 - 294 - 295 - 296 - 297 - 298 - 299 - 300 - 301 - 302 - 303 - 304 - 305 - 306 - 307 - 308 - 309 - 310 - 311 - 312 - 313 - 314 - 315 - 316 - 317 - 318 - 319 - 320 - 321 - 322 - 323 - 324 - 325 - 326 - 327 - 328 - 329 - 330 - 331 - 332 - 333 - 334 - 335 - 336 - 337 - 338 - 339 - 340 - 341 - 342 - 343 - 344 - 345 - 346 - 347 - 348 - 349 - 350 - 351 - 352 - 353 - 354 - 355 - 356 - 357 - 358 - 359 - 360 - 361 - 362 - 363 - 364 - 365 - 366 - 367 - 368 - 369 - 370 - 371 - 372 - 373 - 374 - 375 - 376 - 377 - 378 - 379 - 380 - 381 - 382 - 383 - 384 - 385 - 386 - 387 - 388 - 389 - 390 - 391 - 392 - 393 - 394 - 395 - 396 - 397 - 398 - 399 - 400 - 401 - 402 - 403 - 404 - 405 - 406 - 407 - 408 - 409 - 410 - 411 - 412 - 413 - 414 - 415 - 416 - 417 - 418 - 419 - 420 - 421 - 422 - 423 - 424 - 425 - 426 - 427 - 428 - 429 - 430 - 431 - 432 - 433 - 434 - 435 - 436 - 437 - 438 - 439 - 440 - 441 - 442 - 443 - 444 - 445 - 446 - 447 - 448 - 449 - 450 - 451 - 452 - 453 - 454 - 455 - 456 - 457 - 458 - 459 - 460 - 461 - 462 - 463 - 464 - 465 - 466 - 467 - 468 - 469 - 470 - 471 - 472 - 473 - 474 - 475 - 476 - 477 - 478 - 479 - 480 - 481 - 482 - 483 - 484 - 485 - 486 - 487 - 488 - 489 - 490 - 491 - 492 - 493 - 494 - 495 - 496 - 497 - 498 - 499 - 500 - 501 - 502 - 503 - 504 - 505 - 506 - 507 - 508 - 509 - 510 - 511 - 512 - 513 - 514 - 515 - 516 - 517 - 518 - 519 - 520 - 521 - 522 - 523 - 524 - 525 - 526 - 527 - 528 - 529 - 530 - 531 - 532 - 533 - 534 - 535 - 536 - 537 - 538 - 539 - 540 - 541 - 542 - 543 - 544 - 545 - 546 - 547 - 548 - 549 - 550 - 551 - 552 - 553 - 554 - 555 - 556 - 557 - 558 - 559 - 560 - 561 - 562 - 563 - 564 - 565 - 566 - 567 - 568 - 569 - 570 - 571 - 572 - 573 - 574 - 575 - 576 - 577 - 578 - 579 - 580 - 581 - 582 - 583 - 584 - 585 - 586 - 587 - 588 - 589 - 590 - 591 - 592 - 593 - 594 - 595 - 596 - 597 - 598 - 599 - 600 - 601 - 602 - 603 - 604 - 605 - 606 - 607 - 608 - 609 - 610 - 611 - 612 - 613 - 614 - 615 - 616 - 617 - 618 - 619 - 620 - 621 - 622 - 623 - 624 - 625 - 626 - 627 - 628 - 629 - 630 - 631 - 632 - 633 - 634 - 635 - 636 - 637 - 638 - 639 - 640 - 641 - 642 - 643 - 644 - 645 - 646 - 647 - 648 - 649 - 650 - 651 - 652 - 653 - 654 - 655 - 656 - 657 - 658 - 659 - 660 - 661 - 662 - 663 - 664 - 665 - 666 - 667 - 668 - 669 - 670 - 671 - 672 - 673 - 674 - 675 - 676 - 677 - 678 - 679 - 680 - 681 - 682 - 683 - 684 - 685 - 686 - 687 - 688 - 689 - 690 - 691 - 692 - 693 - 694 - 695 - 696 - 697 - 698 - 699 - 700 - 701 - 702 - 703 - 704 - 705 - 706 - 707 - 708 - 709 - 710 - 711 - 712 - 713 - 714 - 715 - 716 - 717 - 718 - 719 - 720 - 721 - 722 - 723 - 724 - 725 - 726 - 727 - 728 - 729 - 730 - 731 - 732 - 733 - 734 - 735 - 736 - 737 - 738 - 739 - 740 - 741 - 742 - 743 - 744 - 745 - 746 - 747 - 748 - 749 - 750 - 751 - 752 - 753 - 754 - 755 - 756 - 757 - 758 - 759 - 760 - 761 - 762 - 763 - 764 - 765 - 766 - 767 - 768 - 769 - 770 - 771 - 772 - 773 - 774 - 775 - 776 - 777 - 778 - 779 - 780 - 781 - 782 - 783 - 784 - 785 - 786 - 787 - 788 - 789 - 790 - 791 - 792 - 793 - 794 - 795 - 796 - 797 - 798 - 799 - 800 - 801 - 802 - 803 - 804 - 805 - 806 - 807 - 808 - 809 - 810 - 811 - 812 - 813 - 814 - 815 - 816 - 817 - 818 - 819 - 820 - 821 - 822 - 823 - 824 - 825 - 826 - 827 - 828 - 829 - 830 - 831 - 832 - 833 - 834 - 835 - 836 - 837 - 838 - 839 - 840 - 841 - 842 - 843 - 844 - 845 - 846 - 847 - 848 - 849 - 850 - 851 - 852 - 853 - 854 - 855 - 856 - 857 - 858 - 859 - 860 - 861 - 862 - 863 - 864 - 865 - 866 - 867 - 868 - 869 - 870 - 871 - 872 - 873 - 874 - 875 - 876 - 877 - 878 - 879 - 880 - 881 - 882 - 883 - 884 - 885 - 886 - 887 - 888 - 889 - 890 - 891 - 892 - 893 - 894 - 895 - 896 - 897 - 898 - 899 - 900 - 901 - 902 - 903 - 904 - 905 - 906 - 907 - 908 - 909 - 910 - 911 - 912 - 913 - 914 - 915 - 916 - 917 - 918 - 919 - 920 - 921 - 922 - 923 - 924 - 925 - 926 - 927 - 928 - 929 - 930 - 931 - 932 - 933 - 934 - 935 - 936 - 937 - 938 - 939 - 940 - 941 - 942 - 943 - 944 - 945 - 946 - 947 - 948 - 949 - 950 - 951 - 952 - 953 - 954 - 955 - 956 - 957 - 958 - 959 - 960 - 961 - 962 - 963 - 964 - 965 - 966 - 967 - 968 - 969 - 970 - 971 - 972 - 973 - 974 - 975 - 976 - 977 - 978 - 979 - 980 - 981 - 982 - 983 - 984 - 985 - 986 - 987 - 988 - 989 - 990 - 991 - 992 - 993 - 994 - 995 - 996 - 997 - 998 - 999 - 1000

BIEN YAPI ÜRÜNLERİ SAN. TURZ. VE TİC. A.Ş.

Barbaros Mah. Bıllur 5012 No.1 Kat:100 Çankaya / ANKARA
Tel: 0341 264 3160
Mer. No. 034102643160004 Ankara Tic. Od. 66992
Ankara Kurumlar V.D. 341 026 4316

AK YATIRIM MENKUL DEĞERLER ANONİM ŞİRKETİ

GARANTİ YATIRIM MENKUL KIYMETLER A.Ş.

Nispetiye Mahallesi Barbaros Bulvarı No:96 Çiğdemli Kat:1 K:5-5 Kat:5 Beşiktaş/İSTANBUL
Tel:0212 580 00 00

Halka Arza Aracılık Eden Yetkili Kuruluş Garanti Yatırım Menkul Kıymetler Anonim Şirketi	Sorumlu Olduğu Kısım:
Tarih: 29.03.2023 Adı Soyadı: Mert Bahçecik Görevi: Birim Müdürü	İZAHNAMENİN TAMAMI
Tarih: 29.03.2023 Adı Soyadı: Ali Mert Hasanreisioğlu Görevi: Yönetici	

Halka Arza Aracılık Eden Yetkili Kuruluş Yapı Kredi Yatırım Menkul Değerler Anonim Şirketi	Sorumlu Olduğu Kısım:
Tarih: 29.03.2023 Adı Soyadı: İhsan Afşin Özdemir Görevi: Genel Müdür Yardımcısı	İZAHNAMENİN TAMAMI
Tarih: 29.03.2023 Adı Soyadı: Gökhan Koroğlu Görevi: Müdür	

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

İmzalı sorumluluk beyanı İzahname ekinde (EK-1) yer almaktadır.



YAPİ KREDİ YATIRIM MENKUL DEĞERLER A.Ş.
Nispetiye Mahallesi Cömür Sok. No: 1
Blok D: 11 - 22 - 23 / 3330 Levent - Beşiktaş / İSTANBUL
Sicil No: 257689 | Mersis No: 0389-0023-1910-0016
www.ykyatirim.com.tr

bien
BIEN YAPI URUNLERI SAN. TURZ. VE TIC. A.Ş.
Barbaros Mah. Billur Sok. No: 16 Çankaya / ANKARA
Tel: 0312 257 1000
Mer. No: 031202643100074 Ankara Tic. Od. 66992
Ankara Kurumlar V.D. 341 026 4316

AK YATIRIM MENKUL DEĞERLER ANONİM ŞİRKETİ

GARANTİ YATIRIM MENKUL KIYMETLER A.Ş.
Nispetiye Mahallesi Barbaros Bulvarı
No: 11 / 3330 Levent - Beşiktaş / İSTANBUL
Tel: 0212 384 10 10

İlgili Bağımsız Denetim Raporunu Hazırlayan Kuruluş KPMG Bağımsız Denetim ve Serbest Muhasebeci Mali Müşavirlik A.Ş.	Sorumlu Olduğu Kısım:
Adı Soyadı: Aysel Tunç Görevi: Sorumlu Denetçi	Şirket'in 31.12.2020, 31.12.2021 ve 31.12.2022 tarihlerinde sona eren finansal dönemlere ilişkin ilgili özel bağımsız denetim raporu

08 Mayıs 2023



YATIRIM MENKUL DEĞERLER A.Ş.
Nispetiye Mahallesi Cömeriye Sok. No: 21 - 22 - 23
34330 Levent - Beşiktaş / İSTANBUL
Tic. Sic. No: 257685 | Mersis No: 0388-0023-1910-00000001
www.ykyatirim.com.tr

bien
BIEN YAPI ÜRÜNLERİ SAN. TÜRZ. VE TİC. A.Ş.
Barbaros Mah. Barbaros Sok. No: 7/20 Çankaya - ANKARA
Tel: 0312 457 87 00
Mer. No: 034102643670001 Ankara Tic. Od. 66992
Ankara Kurumlar V.D. 341 026 4316

AK YATIRIM MENKUL DEĞERLER
ANONİM ŞİRKETİ

GARANTİ YATIRIM MENKUL KIYMETLER A.Ş.
Nispetiye Mahallesi Barbaros Bulvarı
No: 100 Tower Kule Kat: 5
04340 Beşiktaş/İSTANBUL
Tel: 0212 349 10 10

2. ÖZET

A—GİRİŞ VE UYARILAR		
	Başlık	Açıklama Yükümlülüğü
A.1	Giriş ve uyarılar	<ul style="list-style-type: none">Bu özet izahnameye giriş olarak okunmalıdır.Sermaye piyasası araçlarına ilişkin yatırım kararları İzahname'nin bir bütün olarak değerlendirilmesi sonucu verilmelidir.İzahname'de yer alan bilgilere ilişkin iddiaların mahkemeye taşınması durumunda, davacı yatırımcı, halka arzın gerçekleştiği ülkenin yasal düzenlemeleri çerçevesinde, izahnamenin çevirisine ilişkin maliyetlere yasal süreçler başlatılmadan önce katlanmak zorunda kalabilir.Özete bağlı olarak (çevirisi dahil olmak üzere) ilgililerin hukuki sorumluluğuna ancak özetin izahnamenin diğer kısımları ile birlikte okunduğu takdirde yanıtıcı, hatalı veya tutarsız olması veya yatırımcıların yatırım kararını vermesine yardımcı olacak önemli bilgileri sağlamaması durumunda gidilir.
A.2	İzahnamenin sonraki kullanımına ilişkin bilgi	İzahname sonradan tekrar kullanılmayacaktır.

B—İHRAÇÇI		
B.1	İhraççının ticaret unvanı ve işletme adı	Bien Yapı Ürünleri Sanayi Turizm ve Ticaret Anonim Şirketi
B.2	İhraççının hukuki statüsü, tabii olduğu mevzuat, kurulduğu ülke ve adresi	Hukuki statüsü: Anonim Şirket Tabii olduğu mevzuat: Türkiye Cumhuriyeti Kanunları Kurulduğu ülke: Türkiye Cumhuriyeti Adresi: Barbaros Mahallesi Billur Sk. No: 1/16 Çankaya/Ankara

08 Mayıs 2023



B.3	<p>Ana ürün/hizmet kategorilerini de içerecek şekilde ihracının mevcut faaliyetlerinin ve faaliyetlerine etki eden önemli faktörlerin tanımı ile faaliyet gösterilen sektörler/pazarlar hakkında bilgi</p>	<p>Şirket, yapı malzemeleri sektöründe faaliyet göstermekte olup; yer ve duvar seramiği, vitrifiye ürünleri ve teknik ve sırlı granit üretiminde bulunmaktadır.</p> <p>Şirket üretim faaliyetlerini Bilecik ilindeki 3 farklı tesiste yer alan, 666.432 m² arazi üzerinde 203.728 m² kapalı alanda gerçekleştirmektedir.</p> <p><u>Bilecik Tesisi</u></p> <p>Pelitözü Köyü Ayazma Sk. No: 52/ Merkez/Bilecik adresinde bulunan üretim tesisidir. Bu tesiste yer ve duvar seramiği üretimi yapılmaktadır.</p> <p><u>Bozüyük Tesisi</u></p> <p>Yeni Mahalle Seramik Cadde No:7 Bozüyük/Bilecik adresinde bulunan üretim tesisidir. Bu tesiste sırlı ve teknik granit üretimi yapılmaktadır.</p> <p><u>2. Organize Tesisi</u></p> <p>Yeni Mahalle Seramik Cadde No:7 Bozüyük/Bilecik adresinde bulunan üretim tesisidir. Bu tesiste duvar seramiği üretimi yapılmaktadır.</p> <p>Ayrıca Şirket'in Aydın İli, Çine ilçesinde toplam 609.704 m² tahsis sözleşmeli arsa üzerine inşaatı devam etmekte olan fabrika yatırımı bulunmaktadır. Yatırımın hedeflenen kapasitesi 102.300.000 yıl/m²'dir. Fabrikanın 3 faz halinde 2023, 2024 ve 2025 yıllarında faaliyete başlaması planlanmaktadır.</p> <p>3 faz halinde tamamlanması hedeflenen yatırımların yıllar itibarıyla gerçekleşecek ilave kapasite rakamlarının aşağıdaki şekilde gerçekleşmesi planlanmaktadır;</p> <ul style="list-style-type: none">- 2023 yılı 4. çeyrek - 35.000.000 yıl/m²- 2024 yılı 4. çeyrek - 32.300.000 yıl/ m²- 2025 yılı 4. çeyrek - 35.000.000 yıl/ m² <p>Şirket "Bien Seramik" markasını 25.10.2007 tarihinde tescil ettirmiş ve ürünlerini Bien Seramik markası altında yurt içi ve yurt dışında pazarlamaktadır. Yurt içinde 100'ü aşkın yetkili satıcı ve 3.500'ü aşkın tali bayi satış noktası bulunmaktadır.</p>
-----	---	---



Seramik sektörü; seramik kaplama malzemeleri, seramik sağlık gereçleri, seramik sofa ve mutfak eşyaları, porselen sofa ve mutfak eşyaları, teknik seramikler, refrakter harç ve tuğlalar ile seramik hammaddeleri alt sektörlerinden oluşan inşaat sektörüne önemli oranda girdi sağlayan bir sanayi dalıdır.

Seramik sanayi; seramik yer ve duvar karoları, banyolarda ve mutfaklarda kullanılan lavabolar, klozetler, rezervuarlar gibi inşaat sektörünün girdisi olan malzemeleri, sofa ve mutfak eşyaları gibi günlük hayatımızda kullanılan eşyaları ve modern bilim ve tekniğin ürünlerini ve teknolojilerini üreten şu alt sektörlerden oluşmaktadır:

- Seramik Kaplama Malzemeleri
- Seramik Sağlık Gereçleri
- Refrakter Ateş Tuğlaları
- Seramik Ham Maddeleri
- Seramik Mutfak ve Sofa Eşyaları
- Teknik Seramik

Seramik sektörü hammadde yönünden madencilik, yardımcı maddeler ve bazı kimyasal maddeler yönünden kimya, ürün yönünden konut ve inşaat, müteahhitlik, mühendislik ve müşavirlik hizmetleri sektörleri ile yakın ilişki içindedir. Ürünün tamamı inşaat sektöründe kullanılmaktadır. Seramik sağlık gereçleri ve aksesuarlarında yan ürün olarak adlandırılan birçok ürün kullanılmaktadır. Bunlar, rezervuar iç takımları, klozet kapakları, spiral boru ve hortumlar, vana musluk gibi armatürler, tuvalet kağıdı makarası vb. tamamlayıcı ürünlerdir.

Türkiye’de seramik kaplama malzemelerinin üretildiği iller Çanakkale, Bilecik, Eskişehir, Kütahya, Uşak, İzmir, Manisa, Aydın, Çankırı ve Yozgat’tır.

Şirketlerin Bilecik, Eskişehir ve Kütahya çevresinde özellikle yoğunlaşmasının sebebi, en çok kullanılan hammaddeler, kil, feldspat, kaolin maden yataklarının bu şehirlerde ve İstanbul gibi yakın coğrafyada fazla miktarda bulunması ve taşınmasıdır. Şirket’in de tüm üretim tesisleri Bilecik İli içerisinde ve çevresindeki ilçeelerde yer almakta ve hammadde kaynaklarına yakın olması Şirket’e avantaj sağlamaktadır.

Seramik Sağlık Gereçleri Üreticileri Çanakkale, Tekirdağ, İstanbul, Kocaeli, Sakarya, Bilecik, Eskişehir, Kütahya, Manisa, İzmir, Çorum, Zonguldak, Ordu, Kayseri, Diyarbakır illerinde yer almaktadır.

Dünya seramik kaplama malzemeleri üretimi 2020'de %1,7 artarak 16,1 milyar m²'ye yükselmiştir. Dünya seramik kaplama malzemeleri tüketimi ise 2020 yılında yine %3,0 artarak 16,1 milyar m²'ye yükselmiştir. Seramik üretimi ve tüketimi 2020 yılında yükselme eğilimi göstermiştir. Üretim yapan ülkelerin üretimden aldıkları paya göre sıralamasına aşağıda yer verilmektedir:

En Çok Üretim Yapan İlk 10 Ülke (milyon m²)

Ülke	2016	2017	2018	2019	2020	Dünya Üretiminde Payı (%)	19/20 yılları arasında değişim (%)
1. Çin	10.265	10.146	9.011	8.225	8.474	52,7	3
2. Hindistan	655	1.080	1.145	1.266	1.320	8,2	4,3
3. Brezilya	871	867	872	909	840	5,2	-7,6
4. Vietnam	485	560	602	560	534	3,3	-4,6
5. İspanya	492	530	530	510	488	3,0	-4,3
6. İran	340	373	383	398	449	2,8	12,8
7. Türkiye	330	355	335	296	370	2,3	25,0
8. İtalya	416	422	416	401	344	2,1	-14,2
9. Endonezya	360	307	383	347	304	1,9	-12,4
10. Mısır	250	300	300	300	285	1,8	-5,00
Toplam	14.764	14.940	13.977	13.212	13.408	83,3	1,50
Dünya Toplamı	17.110	17.414	16.557	15.827	16.093	100	1,7

Türkiye 2020 yılında üretimde en yüksek artışı gerçekleştiren ülke olmuştur.

Seramik Kaplama Malzemeleri Dünya ihracatında Türkiye 2021 yılında ihracatını 2020 yılına göre %24,4 artırarak \$ bazında 965 milyon \$ ihracat gerçekleştirmiş ve Dünya sıralamasında 5. sıradaki yerini korumuştur. Türkiye'nin rakipleri İtalya ve İspanya'nın 2021 yılı Seramik kaplama ihracatları değer bazında %28,7 ve %28,7 artarken Çin'in ihracatı değer bazında %10 azalmıştır.

YAPI KREDİ YATIRIM MENKUL DEĞERLER A.Ş.

Levent Mahallesi Comen Sok. No: 21 - 22 Kat: 5 - 25 - 27
34398 Beşiktaş / İSTANBUL
Tic. Sic. No: 257689 / Mersis No: 0380-0023-1010-0015
www.ykiyatirim.com.tr

bien
BIEN YAPI ÜRÜNLERİ SAN. TİC. VE TİC. A.Ş.
Barbaros Mah. Bilkent Sok. No: 37 - 06100 Ankara / ANKARA
Tic. Sic. No: 271377/8700
Mer. No: 0341026431600024 Ankara Tic. Od. 66992
Ankara Kurumlar V.D. 341 026 4316

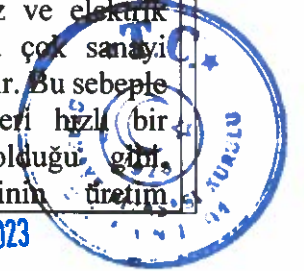
AK YATIRIM MENKUL DEĞERLER ANONİM ŞİRKETİ

GARANTİ YATIRIM MENKUL KIYMETLER A.Ş.

Nispetiye Mahallesi Barbaros Bulvarı No: 96 Çiftçi Towers Kule 1 Kat: 5
34390 Beşiktaş / İSTANBUL
Tic. Sic. No: 271377/8700
Tel: 0212 384 1000

		<p>2021 yılında en fazla seramik kaplama ithalatını ABD yapmıştır. ABD'nin seramik kaplama malzemeleri ithalat pazarları sırasıyla İtalya, İspanya, Meksika ve Türkiye'dir.</p> <p>Enerjinin yoğun tüketildiği seramik sektörü, özellikle doğal gaz fiyatlarına karşı hassasiyet göstermektedir. Türkiye enerji üretiminde yüksek oranda dışa bağımlı olması sebebiyle enerji piyasalarındaki dalgalanmalardan ve kur fiyatlarından etkilenmekte, uluslararası diğer büyük üreticilerle kıyaslandığında Türkiye özellikle gelişmekte olan ülke üreticileriyle maliyet rekabeti açısından dezavantajlı konumda gösterilmektedir. İthal girdi az olmasına karşın, döviz kurunda yaşanan artışlar, firmaların maliyetlerini artıran, karlılıkların düşmesinde etki yaratan diğer baskı unsuru olarak karşımıza çıkmaktadır. Bu bağlamda Şirket'in enerji yoğun olarak yaptığı üretim nedeniyle enerji maliyetlerindeki hızlı ve ani artışlar karlılık üzerinde baskı oluşturmakta ve operasyonları olumsuz etkilemektedir.</p>
B.4	İhraççı ve faaliyet gösterdiği sektörü etkileyen önemli en son eğilimler hakkında bilgi	<p>İhraççı ve faaliyet gösterdiği sektörü etkileyen önemli eğilimler olarak, küresel yüksek enflasyon, enerji, ham madde, işçilik maliyetlerindeki artış, inşaat malzemeleri sanayi faaliyetlerinde durağanlık, deniz, kara navlun fiyatlarındaki artış, ürün maliyetlerindeki artış, talebin mevsimselliği, ham madde girdisinde belirli bir kısmının yurtdışından temin edilmesi ve döviz kurlarındaki dalgalanmalar gösterilebilir.</p> <p>Rusya – Ukrayna savaşı ile birlikte, Amerika ve Avrupa Birliği ülkeleri, Rusya üzerinde yaptırımlar uygulamaya başlamış, Rusya ekonomisi bu durumdan olumsuz etkilenmiştir. Bununla beraber, özellikle Avrupa'nın enerji tedarikinin önemli bir bölümünü Rusya'dan yapması nedeniyle, dünyada enerji fiyatları yükselme eğilimine girmiştir.</p> <p>Ülkeler, hane halklarının bu durumdan olumsuz etkilenmemesi amacı ile, doğalgaz ve elektrik fiyatlarında yaşanan artışları daha çok sanayi sektörü üzerinde yoğunlaştırmışlardır. Bu sebeple fabrikaların üretim girdi maliyetleri hızlı bir şekilde yükselmiş, ülkemizde olduğu gibi, Şirket'in de enerji maliyetlerinin üretim</p>

08 Mart 2023



		maliyetleri içerisindeki payı 2020 yılında %28,74 2021 yılında %29,51 olarak gerçekleşmiştir. 2022 yılında ise %47,3'e yükselmiştir. Bununla birlikte, enflasyondaki artış personel, hammadde ve nakliye giderleri gibi giderlerin artmasına sebep olmuştur.																																
B.5	İhraççının dahil olduğu grup ve grup içindeki yeri	Şirket'in tek pay sahibi Nurullah Ercan'ın ve yönetim kurulu başkan vekili Ali Ercan'ın ortak olduğu ve/veya yönetim kurullarında görev yaptığı şirketler bulunmaktadır. Şirket'in sermayelerinin %100'üne sahip olduğu Bien Banyo Ürünleri Sanayi ve Ticaret A.Ş. ve Bien Trading Dış Ticaret A.Ş. unvanlı 2 adet bağlı ortaklığı bulunmaktadır.																																
B.6	Sermayedeki veya toplam oy hakkı içindeki payları doğrudan veya dolaylı olarak %5 ve fazlası olan kişilerin isimleri/unvanları ile her birinin pay sahipliği hakkında bilgi İhraççının hakim ortaklarının farklı oy haklarına sahip olup olmadıkları hakkında bilgi Varsa doğrudan veya dolaylı olarak ihraççının yönetim hakimiyetine sahip olanların ya da ihraççıyı kontrol edenlerin isimleri/unvanları ile bu kontrolün kaynağı hakkında bilgi	Şirket'in sermayesinin %100'ü Nurullah Ercan'a aittir. Şirket Esas Sözleşmesi'nin "Sermaye" başlıklı 6'ncı maddesi uyarınca, Şirket'in çıkarılmış sermayesi her bir payı 1,00 TL'den 288.673.881 adet paya ayrılmış olup, 288.673.881,00 TL'dir. Şirket'in sermayesini temsil eden 288.673.881 adet payın 23.093.910 adedi nama yazılı A Grubu ve 265.579.971 adedi hamiline yazılı B Grubu paylardır. A Grubu payların Yönetim Kuruluna aday gösterme ve Genel Kurulda oy imtiyazı bulunmaktadır. B Grubu payların hiçbir imtiyazı yoktur. Şirket Esas Sözleşmesi'nin "Genel Kurul" başlıklı 10'uncu maddesi uyarınca, her bir A Grubu pay, sahibine 5 (beş) oy hakkı verir. Her bir B Grubu pay, sahibine 1 (bir) oy hakkı verir.																																
B.7	Seçilmiş finansal bilgiler ile ihraççının finansal durumunda ve faaliyet sonuçlarında meydana gelen önemli değişiklikler	<table border="1"> <thead> <tr> <th>Özet Bilanço TL</th> <th>31.12.2020</th> <th>31.12.2021</th> <th>31.12.2022</th> </tr> </thead> <tbody> <tr> <td>Dönen varlıklar</td> <td>1.054.746.324</td> <td>2.041.132.350</td> <td>3.943.952.465</td> </tr> <tr> <td>Duran Varlıklar</td> <td>812.387.727</td> <td>896.572.556</td> <td>1.123.541.007</td> </tr> <tr> <td>Toplam Varlıklar</td> <td>1.867.134.051</td> <td>2.937.704.906</td> <td>5.067.493.472</td> </tr> <tr> <td>Kısa vadeli yükümlülükler</td> <td>711.717.859</td> <td>1.118.673.646</td> <td>2.801.289.963</td> </tr> <tr> <td>Uzun vadeli yükümlülükler</td> <td>639.714.369</td> <td>724.978.355</td> <td>368.600.824</td> </tr> <tr> <td>Toplam Özkaynaklar</td> <td>515.701.823</td> <td>1.094.055.905</td> <td>1.904.603.485</td> </tr> <tr> <td>Toplam Kaynaklar</td> <td>1.867.134.051</td> <td>2.937.704.906</td> <td>5.067.493.472</td> </tr> </tbody> </table>	Özet Bilanço TL	31.12.2020	31.12.2021	31.12.2022	Dönen varlıklar	1.054.746.324	2.041.132.350	3.943.952.465	Duran Varlıklar	812.387.727	896.572.556	1.123.541.007	Toplam Varlıklar	1.867.134.051	2.937.704.906	5.067.493.472	Kısa vadeli yükümlülükler	711.717.859	1.118.673.646	2.801.289.963	Uzun vadeli yükümlülükler	639.714.369	724.978.355	368.600.824	Toplam Özkaynaklar	515.701.823	1.094.055.905	1.904.603.485	Toplam Kaynaklar	1.867.134.051	2.937.704.906	5.067.493.472
Özet Bilanço TL	31.12.2020	31.12.2021	31.12.2022																															
Dönen varlıklar	1.054.746.324	2.041.132.350	3.943.952.465																															
Duran Varlıklar	812.387.727	896.572.556	1.123.541.007																															
Toplam Varlıklar	1.867.134.051	2.937.704.906	5.067.493.472																															
Kısa vadeli yükümlülükler	711.717.859	1.118.673.646	2.801.289.963																															
Uzun vadeli yükümlülükler	639.714.369	724.978.355	368.600.824																															
Toplam Özkaynaklar	515.701.823	1.094.055.905	1.904.603.485																															
Toplam Kaynaklar	1.867.134.051	2.937.704.906	5.067.493.472																															

YAPIL KREDİ YATIRIM MENKUL DEĞERLER

Levent Mahallesi Çarşı
Blok D: 21 - 22 - 23 - 24 - 25 - 27
1330 Levent - Beşiktaş / İSTANBUL
Mer. No: 257689 | Mersis No: 0368-0023-1510-0016
www.ykiyatirim.com.tr

bien
BIEN YAPI URUNLERI SAN. TIC. VE TIC. A.Ş.
Barbaros Mah. Binyol Sok. No: 161 Ankara / ANKARA
Tel: 0312 422 27 00
Mer. No: 0341026431600024 Ankara Tic. Od. 66992
Ankara Kurumlar V.D. 341 026 4316

AK YATIRIM MENKUL DEĞERLER
ANO NİMSİRKETİ

GARANTİ YATIRIM MENKUL KIYMETLER A.Ş.
Nispetiye Mahallesi Barbaros Bulvarı
No: 96 Çifti Towers Kule 1 Kat: 5
34340 Beşiktaş / İSTANBUL
Tel: 0212 384 10 10

Şirket'in dönen varlıkları 31 Aralık 2020 tarihinde 1.055 milyon TL'den, 31 Aralık 2021 tarihinde %93,5 artışla 2.041 milyon TL'ye yükselmiştir, 31.12.2022 döneminde ise 2021 yılına göre %93,2 artışla 3.944 milyon TL olmuştur. Dönen varlıklardaki artış temel olarak nakit ve nakit benzerleri, ticari ve diğer alacaklar, stoklar ve peşin ödenmiş giderlerdeki artışa bağlı olarak gerçekleşmiştir.

Şirket'in duran varlıkları, 2021 yılında yatırım amaçlı gayrimenkuller kapsamında devam edilen Menderes Özdere Otel yatırımındaki artışa bağlı olarak 2020 yılına göre %10,4 artışla 896,6 milyon TL'ye yükselmiştir. 2022 yılında ise duran varlıklar, 2021 yılına göre devam eden Çine tesisin yatırımı ve duvar karosu yatırımdan kaynaklı olarak %25,3 artışla 1.123,5 milyon TL'ye yükselmiştir.

Şirket'in kısa vadeli yükümlülükleri 2020 yılındaki 711,7 milyon TL'den ticari borçlar, diğer borçlar, diğer kısa vadeli yükümlülükler ve ertelenmiş gelirlerdeki artışa bağlı olarak 2021 yıl sonunda %57,2 artışla 1.118,7 milyon TL'ye yükselmiştir. 2022 yılında ise 2021 yılına göre artan işletme sermayesi ihtiyacı sebebiyle şirketin kısa vadeli yükümlülükleri %150 artarak 2.801,2 milyon TL'ye yükselmiştir.

Şirket'in uzun vadeli yükümlülükleri, 2020 yılında şirketin hakim ortağı Nurullah Ercan'a yapılan tahsisli tahvil ihracının uzun vadeli ödemelerine bağlı olarak 639,7 milyon TL olarak gerçekleşmiştir. 2021 yılında ise uzun vadeli yükümlülükler; temel olarak ticari borçlardaki artışa karşılık finansal borçlarda düşüş olmasına rağmen, 2020 yılına göre %13,3'lük artışla 725,0 milyon TL'ye yükselmiştir. 2022 yılında ise uzun vadeli borçlanmalar ve çıkarılmış tahvilin itfa olması nedeniyle diğer borçlardaki %50,1'lik düşüğe bağlı olarak uzun vadeli yükümlülükler 361,6 milyon TL'ye gerilemiştir. Uzun vadeli yükümlülüklerin toplam kaynaklar içerisindeki payı 31.12.2022 tarihi itibarıyla %71 olarak gerçekleşmiştir.

Ana ortaklığa ait özkaynakların toplam kaynaklar içerisindeki payı 31.12.2022 tarihi itibarıyla %37,6 olarak gerçekleşmiştir. 31.12.2022



08 Mayıs 2023

YAPI KREDİ YATIRIM MENKUL DEĞERLER A.Ş.
Nispetiye Mahallesi Cumhuriyet Bulvarı No: 96
A Blok Kat: D: 21 - 22 - 23 - 24 - 25 - 26 - 27 - 28 - 29 - 30 Beşiktaş / İSTANBUL
Tic. Sic. No: 257681 | Mersis No: 0380-0023-1910-0016
www.ykiyatirim.com.tr

bien
BIEN YAPI URUNLERI SAN. TURZ. VE TIC. A.S.
Barbaros Mah. Bulvarı No: 16 Çankaya / ANKARA
Tel: 312 457 87 00
Mer. No. 034102643160074 Ankara Tic. Od. 66992
Ankara Kurumlar V.D. 341 026 4316

AK YATIRIM MENKUL DEĞERLER ANONİM ŞİRKETİ

GARANTİ YATIRIM MENKUL KIYMETLER A.Ş.
Nispetiye Mahallesi Barbaros Bulvarı No: 96 Çift. Towers Kule 1 Kat: 25-6 Beşiktaş / İSTANBUL
Tel: 0212 333 3333

tarihinde 514,7 milyon TL olan ana ortaklığa ait özkaynaklar 2021 yılındaki net kara bağlı olarak %112 yükselerek 31.12.2021 tarihinde 1.092,9 milyon TL'ye yükselmiştir. 31.12.2022 tarihi itibarıyla ise net kara bağlı olarak 2021 yılına göre %74,3 artışla 1.904,6 milyon TL'ye yükselmiştir. Şirketin son 3 yıldır artan faaliyetlerine bağlı olarak karlılık artışı özkaynaklara artış olarak yansımıştır.

GELİR TABLOSU(TL)			
	2020	2021	2022
Hasılat	1.129.612.053	2.331.124.708	5.274.441.207
Satışların maliyeti (-)	-854.093.042	1.424.577.900	-3.878.641.248
Brüt kar	275.519.011	906.546.808	1.395.799.959
Esas faaliyet karı	148.957.827	775.044.952	1.092.149.865
Finansman gideri öncesi faaliyet karı	151.588.285	779.422.943	1.125.611.088
Sürdürülen faaliyetler vergi öncesi dönem karı / (zararı)	37.702.320	623.455.814	949.200.542
Dönem net karı	66.662.722	579.909.221	874.236.540
Pay başına kazanç	0,21	1,84	3,03

Şirketin 2020 ve 2021 yıllarındaki hasılatı; üretim artışı, satışlardaki miktarsal artış ve satış birim fiyatlarındaki artışa bağlı olarak yükselmiştir. 2022 yılında ise hasılat girdi maliyetlerindeki artış nedeniyle, birim satış fiyatlarındaki yükselmeye bağlı olarak %126 oranında artmıştır.

Hasılatındaki büyümeye bağlı olarak, satışların maliyetinde artış görülmekle beraber satılan malın maliyetinin net satışlara oranı 2020 yılında %75,6, 2021 yılında %61,1 ve 2022 yılında %73,5 olarak gerçekleşmiştir. Şirket enerji ve tedarik maliyetlerindeki artışı ürün fiyatlarına yansıtabilmiştir. Maliyet artışlarında oransal değişim olmamasına rağmen, tutarsal artışın en önemli sebebi hammadde ve enerji maliyetlerindeki yükseliş ile döviz kuruna bağlı tedarik maliyetlerinin artması etki yaratmıştır.

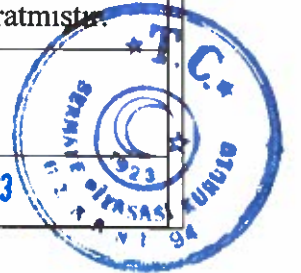
B.8 Seçilmiş önemli proforma finansal bilgiler

Yoktur.

B.9 Kar tahmini ve beklentileri

Yoktur.

08 Mars 2023



AK YATIRIM MENKUL DEĞERLER A.Ş.

Barbaros Mah. Bilişim Sok. No: 17/ Kat: 9/ Beşiktaş/ İstanbul
Tic. Sic. No: 27330 / Mersis No: 0380-0025-1910-0010
www.yatirim.com.tr

bien

BIEN YAPI ÜRÜNLERİ SAN. TİC. VE TİC. A.Ş.
Barbaros Mah. Bilişim Sok. No: 17/ Kat: 9/ Beşiktaş/ İstanbul
Tic. Sic. No: 27330 / Mersis No: 0380-0025-1910-0010
Ankara Kurumlar V.D. 341 026 4316

AK YATIRIM MENKUL DEĞERLER ANONİM ŞİRKETİ

GARANTİ YATIRIM MENKUL KIYMETLER A.Ş.
Nispetiye Mahallesi Barbaros Bulv. No: 98/Citi Towers Kule 1, Kat: 5/ Beşiktaş/ İstanbul
Tic. Sic. No: 27330 / Mersis No: 0380-0025-1910-0010
Tel: 0212 382 10 00

B.10	İzahnamede yer alan finansal tablolara ilişkin denetim raporlarındaki olumlu görüş dışındaki hususların içeriği	<p>31 Aralık 2022 Tarihi İtibarıyla ve Aynı Tarihte Sona Eren Hesap Dönemine Ait Konsolide Finansal Tablolar Ve Özel Bağımsız Denetçi Raporu'nda sınırlı olumlu görüş verilmiştir. Görüşe göre "Sınırlı Olumlu Görüşün Dayanağı bölümünde belirtilen konunun muhtemel etkileri hariç olmak üzere, ilişikteki konsolide finansal tablolar, Bien Yapı ve Bağlı Ortaklıkları'nın 31 Aralık 2022 tarihi itibarıyla konsolide finansal durumunu ve aynı tarihte sona eren hesap dönemlerine ait konsolide finansal performansını ve konsolide nakit akışlarını, Türkiye Finansal Raporlama Standartlarına ("TFRS"lere) uygun olarak tüm önemli yönleriyle gerçeğe uygun bir biçimde sunmaktadır."</p> <p>Sınırlı Olumlu Görüşün Dayanağı</p> <p>Şirket'in 31 Aralık 2021 ve 31 Aralık 2020 tarihlerinde sona eren hesap dönemlerine ait konsolide finansal tablolarının özel bağımsız denetimini gerçekleştirmek üzere 16 Ağustos 2022 tarihinde görevlendirilmiş bulunuyoruz. Bu sebeple, 31 Aralık 2021 ve 31 Aralık 2020 tarihleri itibarıyla elde tutulan ve ilgili konsolide finansal durum tablolarında sırasıyla, 439.097.253 TL ve 326.040.378 TL olarak gösterilen stokların durumun ve miktarlarını fiziki stok sayımıyla gözlemleyememiş ve dolayısıyla yeterli ve uygun denetim kanıtı elde edememiş bulunuyoruz. İşlemlerin yüksek hacmi nedeniyle, stok miktarlarını geriye dönük olarak doğrulamak için yapılabilecek çalışmalar uygulanabilir olmadığından yapılamamıştır.</p> <p>Bu hususun bir sonucu olarak, 31 Aralık 2021 tarihi itibarıyla konsolide finansal durum tablosunda yer alan stoklar, ertelenmiş vergi varlığı ve geçmiş yıl karları ile aynı tarihte sona eren hesap dönemine ait konsolide kar veya zarar ve diğer kapsamlı gelir tablolarında raporlanan satışların maliyeti, ertelenmiş vergi geliri/gideri ve dönem net karı ile konsolide nakit akış tablolarında raporlanan işletme faaliyetlerinden nakit akışlarıyla ilgili herhangi bir düzeltmenin gerekip gerekmediği tarafımızca tespit edilememiştir.</p> <p>30 Eylül 2022, 31 Aralık 2021, 31 Aralık 2020 ve 31 Aralık 2019 Tarihleri İtibarıyla ve 30 Eylül 2022</p>
------	--	---

2022, 30 Eylül 2021, 31 Aralık 2021, 31 Aralık 2020 ve 31 Aralık 2019 Tarihlerinde Sona Eren Hesap Dönemlerine Ait Konsolide Finansal Tablolar ve Özel Bağımsız Denetçi Raporu'nda sınırlı olumlu görüş verilmiştir. Görüşe göre "Sınırlı Olumlu Görüşün Dayanağı bölümünde belirtilen konunun muhtemel etkileri hariç olmak üzere, ilişikteki konsolide finansal tablolar, 30 Eylül 2022, 31 Aralık 2021, 31 Aralık 2020 ve 31 Aralık 2019 tarihleri itibarıyla konsolide finansal durumunu ve 30 Eylül 2022, 30 Eylül 2021, 31 Aralık 2021, 31 Aralık 2020 ve 31 Aralık 2019 tarihlerinde sona eren hesap dönemlerine ait konsolide finansal performansını ve konsolide nakit akışlarını, Türkiye Finansal Raporlama Standartlarına ("TFRS"lere) uygun olarak tüm önemli yönleriyle gerçeğe uygun bir biçimde sunmaktadır."

Sınırlı Olumlu Görüşün Dayanağı

"Şirket'in 30 Eylül 2022, 30 Eylül 2021, 31 Aralık 2021, 31 Aralık 2020 ve 31 Aralık 2019 tarihlerinde sona eren hesap dönemlerine ait konsolide finansal tablolarının özel bağımsız denetimini gerçekleştirmek üzere 16 Ağustos 2022 tarihinde görevlendirilmiş bulunuyoruz. Bu sebeple, 31 Aralık 2021, 30 Eylül 2021, 31 Aralık 2020 ve 31 Aralık 2019 tarihleri itibarıyla elde tutulan stokların durumunu ve miktarlarını fiziki stok sayımıyla gözlemleyememiş ve dolayısıyla yeterli ve uygun denetim kanıtı elde edememiş bulunuyoruz. İşlemlerin yüksek hacmi nedeniyle, stok miktarlarını geriye dönük olarak doğrulamak için yapılabilecek çalışmalar uygulanabilir olmadığından yapılamamıştır.

Bu hususun bir sonucu olarak, 31 Aralık 2021, 30 Eylül 2021, 30 Aralık 2020 ve 31 Aralık 2019 tarihleri itibarıyla konsolide finansal durumun tablolarında yer alan stoklar, ertelenmiş vergi varlığı ve geçmiş yıl karları ile 31 Aralık 2021, 31 Eylül 2021, 31 Aralık 2020 ve 31 Aralık 2019 tarihlerinde sona eren hesap dönemlerine ait konsolide kar ve zarar ve diğer kapsamlı gelir tablolarında raporlanan satışların maliyeti, ertelenmiş vergi geliri/gideri ve dönem net karı ile konsolide nakit akış tablolarında raporlanan işletme faaliyetlerinden nakit akışlarıyla ilgili



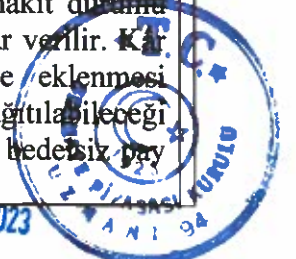
			herhangi bir düzeltmenin gerekip gerekmediği tarafımızca tespit edilememiştir.																								
B.11	İhraççının sermayesinin yükümlülüklerini karşılayamaması	işletme mevcut	İhraççının işletme sermayesi bu İzahname'nin imza tarihini müteakip en az 12 ay içinde ortaya çıkacak ihtiyaçlar için yeterlidir.																								
			<table border="1"> <thead> <tr> <th>Finansal Kalemler (TL)</th> <th>31.12.2020</th> <th>31.12.2021</th> <th>31.12.2022</th> </tr> </thead> <tbody> <tr> <td>Dönen Varlıklar</td> <td>1.054.746.324</td> <td>2.041.132.350</td> <td>3.943.952.465</td> </tr> <tr> <td>Kısa Vadeli Yükümlülükler</td> <td>711.717.859</td> <td>1.118.673.646</td> <td>2.801.289.963</td> </tr> <tr> <td>Net İşletme Sermayesi</td> <td>343.028.465</td> <td>922.458.704</td> <td>1.142.662.502</td> </tr> <tr> <td>Hasıllar</td> <td>1.129.612.053</td> <td>2.331.124.708</td> <td>5.274.441.207</td> </tr> <tr> <td>Net İşletme Sermayesi / Hasıllar</td> <td>30%</td> <td>40%</td> <td>22%</td> </tr> </tbody> </table>	Finansal Kalemler (TL)	31.12.2020	31.12.2021	31.12.2022	Dönen Varlıklar	1.054.746.324	2.041.132.350	3.943.952.465	Kısa Vadeli Yükümlülükler	711.717.859	1.118.673.646	2.801.289.963	Net İşletme Sermayesi	343.028.465	922.458.704	1.142.662.502	Hasıllar	1.129.612.053	2.331.124.708	5.274.441.207	Net İşletme Sermayesi / Hasıllar	30%	40%	22%
Finansal Kalemler (TL)	31.12.2020	31.12.2021	31.12.2022																								
Dönen Varlıklar	1.054.746.324	2.041.132.350	3.943.952.465																								
Kısa Vadeli Yükümlülükler	711.717.859	1.118.673.646	2.801.289.963																								
Net İşletme Sermayesi	343.028.465	922.458.704	1.142.662.502																								
Hasıllar	1.129.612.053	2.331.124.708	5.274.441.207																								
Net İşletme Sermayesi / Hasıllar	30%	40%	22%																								

C—SERMAYE PİYASASI ARACI

C.1	İhraç edilecek ve/veya borsada işlem görecektir sermaye piyasası aracının menkul kıymet tanımlama numarası (ISIN) dahil tür ve gruplarına ilişkin bilgi	İhraç edilecek ve Borsa İstanbul'da işlem görecektir sermaye piyasası aracı Şirket'in B Grubu hamiline yazılı paylarıdır. Söz konusu payların ISIN numarası işbu İzahname tarihi itibarıyla belirlenmemiştir. Halka Arz Edilen Paylar'ın hiçbir imtiyazı yoktur.
C.2	Sermaye piyasası aracının ihraç edileceği para birimi	Paylar Türk Lirası cinsinden satışa sunulacaktır.
C.3	İhraç edilmiş ve bedelleri tamamen ödenmiş pay sayısı ile varsa bedeli tam ödenmemiş pay sayısı	Şirket'in çıkarılmış sermayesi her bir payı 1,00 TL'den 288.673.881 adet paya ayrılmış olup, 288.673.881,00 TL'dir. Bu sermaye ortaklar tarafından, muvazaadan arı olarak tamamen taahhüt edilmiş olup, sermaye tamamen ödenmiştir.
	Her bir payın nominal değeri	Şirket'in sermayesini temsil eden 288.673.881 adet payın 23.093.910 adedi nama yazılı A Grubu ve 265.579.971 adedi hamiline yazılı B Grubu paylarıdır.
C.4	Sermaye piyasası aracının sağladığı haklar hakkında bilgi	Halka Arz Edilen Paylar, ilgili mevzuat uyarınca, pay sahiplerine aşağıdaki çeşitli hakları sağlamaktadır: <ul style="list-style-type: none"> • Kar Payı Hakkı • Oy Hakkı



		<ul style="list-style-type: none"> • Yeni Pay Alma Hakkı • Tasfiye Halinde Tasfiye Bakiyesine Katılım Hakkı • Bilgi Alma ve İnceleme Hakkı • Bedelsiz Pay Edinme Hakkı • Genel Kurula Davet ve Katılma Hakkı • İptal Davası Açma Hakkı • Ortaklıktan Ayrılma Hakkı • Ortaklıktan Çıkarma ve Satma Hakkı • Azınlık Hakları • Özel Denetim İsteme Hakkı
C.5	Sermaye piyasası aracının devir ve tedavülünü kısıtlayıcı hususlar hakkında bilgi	Halka Arz Edilen Paylar üzerinde, payların devir ve tedavülünü kısıtlayıcı veya pay sahibinin haklarını kullanmasına engel olacak kayıt bulunmamaktadır.
C.6	Halka arz edilen sermaye piyasası araçlarının borsada işlem görmesi için başvuru yapılıp yapılmadığı veya yapılıp yapılmayacağı hususu ile işlem görülecek pazara ilişkin bilgi	Halka arz sonrasında payların Borsa İstanbul Yıldız Pazar'da işlem görmesi için 30.12.2022 tarihinde başvuru yapılmıştır. Borsa İstanbul'un görüşü işbu İzahnamenin "I-Borsa Görüşü" kısmında yer almaktadır.
C.7	Kar dağıtım politikası hakkında bilgi	<p>Şirket'in halka açık ortaklık statüsünü kazanmasından sonra, kâr dağıtım yapıp yapılmayacağı ve yapılacak ise hangi miktarda yapılacağı hususu Esas Sözleşme'nin "Karın Tespiti ve Dağıtım" başlıklı 16. maddesi doğrultusunda genel kurul tarafından karara bağlanacaktır.</p> <p>Şirket tarafından Kâr Dağıtım Politikası'nın belirlenmesine ilişkin 01.12.2022 tarihli ve 2022/37 sayılı yönetim kurulu kararı alınmıştır. Yönetim kurulu kararı ile belirlenen Kar Dağıtım Politikası 14.12.2022 tarihli olağanüstü genel kurul toplantısında pay sahiplerinin onayına sunulmuş ve kabul edilmiştir. İlke olarak Şirket, kâr dağıtım politikası uyarınca ilke olarak, elverdiği sürece, piyasa beklentileri, uzun vadeli stratejimiz, Şirketimiz, iştirak ve bağlı ortaklıklarının sermaye gereksinimleri, yatırım ve finansman politikaları, kârlılık ve nakit durumu dikkate alınarak kâr dağıtımına karar verilir. Kâr payı, nakit veya kârın sermayeye eklenmesi suretiyle bedelsiz olarak ortaklara dağıtılacağı gibi, belli oranda nakit belli oranda bedelsiz pay olarak da dağıtılabilir.</p>



YAPI KREDİ YATIRIM MENKUL DEĞERLER A.Ş.
 Levent Mahallesi Comert Sokak No: 21A
 Kat: 9 Kat: 11 - 22 - 23 - 24 - 25
 34399 Levent - Beşiktaş / İSTANBUL
 Sicil No: 27689 Mersis No: 08102023100000000000000000
 www.ykyatirim.com.tr

bien
 BIEN YAPI URUNLERI SAN. TIRZ VE TIC. AS
 Barboros Mah. Bilkor Sok. No: 25E Kat: 5 / ANKARA
 Tel: 0312 318700
 Mer. No: 0341026431008024 Ankara Tic. Od. 66992
 Kurumlar V.D. 341 026 4316

AK YATIRIM MENKUL DEĞERLER ANONİM ŞİRKETİ

GARANTİ YATIRIM MENKUL KIYMETLER A.Ş.
 Nispetiye Mahallesi Barbaros Bulva
 No: 96 Çiftçi Towers Kule 1 Kat: 5-6
 A-100 Beşiktaş / İSTANBUL
 Tel: 0212 384 1000

D—RİSKLER

D.1

İhraççıya, faaliyetlerine ve içinde bulunduğu sektöre ilişkin önemli risk faktörleri hakkında bilgi

İhraççıya ve faaliyetlerine ilişkin riskler:

1. Şirket'in mevcut üretim kapasitesini arttırmak ve üretimde enerji verimliliğini sağlamak için yapmayı planladığı Çine Fabrika Yatırımı'nun planlanan tavkimden daha geç tamamlanması ve bu yüzden Çine Fabrika Yatırımı'ndan elde etmeyi planladığı getiri ve faydaların olumsuz bir şekilde etkilenme riski bulunmaktadır. Ayrıca, Şirket diğer öngörülemez sebeplerden dolayı Çine Fabrika Yatırımı'ndan beklediği getirileri ve faydaları sağlayamayabilir.

2. Şirket'in planladığı büyüme hedefleri makroekonomik, politik dünya ekonomisindeki dalgalanmalar ve benzeri sebeplerle gerçekleşmeyebilir. Büyüme kapsamında planlanan yatırımlar planlandığı şekilde gerçekleşmeyebilir, ek maliyetlere katlanabilir, yatırım sonrası hedeflenen üretim ve satış artışı gerçekleşmeyebilir.

3. Şirket satışlarını bayiler üzerinden yapmaktadır. Şirket'in satışlarının önemli bir bölümünün belirli bayiler üzerinde yoğunlaşmış olması, bayilerde yaşanabilecek olumsuzluklar Şirket'in satışlarını olumsuz etkileyebilir.

4. Artan kapasite ile beraber üretimde kullanılan ham madde kaynaklarının elverişli bir şekilde genişletilememesi ve ilave tedarikçilerin bulunamaması Şirket'in faaliyetlerini olumsuz bir şekilde etkileyebilir.

5. Nakliye ve navlun fiyatlarındaki artış Şirket'in ihracat hacmini etkileyebilir.

6. Şirket'in satışlarının bir kısmını yurt dışı satışlar oluşturmaktadır. Şirket'in satış yaptığı ülkelerde yasal düzenlemelerin ve ticari politikaların değişmesi mümkün olup, söz konusu ülkelerde değişebilecek ticari politikalar, yasal düzenlemeler veya bunların yorumlanmasında meydana gelebilecek değişiklikler Şirket'in satışlarını ve faaliyetlerini olumsuz etkileyebilir.

7. Şirket, net satışlarının önemli bir bölümünü en büyük 10 müşteriden elde etmekte olup, bu

08 Mayıs 2023

müşterilerden bazılarını kaybettiği takdirde, faaliyetleri olumsuz etkilenebilir.

8. Şirket döviz kuru riskine maruzdur ve bu nedenle Şirket'in karlılığı olumsuz etkilenebilir.

9. Kredi ihtiyacının ortaya çıkması ve finansman maliyetlerinin artması hâlinde Şirket'in finansal durumu olumsuz etkilenebilir.

10. Şirket'in faaliyetleri işletme sermayesi gerektirmektedir. Şirket'in işletme sermayesini finanse edememesi, Şirket'in operasyonel ve mali yapısını olumsuz etkileyebilir.

11. Şirket'in ticari alacaklarında tahsilat riski bulunmaktadır. Şirket müşterilerinin ödeme güçlüğüne girmesi ve tahsilat problemleri yaşanması Şirket'in finansal durumunu olumsuz etkileyebilir.

12. Stokların etkin şekilde yönetilememesi Şirket'in karlılığını azaltabilir.

13. Çeşitli sebeplerle müşterilerin ihtiyaçlarında ve ürün tercihlerinde değişiklik olabilir. Müşteri ihtiyaç ve tercihlerinin Şirket'in portföyünde yer almayan ürünlere doğru kayması durumunda Şirket'in satış hasılatı ve karlılığı azalabilir.

14. Ürün kalitesinde sorun yaşanması, lisans, sertifika, kalite belgeleri veya benzeri belgelerin yenilenmemesi ve ürünlerin piyasadaki geri çekilmesi durumu Şirket'in faaliyetlerini olumsuz etkileyebilir.

15. Şirket'in sahip olduğu markaların sağlanmış olduğu avantajları kaybedebilir.

16. Şirket'in fabrikalarına enerji tedarikinde kesintiler yaşanabilir. Elektrik ve doğalgaz satın alma maliyetlerinin artması Şirket'in karlılığını olumsuz etkileyebilir.

17. Ham madde ithalatı ve/veya yurt içinden temini ile ürün ihracatında ve/veya yurt içi satışlarında üçüncü taraf lojistik şirketlerinden alınan hizmetlerdeki aksaklıklar ile nakliye ve navlun fiyatlarındaki artış Şirket'in maliyetleri ve satış hacmini olumsuz etkileyebilir.

18. Şirket'in performansı üst düzey yöneticilerin Şirket'te devamlılığına ve performansına bağlıdır. KİM personel kaybı veya

YAPI KREDİ YATIRIM MENKUL
DEĞERLER A.Ş.

Barbaros Mahallesi, Çarşı Sokakı
Blok D:21 - 22 - Kat:2
33010 Levent - Beşiktaş / İSTANBUL
Sic. No: 275634 Mersis No: 0380002319100015
www.ykyatirim.com.tr

bien
BİEN YAPI ÜRÜNLERİ SAN. TİC. VE TİC. A.Ş.
Barbaros Mah. Çarşı Sokakı Kat:2
Tel: 0312 347 87 00
Tic. Od. 66992 Ankara Tic. Od. 66992
Mersis No: 0341026431600024 Ankara Tic. Od. 66992
Yatırımlar V.D. 341 026 4376

AK YATIRIM MENKUL DEĞERLER
ANONİM ŞİRKETİ

GARANTİ YATIRIM
MENKUL KIYMETLER A.Ş.

Nispetiye Mahallesi Barbaros Bulvarı
No:96 Çarşı Towers Kule / Kat:5-6
33400 Beşiktaş / İSTANBUL
Tic. Od. 212 384 1401

yerine kilit personel bulamamak Şirket'in faaliyetlerini olumsuz etkileyebilir.

19. Şirket'in yoğun ilişkili taraf işlemleri, SPK ve vergi dairelerinin ek denetimler yapmasına ve ilişkili taraf işlemlerinin emsallere uygun olmadığı tespit edilmesi durumunda ceza tahakkuk edilmesine ve Şirket'in faaliyetini, mali durumunu ve faaliyet sonuçlarını olumsuz etkilenmesine neden olabilir.

20. Şirket'in yararlandığı çeşitli teşvik, sübvansiyon ve desteklerin sona ermesi ve/veya azaltılması sonucu Şirket'in finansal durumu olumsuz etkilenebilir.

21. Şirket'in tabi olduğu mevzuatta meydana gelebilecek değişiklikler Şirket'in ilave harcama yapmasına veya faaliyetlerinin kısıtlanmasına neden olabilir, mevzuata uyumsuzluk Şirket'in yaptırımlara maruz kalmasına neden olabilir.

22. Şirket'in bilgi işlem sistemlerinin arızalanması, yetersiz kalması, Şirket faaliyetlerini olumsuz etkileyebilir.

23. Şirket'in karşılaşacağı tüm riskler sigortalanamayabilir, karşılaşılan hasar sigorta kapsamında olmayabilir, Şirket tazminatı tahsil edemeyebilir. Bir kaza veya hasar durumunda veya başkaca bir şekilde oluşabilecek tüm riskleri kapsayacak şekilde sigorta yaptırılması mümkün değildir.

24. Şirket'in iş süreçlerinin kayba sebebiyet verebilecek şekilde aksamaması, personel hataları, teknolojik ya da altyapıyla ilgili aksamalar ve süreç değişikliklerinin başarılı bir şekilde uygulamaya konulamaması gibi operasyonel riskler Şirket'in faaliyetlerini olumsuz etkileyebilir.

25. İşçilik maliyetlerinde beklenenden fazla artışlar söz konusu olabilir.

26. Şirket'in faaliyetlerinde kullandığı makine ve ekipmanların teknolojik gelişmeler sonucu verimsiz kalması, yenileme ve iyileştirme projelerinin başarısız olması, Şirket'in sektördeki etkinliğini azaltabilir, Şirket rakiplerinin gerisine düşebilir.

27. Şirket'in faaliyetlerinde kullandığı makine ve ekipmanların beklenenden fazla arızalanması

YAPI KREDİ YATIRIM MENKUL DEĞERLER A.Ş.

Nispetiye Mahallesi Cumhuriyet Bulvarı No: 21-22-23 Kat: 3
34390 Levent/Beşiktaş/İSTANBUL
Sicil No: 276811 Mersis No: 0388-0023-1910-0016
www.ykiyatirim.com.tr

bien
BIEN YAPI URUNLERI SAN. TIC. VE TIC. A.Ş.
Barbaros Mah. Bulvarı No: 24/25/26/27/28/29/30/31/32/33/34/35/36/37/38/39/40/41/42/43/44/45/46/47/48/49/50/51/52/53/54/55/56/57/58/59/60/61/62/63/64/65/66/67/68/69/70/71/72/73/74/75/76/77/78/79/80/81/82/83/84/85/86/87/88/89/90/91/92/93/94/95/96/97/98/99/100
Tel: 0312 422 87 00
Mer. No: 034102643 / 0312 24 Ankara Tic. Od. 66992
Tic. Sicil No: 276811 / 0312 24 Ankara Tic. Od. 66992
Etiler V.D. 341 026 4316

AKYATIRIM MENKUL DEĞERLER ANONİM ŞİRKETİ

GARANTİ YATIRIM MENKUL KIYMETLER A.Ş.
Nispetiye Mahallesi Barbaros Bulvarı No: 26 Çiftçi Towers Kule 1 Kat: 5
34390 Beşiktaş/İSTANBUL
Tel: 0212 384 11 00

kalması söz konusu olabilir, söz konusu arızaların onarılması çok maliyetli olabilir ya da hiç mümkün olmayabilir, yedek parça temininde aksaklıklar yaşanabilir ve üretimde kesintiler meydana gelebilir.

28. Şirket'in kullandığı kredileri sağlayan bankaların bir temerrüt hali sebebiyle veya mali piyasaların zor duruma düştüğü dönemlerde çeşitli sebeplerle kredileri vadesinden önce geri çağırılmaları durumunda, Şirket nakit akışı sorunu yaşayabilir.

29. Şirket'in olağan faaliyetleri kapsamında Şirket'e karşı yasal işlemler başlatılarak davalar açılabilir, ayrıca Şirket idari işlemlere ve tahkim kararlarına konu olabilir. Söz konusu talepler ve yasal işlemlerin Şirket aleyhine sonuçlanması neticesinde, Şirket ve Şirket yöneticilerinin adli ve cezai sorumlulukları doğabilir, Şirket para cezası alabilir, tazminat ödemek durumunda kalabilir ve herhangi bir hukuki muamelenin olumsuz yönde sonuçlanması neticesinde Şirket'in işleri, finansal durumu ve faaliyet sonuçları ve itibarı olumsuz yönde etkilenebilir.

30. Şirket üretim tesislerine veya faaliyetlerine ilişkin gerekli izin ve ruhsatları muhafaza edemeyebilir, kaybedebilir. Bu durum Şirket'in faaliyetlerini olumsuz etkileyebilir.

31. Şirket'in faaliyetleri, (halka arz sonrasında) SPK, vergi daireleri ve Kişisel Verilerin Korunması Kurulu gibi çeşitli düzenleyici ve denetleyici kamu otoritelerinin denetimlerine tabidir.

32. Şirket'in ve rakiplerinin faaliyetlerindeki artış ve yükselen rekabet ortamı, Şirketi veya sektörü Rekabet Kurumu takip konuları açısından riskli duruma düşürebilir.

33. Şirket, vergi mevzuatındaki veya uygulamadaki değişiklikler, vergi oranlarındaki artışlar veya vergi denetimlerinden olumsuz etkilenebilir.

34. Şirket, çalışanlarının, tedarikçilerinin veya diğer üçüncü kişilerin olası etik olmayan davranışları veya hukuka aykırı davranışları veya çevresel ve sosyal uyum prosedürlerine aykırı davranışları dolayısıyla risklere maruz kalabilir; bu tür ihlaller kredi sözleşmelerini

tahtında temerrüt hallerinin meydana gelmesine sebep olabilir.

35. Şirket'in faaliyetleri esnasında iş kazaları meydana gelebilir, bunun neticesinde Şirket tazminat ödemek zorunda kalabilir, ilgili kanun ve hükümler çerçevesinde yükümlülük altına girebilir.

36. Doğal çevreye verilen herhangi bir zararın Şirket'in faaliyetlerinden kaynaklandığının ileri sürülmesi dolayısıyla uygulanan yasal işlem, uyumluluk çalışmaları ve/veya faaliyetlerin durdurulması gibi senaryoların gelecekte gerçekleşmesi, maliyetlerin artmasına yol açabilecektir.

37. Şirket'in risk yönetimi, finansal raporlama sistemleri ve iç kontrol sistemleri yeterli veya etkili olmayabilir ve bunun Şirket'in faaliyetleri, mali sonuçların doğru şekilde raporlanması üzerinde olumsuz bir etkisi olabilir.

38. İhraççının hakim ortağı olan Nurullah Ercan'ın şahsıyla ilgili itibarı zedeleyici durumların oluşması halinde, İhraççının yatırımcılarına ve ortaklarına olumsuz yönde yansiyabilir. Bu durum, şirket karlılığını ve iş hacmini negatif olarak etkileyebilir.

İhraççının içinde bulunduğu sektöre ilişkin riskler:

1. Şirket'in faaliyet göstermekte olduğu seramik sektörü, inşaat sektöründe yaşanan mevsimsellik etkisinden, durgunluk ve daralmadan olumsuz yönde etkilenmekte olup, iç piyasadaki durgunluklar ve talep daralmaları sektörde faaliyet göstermekte olan şirketlerin karlılığı üzerinde baskı yaratabilir.

2. Artan enerji maliyetleri seramik sektöründe faaliyet gösteren şirketlerin karlılığı üzerinde baskı yaratmaktadır.

3. Seramik sektöründe kullanılan, başta kil ham maddesi olmak üzere, ham madde ve diğer yardımcı maddelerin rezervlerinin azalması veya tükenmesi sektörün büyümesine engel olabilir.

4. Seramik sektöründe nakliye maliyetlerinin yüksek olması ve Türkiye'de nakliye yöntemlerinin kısıtlı olması, sektörde faaliyet

gösteren şirketlerin karlılığını olumsuz etkileyebilir.

5. Şirket, faaliyet alanlarının her birinde önemli küresel, ulusal, bölgesel ve yerel rekabetle karşı karşıyadır.

6. Seramik sektörüne yönelik mesleki eğitimlerin yetersiz olması ve talep görmemesi, işverenlerin kaliteli iş gücüne erişimini zorlaştırmaktadır.

Diğer Riskler

1. **Sermaye Riski:** Net Borç/Özsermaye oranının yüksekliği İhraççı'nın finansal borçlarını ödeme riskini göstermektedir. Net borç, nakit ve nakit benzeri değerlerin toplam borç tutarından (finansal durum tablosunda gösterildiği gibi kısa vadeli borçlanmalar, uzun vadeli borçlanmaların kısa vadeli kısımları, diğer finansal yükümlülükler, uzun vadeli borçlanmalar, kiralama işlemlerinden borçları içerir) düşülmesiyle hesaplanır.

İhraççı'nın finansal tablo dönemleri itibarıyla Net Borç/Özkaynak oranı aşağıdadır:

(TL)	31.12.2020	31.12.2021	31.12.2022
Finansal borçlar	812.291.771	786.234.163	1.676.676.728
İlişkili taraflara diğer borçlar	143.540.545	379.648.892	58.894.589
Eksi: Nakit ve nakit benzerleri	-67.678.406	-18.457.720	-325.765.498
Eksi: İlişkili taraflardan diğer alacaklar	-484	-166.327	-348.949
Net Borç	888.153.426	1.147.259.008	1.409.456.870
Özkaynak	515.701.823	1.094.055.905	1.904.603.485
Net Borç / Özkaynak Oranı	172%	105%	74%

2. **Kredi Riski:** Finansal aracın taraflarından birinin sözleşmeye bağlı yükümlülüğünü yerine getirememesi nedeniyle Ortaklığın finansal bir kayba uğraması riskidir. İhraççının kredi riski esas olarak İlişkili ve diğer taraflardan ticari ve diğer alacakları ile banka mevduatlarından kaynaklanmaktadır.

İhraççının 2022 yılı itibarıyla değer düşüklüğüne uğrayan vadesi geçmiş ve tamamı için karşılık ayrılmış ilişkili olmayan taraflardan 59.753.950 TL ticari alacağı bulunmaktadır. İlişkili taraflar

08 Mayıs 2023

için vadesi geçmiş ve karşılık ayrılmış bir alacak bulunmamaktadır.

İhraççının vadesi geçmiş ancak değer düşüklüğüne uğramamış, bununla birlikte teminat ile güvence altına alınmış alacaklarının yaşlandırması finansal tablo dönemleri itibarıyla aşağıdaki gibidir.

Vadesi geçmiş ancak değer düşüklüğüne uğramamış ticari alacaklar	31.12.2020	31.12.2021	31.12.2022
Vadesi Üzerinden 1 – 30 Gün Geçmiş	16.709.596	53.849.342	239.158.246
Vadesi Üzerinden 31 – 60 Gün Geçmiş	10.187.327	43.517.379	8.374.491
Vadesi Üzerinden 61 – 90 Gün Geçmiş	12.936.390	13.785.546	6.555.297
Vadesi Üzerinden 90 ve Üzeri Gün Geçmiş	42.400.475	61.256.315	200.219.218
Toplam Vadesi Geçen Alacaklar	82.233.788	172.408.582	454.307.252

3. Likidite Riski: Likidite riski, İhraççının net fonlama yükümlülüklerini yerine getirmeme ihtimalidir. Piyasalarda meydana gelen bozulmalar veya kredi puanının düşürülmesi gibi fon kaynaklarının azalması sonucunu doğuran olayların meydana gelmesi, likidite riskinin oluşmasına sebebiyet verebilir. İhraççının kredibilitésinin bozulması halinde ihtiyaç halinde fonları sağlayamaması ve kaynak maliyetinin artması durumunda İhraççı zararlı karşılaşabilir. İhraççının likidite riski dönemler itibarıyla aşağıda gösterilmekte olup, mevcut durum itibarıyla cari yükümlülüklerini yerine getirme konusunda bir sıkıntısı bulunmamaktadır.

	31.12.2020	31.12.2021	31.12.2022
Dönen Varlıklar	1.054.746.324	2.041.132.350	3.943.952.465
Kısa Vadeli Yükümlülükler	711.717.859	1.118.673.646	2.801.289.963
Dönen Varlıklar / Kısa Vadeli Yükümlülükler	1,48	1,82	1,41

4. Piyasa Riski:

- **Yabancı Para Riski:** Yabancı para cinsinden işlemler, kur riskinin oluşmasına sebebiyet

vermektedir. İhraççının finansal tablo dönemleri itibarıyla kur riski temel olarak ihracat işlemleri kaynaklı oluşan ticari alacakları ile yapılan yatırımlar ve işletme sermayesi ihtiyacının finansmanı kapsamında kullanılan döviz cinsinden kredi kaynaklıdır. İhraççı döviz cinsinden varlık ve yükümlülüklerinin Türk Lirası'na çevriminde kullanılan kur oranlarının değişimi nedeniyle, kur riskine maruz kalmaktadır.

Yabancı Para Pozisyonu (TL)	31.12.2020	31.12.2021	31.12.2022
Döviz Varlıkları	260.115.386	443.473.580	314.986.222
Döviz Yükümlülükleri	227.682.142	387.958.064	432.745.738
Net Döviz Pozisyonu	32.433.244	55.515.516	-117.759.516
Kurlarda %10 Yükseliş Olması Halinde Kara Etkisi	3.243.324	5.551.552	-11.775.952

- **Faiz Oranı Riski:** Piyasa faiz oranlarındaki değişimler piyasadaki fiyatların değişmesine dolayısıyla finansal araçların değerlerinde dalgalanmalar oluşturabilir.

5. **Deprem ve diğer doğal afet riski**

6. **Savaş, Terör olayları ve terör veya savaş tehditlerine ilişkin riskler**

7. **Rusya Federasyonu tarafından Ukrayna'ya yönelik başlatılan askeri operasyonlar ve Ukrayna'nın Rusya Federasyonu tarafından işgali amacıyla iki ülke arasındaki savaşın devamı Şirket'in faaliyet sonuçları üzerinde dolaylı olarak olumsuz bir etki doğurabilir.**

8. **Covid-19 salgını da dahil olmak üzere kamu sağlığı ile ilgili endişelerin doğurduğu aksaklıklar, Şirket'in faaliyetlerini, faaliyet sonuçlarını, geleceğe yönelik beklentilerini veya mali durumunu olumsuz yönde etkileyebilir. Covid-19 salgını nedeniyle alınan önlemlerin getirdiği maliyet artış riski söz konusu olabilir.**

9. **Makroekonomik Riskler:**

• **Başta gelişmiş ülke merkez bankalarının parasal genişleme ve faiz oranlarına ilişkin politika kararlarının**



YAPI KREDİ YATIRIM MENKUL DEĞERLER A.Ş.
Nispetiye Mahallesi Çarşı Sk. No: 21-22-23 Kat: 21
34390 Beşiktaş / İSTANBUL
Tic. Sic. No: 270981 Mersis No: 0380-0023-1816-0001
www.ykiyatirim.com.tr

bien
BIEN YAPI ÜRÜNLERİ SAN. TİC. VE TİC. A.Ş.
Barbaros Mah. Billo Sok. No: 17/2 Kat: 2
06500 Çankaya / ANKARA
Tic. Sic. No: 270981 Mersis No: 0380-0023-1816-0001
Ankara Kurumlar V.D. 341 026 4316

AK YATIRIM MENKUL DEĞERLER ANONİM ŞİRKETİ

GARANTİ YATIRIM MENKUL KIYMETLER A.Ş.
Nispetiye Mahallesi Barbaros Bulvarı
No: 36 Çiftçi Towers Kule 1 Kat: 6
34390 Beşiktaş / İSTANBUL
Tic. Sic. No: 270981 Mersis No: 0380-0023-1816-0001
Tel: 0212 384 1000

		<p>beklentilerinin kurlar ve iktisadi büyüme kanalları aracılığıyla İhraççının faaliyetlerini olumsuz etkilemesi söz konusu olabilir.</p> <ul style="list-style-type: none"> Dünyada ve Türkiye'de yaşanabilecek ekonomik, siyasi ve jeopolitik gelişmeler, rekabet ve yatırım koşulları yoluyla İhraççının faaliyetlerini olumsuz etkileyebilir. Başta Avrupa Merkez Bankası ve ABD Merkez Bankası'nın parasal genişlemeye ilişkin politika kararları ve geleceğe ilişkin beklentileri şirketlerin faaliyetlerini ve finansal performansını olumsuz etkileyebilir.
D.3	Sermaye piyasası aracına ilişkin önemli risk faktörleri hakkında bilgi	<ol style="list-style-type: none"> Halka arz kapsamında satışa konu olan ve Borsa'da işlem görmesi planlanan paylar fiyat ve işlem hacmi bakımından dalgalanmalara maruz kalabilir. Şirket'in halka açıklık oranı sınırlıdır ve payların likiditesi ve pay fiyatı üzerinde bunun olumsuz etkisi olabilecektir. Halka Arz Edilen Paylar sadece Borsa İstanbul'da işlem görecektir. Şirket'in payları ikincil piyasada işlem görmeye başladıktan sonra, Şirket'in Ana Pay Sahibi Şirket sermayesinin önemli bir bölümüne sahip olmaya devam edeceğinden, Şirket'in Ana Pay Sahibi'nin menfaatleri, Şirket menfaatleri ile bağdaşmayabilir. Bu durum, Şirket'in faaliyetini, mali durumunu ve faaliyet sonuçlarını olumsuz etkileyebilir. Halka Arz Edilen Paylar dışında sermayeyi temsil eden diğer Şirket paylarının gelecekte büyük miktarlarda satılması veya bu tür satışların gerçekleşebileceği olasılığı, Halka Arz Edilen Paylar'ın piyasa fiyatı üzerinde önemli olumsuz etkiye neden olabilir. TL'nin değerindeki dalgalanmalar ve ekonomik konjonktürden kaynaklanan riskler Halka Arz Edilen Paylar'ın değerini önemli ölçüde etkileyebilir. Şirket faaliyetleri sonucunda gelecekte dağıtılabilir kâr oluşamayabilir veya dağıtılabilir kâr oluşsa bile Şirket gelecekte pay sahiplerine kâr payı ödemeyebilir veya pay sahiplerinin kâr payı beklentilerini karşılayamayabilir.

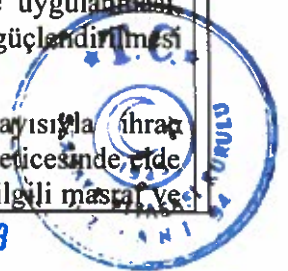
08 Mart 2023

	<p>8. Halka arz edilecek paylar için aktif, likit ve düzenli işlem yapılan bir piyasa gelişmeyebilir.</p> <p>9. Fiyat Tespit Raporu'nda belirtilen varsayımların gerçekleştirilmemesi, Şirket paylarının fiyatını olumsuz etkileyebilir.</p> <p>10. Halka Arz Edilen Paylar tüm yatırımcılar için uygun bir yatırım olmayabilir.</p>
--	--

E—HALKA ARZ

E.1	<p>Halka arza ilişkin ihraççının/halka arz edenin elde edeceği net gelir ile katlanacağı tahmini toplam maliyet ve talepte bulunan yatırımcılardan talep edilecek tahmini maliyetler hakkında bilgi</p>	<p>Halka arz, sermaye artırımı ve ek pay satışı kapsamında ortak satışı yoluyla gerçekleşecektir.</p> <p>Şirket'in, halka arzdan 3.095.557.893 TL brüt, 2.979.696.663 TL net gelir elde etmesi öngörülmektedir. Ek pay satışı hakkının tamamen kullanılması durumunda Nurullah Ercan'ın 619.111.544 TL brüt, 600.787.241 TL net gelir elde etmesi beklenmektedir.</p> <p>Halka arza ilişkin toplam maliyetin 115.861.230 TL, pay başına düşecek maliyetin ise 1,60 TL olması beklenmektedir. Ek pay satışı olması halinde toplam maliyetin 134.040.399 TL, pay başına düşecek maliyetin ise 1,54 TL olması beklenmektedir.</p> <p>Talepte bulunan yatırımcılardan, talepte bulunulması sebebiyle ayrıca bir ücret alınmayacaktır. Ancak bu amaçla hesap açmak, hak ettikleri payları başka yetkili kuruluşun hesabına virmanlamak veya para iadesine ilişkin EFT yapmak istemeleri durumunda, konsorsiyum üyesi olan yetkili kuruluşlar arasında farklılık gösteren çeşitli maliyetlere katlanmak zorunda kalabileceklerdir.</p>
E.2	<p>Halka arzın gerekçesi, halka arz gelirlerinin kullanım yerleri ve elde edilecek tahmini net gelir hakkında bilgi</p>	<p>Şirket'in halka arzı ile kaynak elde edilmesi, kurumsallaşma, Şirket değerinin ortaya çıkması, Şirket'e değer yaratacak yatırım fırsatlarının fonlanması, bilinirlik ve tanınırlığın pekiştirilmesi, şeffaflık ve hesap verilebilirlik ilkelerinin daha güçlü bir şekilde uygulanması, Şirket'in kurumsal kimliğinin güçlendirilmesi hedeflenmektedir.</p> <p>Şirket'in, sermaye artırımı dolayısıyla ihraç edilecek yeni payların halka arzı neticesinde elde edeceği brüt halka arz gelirinden, ilgili masraf ve</p>

08 Mart 2023

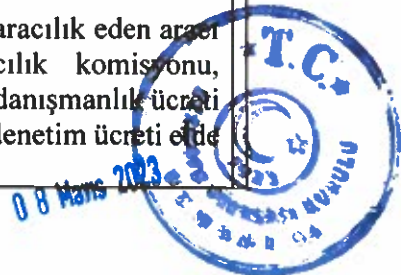


		<p>maliyetler düşüldükten sonra kalan fonun, aşağıda gösterilen oranlarda ve amaçlarla kullanılması planlanmaktadır.</p> <table border="1"> <thead> <tr> <th>Kullanım Alanı</th> <th>Kullanım Yüzdesi</th> </tr> </thead> <tbody> <tr> <td>Yeni Fabrika Yatırımının Sonuçlandırılması (*)</td> <td>%45-%55</td> </tr> <tr> <td>İşletme sermayesi</td> <td>%45-%55</td> </tr> </tbody> </table> <p>(*) Yeni Fabrika Yatırımı'nın tamamlanması için kullanılacak fonun %45-%55'i inşaat harcamaları için %45-%55'i makine teçhizat alımında kullanılacaktır.</p>	Kullanım Alanı	Kullanım Yüzdesi	Yeni Fabrika Yatırımının Sonuçlandırılması (*)	%45-%55	İşletme sermayesi	%45-%55
Kullanım Alanı	Kullanım Yüzdesi							
Yeni Fabrika Yatırımının Sonuçlandırılması (*)	%45-%55							
İşletme sermayesi	%45-%55							
E.3	Halka arza ilişkin bilgiler ve koşulları	<p>Halka arzın başlaması öncesinde, Kurul'un yanı sıra, halka arz edilen ve ihraç edilen Şirket paylarının borsada işlem görebilmesi için Borsa İstanbul'un görüşünün alınması gerekmektedir.</p> <p>Halka arz, İhraççı'nın çıkarılmış sermayesinin 288.673.881 TL'den 361.000.000 TL'ye çıkarılması nedeniyle artırılacak 72.326.119 TL nominal değerli 72.326.119 adet B Grubu payın halka arzı suretiyle gerçekleşecektir. Talep edilen pay miktarı ihraç edilen pay miktarından fazla gelmesi durumunda halka arz edilecek pay miktarının %20'sine tekabül eden ve Nurullah Ercan'a ait toplam 14.465.223 TL nominal değerli 14.465.223 adet pay halka arz edilecektir. Böylece toplam halka arz edilecek pay sayısı 86.791.342 adete yükselecektir.</p> <p>Satış, Ak Yatırım, Garanti Yatırım ve Yapı Kredi Yatırım eş liderliğinde oluşturulan konsorsiyum tarafından "Sabit Fiyat ile Talep Toplama" ve "En İyi Gayret Aracılığı" yöntemiyle gerçekleştirilecektir. Halka Arz Edilen Paylar için 2 (iki) iş günü boyunca talep toplanacaktır. Talep toplamının kesin başlangıç ve bitiş tarihleri İhraççı'nın ilan edilecek olan tasarruf sahiplerine satış duyurusunda belirtilecektir.</p> <p>Halka arz edilecek toplam 72.326.119 TL nominal değerli payların;</p> <ul style="list-style-type: none"> • 39.779.365 TL nominal değerdeki (%55) kısmı Yurt İçi Bireysel Yatırımcılara, • 25.314.142 TL nominal değerdeki (%35) kısmı Yurt İçi Kurumsal Yatırımcılara 						

8-8 Mars 2023



		<ul style="list-style-type: none"> • 3.616.306 TL nominal değerdeki (%5) kısmı Yurt Dışı Kurumsal Yatırımcılara, • 3.616.306 TL nominal değerdeki (%5) kısmı Şirket Çalışanlarına, <p>gerçekleştirilecek satışlar için tahsis edilmiştir.</p> <p>Halka Arz Edilen Paylar için 2 (iki) iş günü boyunca talep toplanacaktır. Bu sürenin kesin başlangıç ve bitiş tarihleri İhraççının (www.bienseramik.com.tr) ve halka arzda satışa aracılık edecek Ak Yatırım Menkul Değerler Anonim Şirketi'nin (www.akyatirim.com.tr), Garanti Yatırım Menkul Kıymetler Anonim Şirketi'nin (www.garantibbvayatirim.com.tr) ve Yapı Kredi Yatırım Menkul Değerler Anonim Şirketi'nin (www.ykyatirim.com.tr) adresli internet siteleri ile Kamuyu Aydınlatma Platformu (KAP)'nda (www.kap.org.tr) ilan edilecek tasarruf sahiplerine satış duyurusunda belirtilecektir.</p> <p>Halka arzdan pay alan yatırımcıların söz konusu payları sermaye piyasası mevzuatı çerçevesinde MKK nezdinde hak sahipleri bazında kayden izlenmeye başlanacaktır. Paylar, İhraççı ve Halka Arz Eden Pay Sahibi tarafından dağıtım listesinin onaylanmasını takiben ve pay bedellerinin ödenmesi şartıyla Konsorsiyum Üyeleri tarafından yatırımcıların MKK nezdindeki hesaplarına aktarılacaktır.</p> <p>Talebi karşılanan yatırımcıların payları, kaydi sistem esasları çerçevesinde, dağıtım listesinin Konsorsiyum Üyeleri'ne iletilmesini takip eden en geç 2 (iki) iş günü içerisinde ve pay bedellerinin ödenmesi şartıyla, kaydi olarak teslim edilecektir.</p>
E.4	<p>Çatışan menfaatler de dahil olmak üzere halka arza ilişkin ilgili kişilerin önemli menfaatleri</p>	<p>Şirket, sermaye artırımı yoluyla Halka Arz Edilen Paylar üzerinden halka arz geliri elde edecektir.</p> <p>Ek satış hakkının kullanılması ve Ek Satışa Konu Payların tümünün satılması durumunda Nurullah Ercan toplam 14.465.223 TL nominal değerli 14.465.223 adet paylarını satarak satış geliri elde edeceklerdir.</p> <p>Halka arz sırasında, halka arza aracılık eden aracı kuruluşların halka arza aracılık komisyonu, hukuki danışmanlık bürosunun danışmanlık ücreti ve bağımsız denetim şirketinin denetim ücreti elde etmesi söz konusu olacaktır.</p>



		<p>Ak Yatırım, Garanti Yatırım ve Yapı Kredi Yatırım'ın, halka arz işlemi nedeniyle elde edeceği komisyon hariç, doğrudan ya da dolaylı olarak halka arzın başarısına bağlanmış bir ekonomik çıkarı bulunmamaktadır. Ak Yatırım, Garanti Yatırım ve Yapı Kredi Yatırım'ın, Şirket'in %5 ve daha fazlasına sahip pay sahipleriyle arasında, Aracılık ve Yetkilendirme Sözleşmesi ve ekleri dışında, herhangi bir anlaşması yoktur.</p> <p>Şirket ile bağımsız hukukçu raporunu hazırlayan Özmen Yalçın Avukatlık Ortaklığı arasında herhangi bir çıkar veya menfaat çatışması bulunmamaktadır. Özmen Yalçın Avukatlık Ortaklığı ve Şirket arasında herhangi bir sermaye ilişkisi yoktur. Özmen Yalçın Avukatlık Ortaklığı'nın doğrudan ya da dolaylı olarak halka arzın başarısına bağlanmış bir ekonomik çıkarı bulunmamaktadır. Özmen Yalçın Avukatlık Ortaklığı ile Şirket'in doğrudan %5 ve daha fazlasına sahip pay sahipleriyle arasında, halka arza ilişkin sunulan hukuki danışmanlık hizmetleri dışında bir hukuki danışmanlık ilişkisi bulunmamaktadır. Özmen Yalçın Avukatlık Ortaklığı halka arza ilişkin sunulan hukuki danışmanlık hizmetleri için danışmanlık ücreti elde etmektedir.</p> <p>Şirket ile mali tablolarının bağımsız denetimini yapan KPMG arasında çıkar çatışması veya herhangi bir menfaat çatışması bulunmamaktadır. KPMG ve Şirket arasında herhangi bir sermaye ilişkisi yoktur. KPMG doğrudan ya da dolaylı olarak halka arzın başarısına bağlanmış bir ekonomik çıkarı bulunmamaktadır. KPMG ile Şirket arasında bağımsız denetim çalışmalarının yürütülmesine ilişkin yapmış olduğu anlaşmalar haricinde, herhangi bir anlaşma bulunmamaktadır. KPMG Şirket'e sunduğu bağımsız denetim hizmetleri kapsamında ücret elde etmektedir.</p>
E.5	<p>Sermaye piyasası aracını halka arz eden kişinin/ihraççının ismi/unvanı</p> <p>Kim tarafından ve ne kadar süre ile taahhüt verildiği hususlarını içerecek şekilde</p>	<p>Halka arz, İhraççı Bien Yapı Ürünleri Sanayi Turizm ve Ticaret A.Ş.'nin çıkarılmış sermayesinin 288.673.881 TL'den 361.000.000 TL'ye çıkarılması nedeniyle arttırılacak 72.326.119 TL nominal değerli 72.326.119 adet B Grubu payın halka arzı suretiyle gerçekleştirilecektir. Talep edilen pay miktarı ihraç edilen pay miktarından fazla gelmesi durumunda halka arz</p>

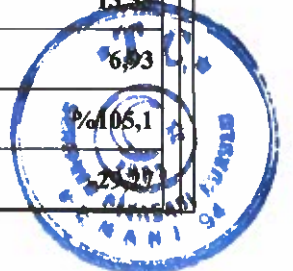
	<p>dolaşımdaki pay miktarının artırılmamasına ilişkin verilen taahhütler hakkında bilgi</p>	<p>edilecek pay miktarının %20'sine tekabül eden ve Nurullah Ercan'a ait toplam 14.465.223 TL nominal değerli 14.465.223 adet pay halka arz edilecektir. Böylece toplam halka arz edilecek pay sayısı 86.791.342 adete yükselecektir.</p> <p>İhraççı, Şirket tarafından halka arz edilen payların Borsa İstanbul'da işlem görmeye başladığı tarihten itibaren 1 (bir) yıl boyunca herhangi bir bedelli ve bedelsiz sermaye artırımını yapılmayacağına ve dolaşımdaki pay miktarının bu suretle artırılmayacağına, bu süre boyunca Şirket tarafından yeni bir pay satışı veya halka arz yapılmayacağına, bu süre boyunca Şirket tarafından yeni bir pay satışı veya halka arz yapılacağına dair herhangi başka bir başvuru veya açıklamada bulunulmayacağına dair taahhüt verilmiştir.</p> <p>Şirket'in tek pay sahibi Nurullah Ercan, Şirket paylarının Borsa İstanbul'da işlem görmeye başladığı tarihten itibaren 1 (bir) yıl boyunca, sahip olduğu halka arza konu olmayan Şirket paylarının, (bedelli ve bedelsiz sermaye artırımları dahil olmak üzere) dolaşımdaki pay miktarının artmasına yol açacak şekilde satışa veya halka arza konu edilmeyeceği, bu doğrultuda bir karar alınmayacağı ve/veya Borsa İstanbul'a veya SPK'ya veya yurt dışındaki herhangi bir menkul kıymetlere ilişkin düzenleyici kurum, borsa veya kotasyon otoritesine başvuruda bulunulmayacağı ve bu süre boyunca ileride yeni bir satış veya halka arz yapılacağına dair bir açıklama yapılmayacağı doğrultusunda taahhütte bulunmuştur.</p> <p>Şirket'in tek pay sahibi Nurullah Ercan ayrıca, 19.12.2022 tarihli taahhüdü ile; Pay Tebliği'nin 8'inci maddesi çerçevesinde, Şirket paylarının Borsa İstanbul'da işlem görmeye başladığı tarihten itibaren 1 (bir) yıl boyunca maliki olduğu Şirket paylarını halka arz fiyatının altındaki bir fiyattan Borsa İstanbul'da satmayacağını, bu payların halka arz fiyatının altında Borsa İstanbul'da satılması sonucunu doğuracak şekilde herhangi bir işleme tabi tutmayacağını, söz konusu payların kısmen veya tamamen bu kısıtlamaya uygun olarak satılması veya devredilmesi durumunda Kurul'un özel durumların kamuya açıklanmasına ilişkin düzenlemeleri çerçevesinde özel durum</p>
--	--	--

08 Mart 2023



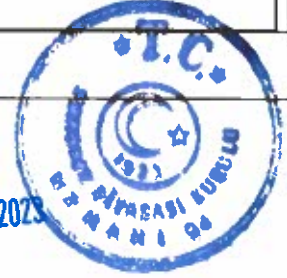
		<p>açıklaması yapılacağını ve Borsa İstanbul dışında satılan payları alanların da bu sınırlamaya tabi olacağını alıcılara bildirilmesi doğrultusunda taahhütte bulunmuştur.</p> <p>Şirket'in tek pay sahibi Nurullah Ercan, 03.04.2023 tarihli taahhüdü ile; SPK'nın 30.03.2023 tarihli ve 20/412 sayılı İlke Kararı uyarınca ve söz konusu bu İlke Kararı yürürlükte kaldığı sürece, ek satış kapsamında halka arz edeceği payları hariç olmak üzere, işbu İzahname'nin onay tarihinden itibaren 180 gün boyunca ve borsada satışı da kapsayacak şekilde, paylarını borsa dışında satmayacağını, başka yatırımcı hesaplarına virmanlamayacağını veya borsada özel emir ile ve/veya toptan satış işlemine konu etmeyeceğini taahhüt etmiştir.</p>																														
E.6	<p>Halka arzdan kaynaklanan sulanma etkisinin miktarı ve yüzdesi</p> <p>Yeni pay alma hakkı kullanımının söz konusu olması durumunda, mevcut hissedarların halka arzdan pay almamaları durumunda sulanma etkisinin miktarı ve yüzdesi</p>	<p>Sermaye artırımını yöntemiyle yapılacak halka arz neticesinde, sermaye artışına katılmayan mevcut ortak için mevcut hisse pay oranlarında sulanma etkisi olacaktır.</p> <p>Sulanma etkisine ilişkin hesaplamalar 31.12.2022 tarihli bağımsız denetimden geçmiş finansal tablolarda yer alan veriler esas alınarak yapılmış olup, sulanma etkisinin miktarı ve yüzdesine ilişkin hesaplama aşağıdaki tabloda yer almaktadır.</p> <table border="1"> <thead> <tr> <th></th> <th>(TL)</th> </tr> </thead> <tbody> <tr> <td>Halka Arz Fiyatı</td> <td>42,80</td> </tr> <tr> <td>Halka Arz Öncesi Defter Değeri (31.12.2022)</td> <td>1.904.603.485</td> </tr> <tr> <td>Halka Arz Öncesi Pay Adedi</td> <td>288.673.881</td> </tr> <tr> <td>Halka Arz Öncesi Pay Başına Defter Değeri</td> <td>6,60</td> </tr> <tr> <td>Sermaye Artırımı</td> <td>72.326.119</td> </tr> <tr> <td>Şirkete Halka Arz Yoluyla Sağlanacak Brüt Nakit</td> <td>3.095.557.893</td> </tr> <tr> <td>Halka Arz Masrafları* (Ek satış dâhil)</td> <td>115.716.096</td> </tr> <tr> <td>Şirkete Halka Arz Yoluyla Sağlanacak Net Nakit</td> <td>2.979.841.798</td> </tr> <tr> <td>Halka Arz Sonrası Defter Değeri</td> <td>4.884.445.283</td> </tr> <tr> <td>Halka Arz Sonrası Pay Adedi</td> <td>361.000.000</td> </tr> <tr> <td>Halka Arz Sonrası Pay Başına Defter Değeri</td> <td>13,53</td> </tr> <tr> <td>Mevcut Ortak İçin Pay Başına Sulanma Etkisi</td> <td>6,93</td> </tr> <tr> <td>Mevcut Ortak İçin Pay Başına Sulanma Oranı</td> <td>%105,1</td> </tr> <tr> <td>Yeni Ortaklar İçin Pay Başına Sulanma Etkisi</td> <td>2,93</td> </tr> </tbody> </table>		(TL)	Halka Arz Fiyatı	42,80	Halka Arz Öncesi Defter Değeri (31.12.2022)	1.904.603.485	Halka Arz Öncesi Pay Adedi	288.673.881	Halka Arz Öncesi Pay Başına Defter Değeri	6,60	Sermaye Artırımı	72.326.119	Şirkete Halka Arz Yoluyla Sağlanacak Brüt Nakit	3.095.557.893	Halka Arz Masrafları* (Ek satış dâhil)	115.716.096	Şirkete Halka Arz Yoluyla Sağlanacak Net Nakit	2.979.841.798	Halka Arz Sonrası Defter Değeri	4.884.445.283	Halka Arz Sonrası Pay Adedi	361.000.000	Halka Arz Sonrası Pay Başına Defter Değeri	13,53	Mevcut Ortak İçin Pay Başına Sulanma Etkisi	6,93	Mevcut Ortak İçin Pay Başına Sulanma Oranı	%105,1	Yeni Ortaklar İçin Pay Başına Sulanma Etkisi	2,93
	(TL)																															
Halka Arz Fiyatı	42,80																															
Halka Arz Öncesi Defter Değeri (31.12.2022)	1.904.603.485																															
Halka Arz Öncesi Pay Adedi	288.673.881																															
Halka Arz Öncesi Pay Başına Defter Değeri	6,60																															
Sermaye Artırımı	72.326.119																															
Şirkete Halka Arz Yoluyla Sağlanacak Brüt Nakit	3.095.557.893																															
Halka Arz Masrafları* (Ek satış dâhil)	115.716.096																															
Şirkete Halka Arz Yoluyla Sağlanacak Net Nakit	2.979.841.798																															
Halka Arz Sonrası Defter Değeri	4.884.445.283																															
Halka Arz Sonrası Pay Adedi	361.000.000																															
Halka Arz Sonrası Pay Başına Defter Değeri	13,53																															
Mevcut Ortak İçin Pay Başına Sulanma Etkisi	6,93																															
Mevcut Ortak İçin Pay Başına Sulanma Oranı	%105,1																															
Yeni Ortaklar İçin Pay Başına Sulanma Etkisi	2,93																															

08 Mars 2023



		Yeni Ortaklar İçin Pay Başına Sulanma Oranı	-%68,4
		Şirket'in mevcut ortağının yeni pay alma hakları tamamen kısıtlanmıştır.	
E.7	Talepte bulunan yatırımcılardan talep edilecek tahmini maliyetler hakkında bilgi	Talepte bulunan yatırımcılardan, talepte bulunması sebebiyle ayrıca bir ücret alınmayacaktır. Ancak bu amaçla hesap açmak, hak ettikleri payları başka yetkili kuruluşun hesabına virmanlamak veya para iadesine ilişkin EFT yapmak istemeleri durumunda, konsorsiyum üyesi olan yetkili kuruluşlar arasında farklılık gösteren çeşitli maliyetlere katlanmak zorunda kalabileceklerdir.	

08 Mart 2023



YAPI KREDİ YATIRIM MENKUL
DEĞERLER A.Ş.

Levent Mahallesi Cömert Sokak No: 33
A Blok D: 21 - 2 - 23 - 24 - 25 - 26
34397 Levent - Beşiktaş / İSTANBUL
Sicil No: 257689 | Mersis No: 0305-0023-191000016
www.ykyatirim.com.tr

bien

45

BİEN YAPI ÜRÜNLERİ SAH. TURZ. VE TİC. A.Ş.
Barbaros Mah. Bulur Sok. No: 128 Çankaya - ANKARA
Tel: 0312 411 47 00
Mer. No. 0341026431600014 Ankara Tic. Od. 66992
Ankara Kurumlar V.D. 341 026 4316

AK YATIRIM MENKUL DEĞERLER
ANONİM ŞİRKETİ

GARANTİ YATIRIM
MENKUL KIYMETLER A.Ş.
Nispetiye Mahallesi Barbaros Bulvarı
No: 105 Çift Towers Kule 1 Kat: 5 K
34340 Beşiktaş / İSTANBUL
Tel: 0212 384 10 10

3. BAĞIMSIZ DENETÇİLER

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

Şirket'in 31.12.2020, 31.12.2021 ve 31.12.2022 tarihlerinde sona eren mali yıllara ait finansal tabloları ile özel bağımsız denetim raporunu hazırlayan bağımsız denetim kuruluşunun:

Unvanı	:	KPMG Bağımsız Denetim ve Serbest Muhasebeci Mali Müşavirlik A.Ş.
Sorumlu Denetçi	:	Aysel Tunç
Üyesi Olduğu Meslek Kuruluşları	:	İstanbul Serbest Muhasebeci Mali Müşavirler Odası, Kamu Gözetim Kurumu
Adresi	:	İş Kuleleri, Kule 3 Levent Mah. Meltem Sk. İşbankası Kuleleri Blok No:14 Beşiktaş/İstanbul

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

Yoktur.

4. SEÇİLMİŞ FİNANSAL BİLGİLER

Şirket'in, 31.12.2020, 31.12.2021 ve 31.12.2022 tarihlerinde sona eren finansal dönemlere ilişkin finansal durum tabloları ile 31.12.2020, 31.12.2021 ve 31.12.2022 tarihleri itibarıyla kâr veya zarar tablolarından seçilen önemli finansal kalemler aşağıda yer almaktadır:

FİNANSAL DURUM TABLOSU (TL)	Bağımsız Denetimden Geçmiş		
	Konsolide		
Varlıklar	31.12.2020	31.12.2021	31.12.2022
Dönen varlıklar	1.054.746.324	2.041.132.350	3.943.952.465
Nakit ve Nakit Benzerleri	67.678.406	18.457.720	325.765.498
Finansal Yatırımlar	-	-	262.223
Ticari Alacaklar	617.911.743	1.440.001.601	2.297.133.438
Diğer Alacaklar	23.829.537	51.815.614	48.593.538
Devam Eden İnşaat ve Taahhüt İşlerinden Doğan Sözleşme Varlıkları	-	3.691.972	13.679.379
Stoklar	326.040.378	439.097.253	1.125.324.007
Peşin Ödenmiş Giderler	3.451.592	12.145.268	126.274.514
Cari Dönem Vergisiyle İlgili Varlıklar	365.677	609.588	135.975
Diğer Dönen Varlıklar	15.468.991	17.423.326	6.783.893
Satış Amaçlı Sınıflandırılan Duran Varlıklar	-	57.890.608	-
Duran Varlıklar	812.387.727	896.572.556	1.123.541.007
Finansal Yatırımlar	265.057	587	55.907
Ticari Alacaklar	-	-	6.175.876

Diğer Alacaklar	403.899	460.643	513.169
Yatırım Amaçlı Gayrimenkuller	51.636.012	143.250.735	1.325.158
Maddi Duran Varlıklar	523.452.466	523.134.886	836.656.146
Kullanım Hakkı Varlıkları	8.350.938	6.828.362	6.147.492
Maddi Olmayan Duran Varlıklar	2.511.413	2.523.663	6.354.023
Peşin Ödenmiş Giderler	17.524.726	54.453.277	156.067.784
Ertelenmiş Vergi Varlığı	208.243.216	165.686.733	108.402.422
Diğer Duran Varlıklar	--	233.750	1.843.030
Toplam Varlıklar	1.867.134.051	2.937.704.906	5.067.493.472
Kısa vadeli yükümlülükler	711.717.859	1.118.673.646	2.801.289.963
Kısa Vadeli Borçlanmalar	166.184.608	288.299.035	1.317.658.738
Uzun Vadeli Borçlanmaların Kısa Vadeli Kısımları	184.195.540	165.479.674	76.312.794
Ticari Borçlar	283.639.297	518.761.460	1.036.167.710
Çalışanlara Sağlanan Faydalar Kapsamında Borçlar	4.219.272	6.173.683	16.780.904
Diğer Borçlar	8.156.216	28.859.885	59.142.967
Ertelenmiş Gelirler (Müşteri Sözleşmelerinden Doğan Yükümlülüklerin Dışında Kalanlar)	54.071.357	78.701.241	270.180.650
Dönem Karı Vergi Yükümlülüğü	1.167.044	952.684	--
Kısa Vadeli Karşılıklar	5.862.593	8.099.467	14.548.982
Diğer Kısa Vadeli Yükümlülükler	4.221.932	21.338.020	10.497.218
Satış Amaçlı Sınıflandırılan Varlık Gruplarına İlişkin Yükümlülükler	--	2.008.497	--
Uzun vadeli yükümlülükler	639.714.369	724.975.355	361.600.024
Uzun Vadeli Borçlanmalar	461.911.623	332.455.454	282.705.196
Ticari Borçlar	19.997.538	--	--
Diğer Borçlar	137.099.826	364.462.276	--
Ertelenmiş Gelirler	--	--	--
Uzun Vadeli Karşılıklar	20.705.382	28.057.625	78.894.828
Ana ortaklığa ait özkaynaklar	514.678.470	1.092.906.474	1.904.603.485
Ödenmiş Sermaye	120.000.000	315.000.000	288.673.881
Sermaye Düzeltme Farkları	252.881	252.881	252.881
Ortak Kontrolle Tabi Teşebbüs veya İşletmeleri İçeren Birleşmelerin Etkisi	250.000	500.000	530.369
Kar veya Zararda Yeniden Sınıflandırılmayacak Birikmiş Diğer Kapsamlı Gelirler veya Giderler	-8.074.051	-9.879.190	-46.934.418
Kardan Ayrılan Kısıtlanmış Yedekler	9.938.562	14.522.155	43.299.694
Geçmiş Yıllar Karları	325.671.709	192.727.485	744.544.538
Net Dönem Karı	66.639.369	579.783.143	874.236.540
Kontrol Gücü Olmayan Paylar	1.023.353	1.144.431	--
Toplam Özkaynaklar	515.701.823	1.094.050.905	1.904.603.485
Toplam Kaynaklar	1.867.134.051	2.937.704.906	5.067.493.472

YAPI KİREK YATIRIM MENKUL DEĞERLER A.Ş.
Nispetiye Mahallesi Barış Sok. No: 21 Kat: 5
41330 Beşiktaş/İSTANBUL
Tic. Sic. No: 257607 Mersis No: 0330 0000 0000 0000 0000
www.ykiyatim.com.tr

bien
BIEN YAPI ÜRÜNLERİ SAN. TİC. VE TİC. A.Ş.
Barbaros Mah. Bilkur Sok. No: 17 Kat: 5/5
06550 Beşiktaş/İSTANBUL
Mer. No: 03419264316 Mersis No: 0340 0000 0000 0000 0000
Ankara Kurumlar V.D. 341 026 4316

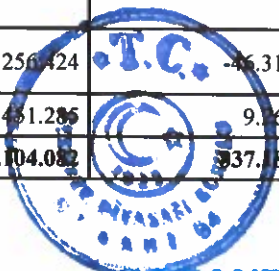
AK YATIRIM MENKUL DEĞERLER
ANONİM ŞİRKETİ

GARANTİ YATIRIM
MENKUL KIYMETLER A.Ş.
Nispetiye Mahallesi Barbaros Bulvarı
No:96 Kat:5/5
34340 Beşiktaş/İSTANBUL
Tic. Sic. No: 257607 Mersis No: 0330 0000 0000 0000 0000
www.garantiyatirim.com.tr

08 Mayıs 2023



TL	1 Ocak - 31.Ara.20	1 Ocak - 31.Ara.21	1 Ocak - 31.Ara.22
Sürdürülen faaliyetler kar veya zarar kısmı			
Hasılat	1.129.612.053	2.331.124.708	5.274.441.207
Satışların maliyeti (-)	-854.093.042	-1.424.577.900	-3.878.641.248
Brüt kar	275.519.011	906.546.808	1.395.799.959
Araştırma ve geliştirme giderleri (-)	-10.069.134	-11.735.569	-23.924.913
Pazarlama, satış ve dağıtım giderleri (-)	-58.888.306	-103.742.395	-179.088.322
Genel yönetim giderleri (-)	-23.453.846	-30.063.599	-62.356.090
Esas faaliyetlerden diğer gelirler	13.089.035	47.801.292	122.084.491
Esas faaliyetlerden diğer giderler (-)	-47.238.933	-33.761.585	-160.365.260
Esas faaliyet karı	148.957.827	775.044.952	1.092.149.865
Yatırım faaliyetlerinden gelirler	2.630.458	4.377.991	33.461.223
Finansman gideri öncesi faaliyet karı	151.588.285	779.422.943	1.125.611.088
Finansman gelirleri	2.283.776	3.822.920	43.049.001
Finansman giderleri (-)	-116.169.741	-159.790.049	-219.459.547
Sürdürülen faaliyetler vergi öncesi dönem karı	37.702.320	623.455.814	949.200.542
Sürdürülen faaliyetler vergi gelir/gideri			
- Dönem vergi gideri	-837.650	-5.252.703	-8.293.802
- Ertelenmiş vergi geliri/(gideri)	28.630.419	-43.007.768	-66.548.118
Sürdürülen faaliyetler dönem net karı	65.495.089	575.195.343	874.358.622
Durdurulan faaliyetler dönem net karı / (zararı)	1.167.633	4.713.878	-122.082
Dönem net karı	66.662.722	579.909.221	874.236.540
Dönem karının dağılımı			
Kontrol gücü olmayan paylar	23.353	126.078	--
Ana ortaklık payları	66.639.369	579.783.143	874.236.540
Pay başına kazanç	0,21	1,84	3,03
<i>Sürdürülen Faaliyetlerden Pay Başına Kazanç</i>	<i>0,21</i>	<i>1,83</i>	<i>3,03</i>
<i>Durdurulan Faaliyetlerden Pay Başına Kazanç</i>	<i>0</i>	<i>0,01</i>	<i>0</i>
Sulandırılmış Pay Başına Kazanç	0,21	1,84	3,03
<i>Sürdürülen Faaliyetlerden Sulandırılmış Pay Başına Kazanç</i>	<i>0,21</i>	<i>1,83</i>	<i>3,03</i>
<i>Durdurulan Faaliyetlerden Sulandırılmış Pay Başına Kazanç</i>	<i>0</i>	<i>0,01</i>	<i>0</i>
Diğer kapsamlı gelir/(gider)	-3.381.987	-1.805.139	-37.055.228
Kar veya zararda yeniden sınıflandırılmayacaklar			
- Tanımlanmış fayda planları yeniden ölçüm kazançları / kayıpları	-4.227.484	-2.256.424	-46.319.035
- Vergi etkisi	845.497	451.285	9.163.807
Toplam kapsamlı gelir	63.280.735	578.104.082	837.181.312



08 Mart 2023

Toplam kapsamlı gelirin dağılımı	63.280.735	578.104.082	837.181.312
Kontrol gücü olmayan paylar	23.353	126.078	--
Ana ortaklık payları	63.257.382	577.978.004	837.181.312

RASYOLAR	31.Aralık 2020	31.Aralık2021	31.Aralık2022
Cari Oran (Dönen Varlıklar / Kısa Vadeli Yükümlülükler)	1,48	1,82	1,41
Likidite Oranı (Dönen Varlıklar – Stoklar) / Kısa Vadeli Yükümlülükler)	1,02	1,43	1,01
Özkaynaklar / Kısa ve Uzun Vadeli Yükümlülükler	0,38	0,59	0,60
Kısa ve Uzun Vadeli Yükümlülükler / Toplam Kaynaklar	0,72	0,63	0,62
Özsermaye Karlılığı (Net Kar / Özkaynaklar)	0,13	0,53	0,46
Alacak Tahsil Süresi (Ticari Alacaklar*365/Net Satışlar) – Gün	200	225	160
Stok Devir Süresi (Stoklar / Satışların Maliyeti *365) – Gün	139	113	106
Kısa Vadeli Ticari Borç Ödeme Süresi (Ticari Borçlar / Satışların Maliyeti *365) – Gün	121	133	75

“Yatırımcı, yatırım kararını vermeden önce ihraççının finansal durum ve faaliyet sonuçlarına ilişkin ayrıntılı bilgilerin yer aldığı işbu izahnamenin 10 ve 23 no’lu bölümlerini de dikkate almalıdır.”

5. RİSK FAKTÖRLERİ

Halka Arz Edilen Paylar’a yönelik yatırım yapmak çeşitli riskler barındırmaktadır. Yatırım kararı alınmadan önce aşağıda ele alınan risk faktörlerinin işbu İzahname’nin bütünü kapsamında dikkatlice değerlendirilmesi gerekmektedir. Aşağıda belirtilen riskler, Şirket yönetiminin işbu İzahname’nin tarihi itibarıyla Şirket’i ve bu nedenle de Halka Arz Edilen Paylar’a yapılacak herhangi bir yatırımı esaslı biçimde etkileyebileceğini öngördüğü risklerdir. Söz konusu risklerden herhangi birinin gerçekleşmesi halinde, Halka Arz Edilen Paylar’ın değeri düşebilir ve yatırımın tamamının veya bir kısmının kaybedilmesi söz konusu olabilir.

Aşağıda belirtilen riskler karşılaşılabilecek tüm riskleri kapsamamaktadır. Hâlihazırda bilinmeyen ya da Şirket yönetiminin esaslı olarak addetmediği ancak gerçekleşmeleri halinde Şirket’in faaliyetlerine, faaliyet sonuçlarına, likiditesine, mali durumuna ve geleceğe yönelik beklentilerine zarar verebilecek başka risk faktörleri mevcut olabilir. Risk faktörlerinin aşağıdaki sunum sıralaması, Şirket yönetiminin söz konusu risklerin gerçekleşme olasılığı veya önemi açısından yaptığı bir değerlendirmeye göre belirlenmemiş bir sıralama olarak düşünülmemelidir.

5.1. İhraççıya ve faaliyetlerine ilişkin riskler:

Şirket’in mevcut üretim kapasitesini arttırmak ve üretimde enerji verimliliğini sağlamak için yapmayı planladığı Çine Fabrika Yatırımı’nın planlanan tavrından daha geç tamamlanması ve bu yüzden Çine Fabrika Yatırımı’ndan elde etmeyi planladığı getiri ve faydaların olumsuz

08 Mart 2023

bir şekilde etkilenme riski bulunmaktadır. Ayrıca, Şirket diğer öngörülemeyen sebeplerden dolayı Çine Fabrika Yatırımı'ndan beklediği getirileri ve faydaları sağlayamayabilir.

Şirket'in Çine Fabrikası Yatırımı 2023 yılında başlayacak olup 2025 yılına kadar 3 etapta devreye alınması planlanmaktadır. Çine Fabrikası Yatırımı'nın tamamlanması için öngörülen 3 yıllık sürenin çeşitli sebeplerle uzaması söz konusu olabilir. Yatırım kapsamında sürdürülen inşaat faaliyetleri, makine ekipman temini, üretim hatlarının kurulumu gibi operasyonel faaliyetler söz konusudur. İnşaat faaliyetlerinin süresi inşaat sektöründeki mevsimsellik veya yüklenici firmadan kaynaklı oluşabilecek problemler nedeniyle uzayabilir. Makine ve ekipman yatırımları için ise yurt içi ve yurt dışından makine ekipman tedarik süreçleri, kurulum aşamaları, üretim hattı kurulum süreçleri ve test aşamaları gibi süreçlerde tedarikçilerden kaynaklı aksaklıklar nedeniyle yatırımın devreye alınmasında gecikme yaşanmasına sebebiyet verebilir. Bu süre zarfında Dünya'da ve Türkiye'de oluşabilecek ekonomik gelişmeler yatırımın devreye alınma tarihlerinde değişikliğine yol açabilir. Bu sebeplerden dolayı oluşabilecek gecikmeler, Şirket'in Çine Fabrika Yatırımı'ndan beklediği getirileri olumsuz etkileyebilir.

Ayrıca, Şirket Çine Fabrikası Yatırımı'nı yapmaya karar vermeden önce detaylı bir fizibilite çalışması yapmış olmasına rağmen, ekonomiyi ve Şirket'in içinde bulunduğu pazarı etkileyebilecek öngörülemeyen sebeplerden dolayı bu yatırımdan beklenen getiri veya faydayı sağlayamayabilir.

Şirket'in planladığı büyüme hedefleri makroekonomik, politik dünya ekonomisindeki dalgalanmalar ve benzeri sebeplerle gerçekleşmeyebilir. Büyüme kapsamında planlanan yatırımlar planlandığı şekilde gerçekleşmeyebilir, ek maliyetlere katlanabilir, yatırım sonrası hedeflenen üretim ve satış artışı gerçekleşmeyebilir.

Şirket stratejik planları doğrultusunda gerçekleştirmekte olduğu ve gerçekleştirmeyi planladığı, başta Çine Fabrikası Yatırımı olmak üzere, tesis yatırımlarıyla üretim kapasitesini ve satış hacmini artırmayı hedeflemektedir. Yatırımın yapıldığı süreçte öngörülmemiş maliyetler ortaya çıkabilir, alınması beklenen izinler ve ruhsatlar alınamayabilir, yatırım tamamlansa da istenilen kalite ve miktarda üretim gerçekleşmeyebilir, üretim maliyetleri beklenen maliyetlerin üzerinde olabilir, hedeflenen satış hacmi gerçekleşmeyebilir. Şirket'in yatırım fizibilitesinde öngördüğü varsayımlar gerçekleşmeyebilir. Bu durumda Şirket'in faaliyetler, mali durumu ve faaliyet sonuçları olumsuz etkilenebilir.

Şirket satışlarını bayiler üzerinden yapmaktadır. Şirket'in satışlarının önemli bir bölümünün belirli bayiler üzerinde yoğunlaşmış olması, bayilerde yaşanabilecek olumsuzluklar Şirket'in satışlarını olumsuz etkileyebilir.

Şirket'in ürünlerinin satışını yapan 106 adet bayisi bulunmaktadır. Şirket'in satışlarında bayilerin önemli bir rolü bulunmaktadır. Toplam satış içindeki payı yüksek olan bayilerde yaşanabilecek, bayilerin bayiliklerini bırakmaları, ticari faaliyetlerini sona erdirmeleri ya da mali yapılarında yaşanabilecek olumsuzluklar, bayilerin, Şirket'in rakip üreticilerinin bayiliğini almaları Şirket'in satışlarında düşüşe yol açabilir, mali durumunu olumsuz etkileyebilir.

Artan kapasite ile beraber üretimde kullanılan ham madde kaynaklarının elverişli bir şekilde genişletilememesi ve ilave tedarikçilerin bulunamaması Şirket'in faaliyetlerini olumsuz bir şekilde etkileyebilir.

Şirket ham madde teminlerini İstanbul'un Şile ilçesi, Bilecik ve Aydın'ın Çine ilçesinden sağlamakta ve ham madde stoklarını üretimde sürekliliğin sağlanması adına uygun seviyelerde tutmaya özen göstermektedir. Ayrıca Şirket ham madde tedarik süreçlerinde nakliye operasyon hizmeti almaktadır. Bu süreçte olası nakliye aşamasındaki araç arızası, kaza ve benzeri



olumsuzluklar ve bunların yanı sıra nakliye hizmeti alınan üçüncü tarafların sorumluluklarını yerine getirmemesi Şirket'in ham madde ve ürün tedarik süreçlerini aksatabilir. Ek olarak, Çine Fabrikası Yatırımı'nın Çine ilçesine yapılmasının sebeplerinden biri de üretimde kullanılacak olan ham maddelerin %65'inin bu bölgeden çıkarılmasıdır. Bununla beraber, ilave ham madde temin edilecek yeni bölgeler ve yeni tedarikçiler bulunması gerekliliği ve bulunması yaşanabilecek zorluklar veya bulunacak bölgelerin Şirket'in üretim tesislerine uzak olması, Şirket'in faaliyetlerini olumsuz şekilde etkileyebilir.

Nakliye ve navlun fiyatlarındaki artış Şirket'in ihracat hacmini etkileyebilir.

Şirket'in satışlarının büyük bir kısmı yurtdışındaki müşterilerine yapılmaktadır. Şirket çeşitli sebeplerle ürünlerin ihracatında yüksek nakliye ve navlun fiyatları ile karşı karşıya kalabilir. Bu durumda Şirket'in karlılığı olumsuz etkilenebilir.

Ayrıca küresel anlamda artan navlun fiyatları Şirket'in üretim maliyetlerini artırabilir. Artan nakliye ve navlun fiyatları sonucu Şirket'in karlılığı olumsuz etkilenebilir.

Şirket'in satışlarının bir kısmını yurt dışı satışlar oluşturmaktadır. Şirket'in satış yaptığı ülkelerde yasal düzenlemelerin ve ticari politikaların değişmesi mümkün olup, söz konusu ülkelerde değişebilecek ticari politikalar, yasal düzenlemeler veya bunların yorumlanmasında meydana gelebilecek değişiklikler Şirket'in satışlarını ve faaliyetlerini olumsuz etkileyebilir.

Şirket 2022 yılında ihracatının önemli bir kısmını Almanya, İsrail, İngiltere, Romanya, Hollanda, Sırbistan, Belçika, Finlandiya, Fransa ve Polonya'ya gerçekleştirmiştir. Bu ülkelerin toplam ihracattan aldıkları pay ise %59 olmuştur. Şirket yurt dışı satışlarının bir kısmını ihraç kayıtlı olarak, %100 bağlı ortaklığı Bien Trading üzerinden gerçekleştirmektedir. Şirket'in yurt dışı satışlarını büyük toptancılara ve yapı marketlere yapmaktadır. Bu çerçevede, ithalat ve/veya ihracata yönelik ek ya da artan gümrük vergileri, tarifeler, vergiler, kotalar ve diğer mükellefiyetler Şirket'in ihracattaki büyüme stratejisini olumsuz yönde etkileyebilir. İhracat yapılan ana pazarların çoğunda büyük ve köklü küresel, ulusal, bölgesel ve yerel rakipler bulunmaktadır. Bu pazarlardaki yerleşik rakipler, pazar paylarını Şirket aleyhine artırabilirler.

Ürünlerin ihraç edildiği ve satıldığı ülkelerde ulusal, bölgesel ve yerel şirketleri koruyacak mevzuat değişiklikleri yapılabilir, idari önlemler alınabilir. İthalat ve ihracata yönelik ek ya da artan gümrük vergileri, tarifeler, vergiler, kotalar ve diğer mükellefiyetler Şirket'in ihracattaki büyüme stratejisini olumsuz yönde etkileyebilir.

AB ticaret komisyonu tarafından 13 Aralık 2021 tarihinde, Hindistan ve Türkiye menşeli "seramik karo" ithalatına karşı başlatılan anti-damping soruşturması 10.02.2023 tarihinde sonuçlanmıştır.

Avrupa Seramik Karo Üreticiler Federasyonu'nun, AB Komisyonu'na yapmış olduğu şikayette, Hindistan ve Türkiye'den yapılan ithalatın dumpingli olduğu ve bunun Avrupa Birliği "Seramik Karo" üreticilerinin zararına yol açtığı iddia edilmiş ve bu nedenle anti-damping önlemleri uygulanması talep edilmiştir.

Komisyon tarafından yürütülen anti-damping soruşturması çerçevesinde oluşturulan ülkelerden yapılan ithalatın dumpingli olduğuna ve AB yerli üretiminde zarara yol açtığına karar verilmiş olup, Komisyon tarafından bu hususlarda, Türk üretici firmalarına anti - damping vergisi uygulanması kararı alınmıştır. Komisyon, Şirket'e AB serbest pazarına yapacağı seramik ihracatlarında %4,8 oranında anti-damping vergisi uygulanmasına karar vermiştir. Türkiye'deki şirketlere %4,8- %20,9 arası (ortalama %9,2), Hindistan'daki şirketlere ise %6,7 - %8,7 arası Anti-Damping gümrük vergisi uygulanmasına karar vermiştir. Kurul olarak

0 8 Mart 2023

YAPI KURUM YATIRIM MENKUL DEĞERLER A.Ş.

Nispetiye Mahallesi Çarşı Sok. No: 7 Kat: 5-6
34390 Beşiktaş / İSTANBUL
Tic. Sic. No: 26760 / Mersis No: 0388-0023-1510-0001
www.ykiyatirim.com.tr

bien
BIEN YAPI URUNLERI SAN. TIC. VE TIC. A.S. 1
Barbaros Mah. Billur Sok. No: 7 Kat: 5-6
06450 Çankaya / ANKARA
Tic. Sic. No: 27700 / Mersis No: 0610-0007-4000-0001
Mer. No: 0341026431600024 Ankara Tic. Od. 66992
Ankara Kurumlar V.D. 341 026 4316

AK YATIRIM MENKUL DEĞERLER ANONİM ŞİRKETİ

GARANTİ YATIRIM MENKUL KIYMETLER A.Ş.
Nispetiye Mahallesi Barbaros Bulvarı
No: 96 Kat: 5-6
34390 Beşiktaş / İSTANBUL
Tic. Sic. No: 26760 / Mersis No: 0388-0023-1510-0001
Tel: 0212 334 10 00

Komisyon'un anti-damping yaptırımları 5 yıl süre ile uygulanmaktadır, ancak tarafların itiraz hakları ve bu süre zarfında yeniden inceleme talebinde bulunma hakları saklıdır.

Şirket ihracatının önemli bir kısmını AB ülkelerine gerçekleştirmektedir. Her ne kadar Şirket ve grup şirketleri diğer ihracat yapan şirketlere kıyasla daha düşük oranda bir vergiye maruz kalsa da, AB'nin önemli seramik üreticileri İspanya, İtalya ve Portekiz gibi ülkeler ile olan rekabetini olumsuz etkilebilir.

Faaliyet gösterilen veya üreticilerin, tedarikçilerin ya da müşterilerin bulunduğu ülkelerle olan ticareti olumsuz etkileyebilecek politik, ticari, iklimsel, makroekonomik, çevresel ve çeşitli demografik değişiklikler ihracatın büyümesine yönelik planların hayata geçirilmesine engel olabilir veya beklentilerden düşük sonuçlara ulaşılmasına sebep olabilir.

Yukarıda bahsedilen ya da öngörülemeyen ticari politika ve yasal düzenlemelerde yaşanabilecek değişiklikler Şirket'in faaliyetini, finansal durumunu ve operasyonel sonuçlarını olumsuz etkileyebilir.

Şirket, net satışlarının önemli bir bölümünü en büyük 10 müşteriden elde etmekte olup bu müşterilerden bazılarını kaybettiği takdirde, faaliyetleri olumsuz etkilebilir.

Şirket, ilk on müşterisinden, 2020 yılında net satışlarının %57'sini, 2021 yılında net satışlarının %38'sini ve 2022 yılında ise %33,0'sını elde etmiştir. Şirket müşterileri ile ilişkilerini sürdürülebilir bir yönetim anlayışı ile yönetmek için çaba gösterse dahi bu müşterilerden bazılarını ya da tümünü kaybedebilir. Şirket yeni müşteri bulma sürecinde geçmişte olduğu kadar başarılı olamayabilir, başarılı olsa bile yeni müşterilerden beklediği satış tutarına ulaşamayabilir. Şirket'in müşterilerini kaybetmesi sonucu pazardaki payını kaybetmesine neden olabilir. Kaybedilen müşteriler sonucunda Şirket'in faaliyetleri ve mali durumu olumsuz yönde etkilebilir.

Şirket'in yıllar itibarıyla, en çok satış yaptığı ilk on müşterisinin Şirket'in toplam satışları içerisindeki paylarını gösteren tablolara aşağıda yer verilmektedir.

2020/12		
MÜŞTERİ ADI	SATIŞ(TL)	%
MÜŞTERİ 16	138.973.263	12,3%
MÜŞTERİ 12	128.571.633	11,4%
MÜŞTERİ 3	123.710.891	11,0%
MÜŞTERİ 4	48.796.949	4,3%
MÜŞTERİ 6	45.132.917	4,0%
MÜŞTERİ 17	35.459.124	3,1%
MÜŞTERİ 5	31.743.578	2,8%
MÜŞTERİ 14	31.448.653	2,8%
MÜŞTERİ 13	31.102.572	2,8%
MÜŞTERİ 9	26.313.096	2,3%
DiĞER	488.359.377	43,2%
TOPLAM SATIŞLAR	1.129.612.053	100%
İLK 3 MÜŞTERİ	391.255.787	34,6%
İLK 5 MÜŞTERİ	485.185.652	43,0%
İLK 10 MÜŞTERİ	641.252.676	56,8%



YAPI KREDİ YATIRIM MENKUL DEĞERLER A.Ş.
Levent / Beşiktaş / İstanbul
Sic. No: 257684 / Mersis No: 0383-0073-110100010
www.yatirimmenkul.com.tr

bien
BIEN YAPI ÜRÜNLERİ SAN. TİC. VE TİC. A.Ş.
Barbaros Mah. Bulvarı Sırtı No: 2/2 Ankara / ANKARA
Tic. Sic. No: 27172 / SSKB-00
Mer. No: 034102643 / Ankara Tic. Od. 66992
Tic. Sic. No: 34102643 / İstanbul Tic. Od. 3410264316

AK YATIRIM MENKUL DEĞERLER ANONİM ŞİRKETİ

GARANTİ YATIRIM MENKUL DEĞERLER
Nispetiye Mahallesi Barbaros Bulvarı No: 99 Akmerkez Towers Kurşun 1 Katı 34340 Beşiktaş / İSTANBUL
Tel: 0212 349 70 00

2021/12		
MÜŞTERİ ADI	SATIŞ(TL)	%
MÜŞTERİ 11	156.044.636	6,7%
MÜŞTERİ 12	107.309.940	4,6%
MÜŞTERİ 6	104.910.947	4,5%
MÜŞTERİ 13	93.600.270	4,0%
MÜŞTERİ 14	87.915.851	3,8%
MÜŞTERİ 4	76.905.097	3,3%
MÜŞTERİ 5	73.424.119	3,1%
MÜŞTERİ 9	65.769.265	2,8%
MÜŞTERİ 2	61.282.454	2,6%
MÜŞTERİ 15	44.735.199	1,9%
DİĞER	1.459.226.931	62,6%
TOPLAM SATIŞLAR	2.331.124.708	100%
İLK 3 MÜŞTERİ	368.265.523	15,8%
İLK 5 MÜŞTERİ	549.781.644	23,6%
İLK 10 MÜŞTERİ	871.897.777	37,4%

2022/12		
MÜŞTERİ ADI	SATIŞ(TL)	%
MÜŞTERİ 1	490.632.071	8,1%
MÜŞTERİ 2	239.778.858	6,5%
MÜŞTERİ 3	215.050.169	4,6%
MÜŞTERİ 4	210.817.899	4,2%
MÜŞTERİ 5	207.601.650	3,8%
MÜŞTERİ 6	175.278.659	3,0%
MÜŞTERİ 7	158.317.541	2,8%
MÜŞTERİ 8	152.288.021	2,6%
MÜŞTERİ 9	145.495.716	2,5%
MÜŞTERİ 10	144.822.429	1,7%
DİĞER	3.134.358.193	60,2%
TOPLAM SATIŞLAR	5.274.441.207	100%
İLK 3 MÜŞTERİ	945.461.099	19,2%
İLK 5 MÜŞTERİ	1.363.880.648	27,3%
İLK 10 MÜŞTERİ	2.140.083.014	33,0%

Şirket döviz kuru riskine maruzdur ve bu nedenle Şirket'in karlılığı olumsuz etkilenebilir.

Şirket'in üretimini gerçekleştirdiği seramik, vitrifiye ve armatür ürünlerinden elde ettiği hasılatın 2022 yılı itibarıyla %21'i yurt dışına satışlardan oluşmakta olup üretimde kullanılan ham madde ve yardımcı maddelerden boya, granül, zirkon, kaolen'nin bazı çeşitlerini ithal etmesi Şirket'in kur dalgalanmalarına maruz kalmasına neden olmaktadır. Kurda yaşanabilecek dalgalanmalara karşı korunmak amacıyla Şirket, yurt dışı ham madde ve yardımcı bağımlılığını düşürmeye gayret göstermektedir. Döviz cinsinden temin edilen ürünlerin toplam üretimde kullanılan ham madde ve malzeme içerisindeki payı %15 seviyesindedir.

Ayrıca satışlarda sözleşme tarihi, fatura tarihi ve tahsilat tarihi arasında kur farkları oluşabilmektedir. Döviz kurlarındaki dalgalanmalar Şirket'in faaliyetlerini, cirosunu, karlılığını ve mali durumunu etkileyebilir.

Ayrıca Şirket halka arz gelirinden elde edeceği fonun %45-%55 aralığındaki bakiyeyi, Fon Kullanım Yeri Raporunda belirtildiği üzere, Aydın/Çine'de yer alan ve bugünkü kurlar ile 5.460.238.000 TL olarak öngörülen yatırımda kullanmayı planlamaktadır. Yatırımda kullanılacak tutarın bugünkü değerinin %65'lik kısmı, dövizde endeksli makine ve ekipman yatırımlarından oluşmakta olup yatırımdan kaynaklı döviz kuru riski söz konusudur.

Kredi ihtiyacının ortaya çıkması ve finansman maliyetlerinin artması hâlinde Şirket'in finansal durumu olumsuz etkilenebilir.

Şirket'in büyümesine paralel olarak kredi ihtiyacı da artabilir. Şirket'in faaliyetleri, yatırım harcamaları gerektirebilmekte olup, devam eden yatırım faaliyetleri nedeniyle Şirket'in işletme sermayesi ihtiyacında ve finansal borçluluğunda artış görülebilir. Finansman maliyetlerinin yükselmesinin Şirket'in kullanacağı dış kaynaklarda ek maliyet yaratması sonucunda Şirket'in karlılığı olumsuz etkilenebilir. Finansman kaynaklarında yaşanacak daralma sonucunda Şirket

08 Mayıs 2023

YAPI KREDİ YATIRIM MENKUL DEĞERLER A.Ş.
Nispetiye Mahallesi Cumhuriyet Meydanı Kat: 5
No: 30 Beşiktaş / İSTANBUL
Sicil No: 25768 Tic. Sicil No: 0388 / 0023-1910-0016
www.akyatirim.com.tr

bien
BIEN YAPI URUNLERI SAN. TIC. A.S.
Barbaros Mah. Bilgi Sok. No: 3 Beşiktaş / ANKARA
Tel: 0312 257 87 80
Mer. No: 0310 26431659024 Ankara Tic. Od. 66992
Ankara Kurumlar V.D. 341 026 4316

AK YATIRIM MENKUL DEĞERLER ANONİM ŞİRKETİ

GARANTİ YATIRIM MENKUL KIYMETLER A.Ş.
Nispetiye Mahallesi, Barbaros Bulvarı
No: 60 Cidi Towers Kule 1 Kat: 5-B
34340 Beşiktaş / İSTANBUL
Tel: 0212 324 10 10

nakit akışını yönetmekte ve faaliyetlerini yürütmekte sorun yaşayabilir. Bu durumların herhangi birisi, Şirket'in faaliyetini ve mali durumunu olumsuz etkileyebilir.

Şirket'in faaliyetleri işletme sermayesi gerektirmektedir. Şirket'in işletme sermayesini finanse edememesi, Şirket'in operasyonel ve mali yapısını olumsuz etkileyebilir.

Şirket'in işletme sermayesi ihtiyacını karşılayabilmesi Şirket'in performansına, piyasa koşullarına ve pek çoğu Şirket'in kontrolünde olmayan ve öngörülemeyen unsurlara bağlı olarak değişiklik gösterebilmektedir. Şirket'in işletme sermayesi ihtiyaçlarını özsermaye ve/veya uygun maliyetli dış finansman yoluyla sağlayamaması, yüksek maliyetli finansmana katılmak durumunda kalması veya aldığı kredileri ödeme yükümlülüklerini yerine getirememesi hallerinde Şirket'in faaliyetleri ve mali yapısı olumsuz etkilenebilir.

Şirket'in ticari alacaklarında tahsilat riski bulunmaktadır. Şirket müşterilerinin ödeme güçlüğüne girmesi ve tahsilat problemleri yaşanması Şirket'in finansal durumunu olumsuz etkileyebilir.

Şirket'in yurt dışı alacaklarının %95'lik kısmı Türk Eximbank tarafından sigortalı olup, söz konusu alacaklar ticari alacak sigortası ile sigortalanmakta veya garanti ile temin etmektedir. Yurt içi satışlarda bayilerden ipotek ve teminat mektubu alınarak, ticari alacaklar teminat altına alınmaktadır. Buna rağmen, alacakların tahsilatında müşteri riskleri oluşabilir, alacak tahsil süresinin öngörülemeyen sebepler sonucunda uzaması halinde Şirket'in nakit akışları ve mali durumunu olumsuz yönde etkilenebilir, işletme sermayesi ihtiyacı ve finansal borçluluğu artabilir, alına ipotek ve teminat mektupları üzerinden tahsilat sağlanamayabilir veya daha geç bir tarihte tahsilat sağlanabilir.

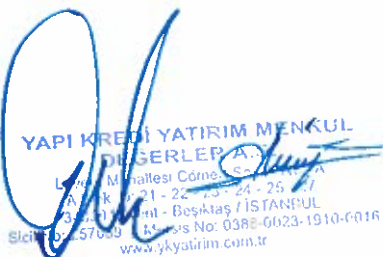
Şirket'in satışlarını tamamı vadeli olarak gerçekleştirilmekte ve ortalama alacak vadesi 2022 yıl sonu itibarıyla 160 gündür. Vadeli satış yapılan müşterilerden tahsilatta yaşanan sıkıntı ve vade, nakit akışı uyumsuzlukları Şirket'in ileriye yönelik beklentileri, faaliyetleri, mali durumu ve operasyonel sonuçları üzerinde olumsuz etki yaratabilir. Şirket'in müşterilerine çoğunlukla vadeli satış yapması nedeni ile sıklıkla tahsilat riski söz konusu olabilir. Şirket'in söz konusu müşterilerinin bir kısmı ödeme güçlerini kaybedebilir. Böylelikle, Şirket'in alacaklarının bir kısmı şüpheli hale dönüşebilir ya da Şirket alacaklarının tamamını müşterilerinden tahsil edilemeyebilir ve Şirket'in faaliyetleri ve mali durumu bu durumdan olumsuz yönde etkilenebilir.

Satışlarından kaynaklanan alacak riski bayilerden teminat mektubu, kefalet, gayrimenkul ipotegi gibi teminatlar alınarak risk azaltılmaktadır. Tahsilat yöntemi olarak bayilerin keşide ettiği firma çekleri ya da ciroladığı müşteri çekleri, elektronik fon transferi, pos ürünleriyle tahsilat sağlanmaktadır. Alınan çeklerin karşılıksız işlem görme riski, Şirket'in nakit akımını, mali durumunu olumsuz etkileyebilir.

Müşterilerin, başta ekonomik krizler ve belirsizlikler, siyasi, jeopolitik ve pandemik gelişmelere bağlı olarak yaşayabileceği maddi sıkıntılar sonucu ödeme yükümlülüklerini zamanında yerine getirememesi halinde, Şirket'in nakit akışları ve buna bağlı olarak finansal durumu olumsuz etkilenebilir, işletme sermayesi ihtiyacı ortaya çıkabilir, Şirket artan işletme sermayesi ihtiyacını finansal borçlanma yoluyla karşılamak durumunda kalabilir.

Öngörülen ya da öngörülemeyen sebeplerle ortaya çıkabilecek tahsilat riski ve işletme sermayesi ihtiyacı, Şirket'in nakit akışında ve kârlılığında olumsuz etkiye sebep olabilir.

08 Mayıs 2023



Stokların etkin şekilde yönetilememesi Şirket'in karlılığını azaltabilir.

Şirket'in üretimini gerçekleştirdiği ürünlerin ana ham maddelerinin stoklarını etkin yönetememesi, Şirket'in üretim faaliyetlerini olumsuz etkileyebilir. Şirket gelecek 3-4 aylık üretimini karşılayacak kadar ham madde stoku ile çalışmaktadır. Üretimde kullanılan en yoğun ham maddeler, kil, feldspat, kuvars, pegmatittir.

Özellikle kış aylarında madencilik faaliyetlerinin yavaşlaması nedeniyle ham madde temininde güçlük yaşanabileceği göz önünde bulundurularak daha yüksek oranlarda ham madde stoğu tutulmaktadır. Şirket her ne kadar stoklu çalışmaya gayret gösterse de üretim faaliyetlerinin gerçekleştirilmesi için gerekli olan ham maddelerin temininde yaşanabilecek aksaklık ve maliyet artışları, Şirket'in faaliyetlerini ve finansal performansını olumsuz etkileyebilir.

Şirket'in üretim tesislerinin çevresindeki açık alanlarda bitmiş ürün ve ham madde stoklanarak depolanmaktadır. Kimyevi madde, boya, parlatma taşları, yedek parça ve malzeme, ambalaj gibi diğer stok kalemleri Şirket'in kapalı depolarında bulundurulmaktadır. Şirket'in stoklarının etkin yönetilememesi durumunda depolama ve lojistik giderleri artabilir, Şirket'in karlılığı ve nakit akışı olumsuz etkilenebilir.

Çeşitli sebeplerle müşterilerin ihtiyaçlarında ve ürün tercihlerinde değişiklik olabilir. Müşteri ihtiyaç ve tercihlerinin Şirket'in portföyünde yer almayan ürünlere doğru kayması durumunda Şirket'in satış hasılatı ve karlılığı azalabilir.

Şirket'in faaliyetlerinin sürdürülebilirliği, müşterilerin ihtiyaçlarına ve ürün tercihlerine cevap verebilecek nitelikte ürün ve hizmet sunulabilmesine bağlı olup, bunun gerçekleştirilememesi durumunda faaliyetleri olumsuz etkilenebilir ve pazar payı kaybı oluşabilir. Bu durum Şirket'in satış hasılatının ve karlılığının azalmasına sebep olabilir.

Ürün kalitesinde sorun yaşanması, lisans, sertifika, kalite belgeleri veya benzeri belgelerin yenilenmemesi ve ürünlerin piyasadan geri çekilmesi durumu Şirket'in faaliyetlerini olumsuz etkileyebilir.

Şirket'in ürettiği çeşitli ürünler için çeşitli lisans, sertifika, kalite belgeleri ve benzeri belgeler alınmış bulunmaktadır. Şirket'in sahip olduğu süreli ve belli periyotlarda yenilenmesi gereken lisans, sertifika, kalite belgeleri veya benzeri belgelerin süresi içerisinde yenilenmemesi veya yenilenmesi için herhangi bir başvuruda bulunulmaması durumlarında Şirket'in faaliyetlerinde aksamalar meydana gelebilir, Şirket siparişlerini belirlenen teslim süresinde hazırlayamayabilir ve bunun sonucunda Şirket'in finansal durumu olumsuz yönde etkilenebilir. Ayrıca, Şirket'in ürün kalitesinde sorun yaşaması durumunda kalite belgelerinin yenilenmemesi, kalite standartlarına uygun ürün üretilmemesi, buna bağlı olarak ürünlerin toplatılması (geri çekilmesi) zorunluluğunun gündeme gelmesi müşteri kaybına sebep olabilir, Şirket'in faaliyetleri ve karlılığı olumsuz etkilenebilir.

Şirket'in sahip olduğu markaların sağlanmış olduğu avantajları kaybedebilir.

Şirket'in tescil edilmiş 46 adet marka tescili bulunmaktadır. Şirket'in satışlarını arttırması ve pazar payını arttırması, markalı ürünlerinin kullanım, bilinirlik ve satışlarının artmasıyla ile doğrudan ilişkilidir.

Fikri ve sınai hakların korunması için alınacak tüm önlemlere rağmen, fikri ve sınai mülkiyet haklarının izinsiz kullanımını takip etmek güç, maliyetli ve vakit alıcıdır. Özellikle ilgili mevzuatın fikri ve sınai mülkiyet haklarını yeteri kadar koruma altına almadığı bazı ülkelerde, fikri ve sınai mülkiyet hakları yeterli şekilde korunamayabilir ya da izinsiz kullanım kapsamı tespit edilemeyebilir.



YAPI KREDİ YATIRIM MENKUL DEĞERLER A.Ş.
Nispetiye Mahallesi Cumhuriyet Bulvarı No: 21-22-23
Kat: 5-6 Beşiktaş / İstanbul
Tic. Sic. No: 267101 / Mersis No: 0588-0033-1510-0016
www.ykiyatirim.com.tr

BIEN YAPI ÜRÜNLERİ SAN. TİC. VE TİC. S.Ş.
Barbaros Mah. Bülent Sok. No: 51/10 Cankaya / ANKARA
Tel: 0312 51 87 00
Mer. No: 03410264 / T.C. 00024 Ankara Tic. Od. 6699
Ankara Kurumlar V.D. 341 026 4316

AK YATIRIM MENKUL DEĞERLER ANONİM ŞİRKETİ

GARANTİ YATIRIM MENKUL KIYMETLER A.Ş.
Nispetiye Mahallesi Barbaros Bulvarı No: 96 Kat: 5-6
34340 Beşiktaş / İSTANBUL
Tel: 0212 384 0000

Bu durumda Şirket, fikri ve sınai mülkiyet haklarını kullanma ya da fikri ve sınai mülkiyet haklarının başkaları tarafından kullanılmasına ilişkin yasal işlemler çerçevesinde önemli maliyetlere katlanmak durumunda kalabilir.

Söz konusu masraflar, ilişkili işlemler Şirket lehine sonuçlansa bile finansal durum üzerinden olumsuz etki doğurabilir.

Şirket'in fabrikalarına enerji tedarikinde kesintiler yaşanabilir. Elektrik ve doğalgaz satın alma maliyetlerinin artması Şirket'in karlılığını olumsuz etkileyebilir.

Şirket'in üretim süreçleri içindeki pişirme ve kurutma işlemlerinden dolayı, üretim maliyetleri içinde enerjinin payı oldukça yüksektir. Şirket faaliyetlerini sürdürmek için elektrik ve doğalgaz enerjisi tedarik etmek zorundadır. Elektrik ve doğalgaz enerjisi ağında meydana gelebilecek önemli arızalar veya aksamalar sonucunda elektriğin ve doğalgazın tedarik edilememesi Şirket'in üretim faaliyetlerini olumsuz etkileyebilir, aksaklıklara yol açabilir ve hatta üretimin durmasına sebep olabilir. Seramik üretimi maliyet giderleri arasında en önemli etkiye sahip kalem enerji maliyetleridir. 2022 yılında BOTAŞ tarafından, tesislerimizde kullandığımız doğalgaz fiyatlarına toplamda ~%234 zam uygulanırken, elektrik fiyatlarına %290 oranında zam yapılmıştır. Son dönemde artan elektrik ve doğalgaz fiyatlarının artışının devam etmesi, Şirket'in maliyetlerini arttırabilir, maliyet artışı satış fiyatlarına yansıtılamayabilir, karlılığı düşebilir, enerji maliyetleri sübvansede edilen rakipler yüzünden satışları azalabilir, Şirket'in faaliyetleri ve finansal sonuçları olumsuz etkilenebilir.

Ham madde ithalatı ve/veya yurt içinden temini ile ürün ihracatında ve/veya yurt içi satışlarında üçüncü taraf lojistik şirketlerinden alınan hizmetlerdeki aksaklıklar ile nakliye ve navlun fiyatlarındaki artış Şirket'in maliyetlerini ve satış hacmini olumsuz etkileyebilir.

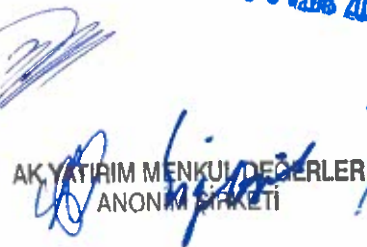
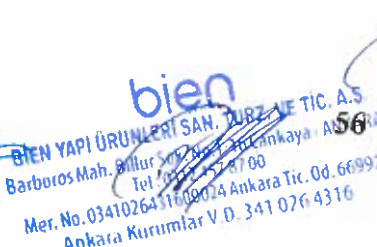
Şirket'in kullandığı ana ham maddeler kil, frit, kaolen, feldspat, masse vb. madenlerden oluşmaktadır. Yardımcı maddeler ise granül, boya, zirkon, kaolen vb. kimyevi ürünlerdir. Üretimde kullanılan ham madde ve yardımcı maddelerin yaklaşık %15'i ithal edilmektedir. Yurt dışından ithal ve yurt içinden temin edilmesinde ve ürünlerin yurt içinde satılması ya da yurt dışına ihraç edilmesinde, üçüncü taraf olan lojistik şirketlerinden hizmet alınmaktadır. Bu kapsamda ham madde ithalatı ve/veya yurt içinden temini ve ürünlerin yurt dışına ihracatında ve/veya yurt içinde satışlarında önemli ölçüde gemi taşımacılığı ve diğer karayolu nakliye yöntemleri kullanılmaktadır.

Taşıma ve teslimat hizmetleri; Covid-19 salgını, kötü hava koşulları, doğal afetler, teknolojik sorunlar, iş kesintileri, işin yavaşlaması, grev ve lokavtın yanı sıra lojistik zincirindeki kanalların kapanması, uluslararası nakliye mevzuatından kaynaklanan engeller, petrol fiyatlarındaki artış, nakliye ve navlun fiyatlarındaki artış gibi çeşitli risklere maruz kalabilir.

Bu şekilde, üçüncü taraf lojistik firmalarından destek alan Şirket, bu hizmetleri almakta zorlanabilir ya da bu hizmetlerin maliyetinde artışlar görülebilir, ham madde elde etmek veya bitmiş ürünü sevk etmek için verimli alternatifler bulamayabilir.

Şirket'in hizmet aldığı uluslararası çalışan lojistik firma ve acentelerin Şirket'e lojistik konuları ile ilgili, zamanında ve doğru bilgi iletmemeleri, müşterilerin siparişlerini zamanında teslim etmemeleri, önemli hizmet verilerini sunmamaları söz konusu olabilir ve bu durum bazı gider kalemlerinin doğru ve zamanında finansal raporlara yansıtılamamasına da sebep olabilir.

Bu gibi durumlar Şirket'in müşterilerinin Şirket ile olan ilişkilerini ve/veya çalışma tercihlerini etkileyerek müşteri kayıplarına yol açabilir ve Şirket'in faaliyetlerini olumsuz yönde etkileyebilir.



Şirket'in performansı üst düzey yöneticilerin Şirket'te devamlılığına ve performansına bağlıdır. Kilit personel kaybı veya yerine kilit personel bulamamak Şirket'in faaliyetlerini olumsuz etkileyebilir.

Şirket'in başarısı üst düzey yönetim ekibi ve kilit çalışanlarının Şirket'te çalışmalarını sürdürmelerine ve performansına bağlıdır. Şirket'in başarısının büyük ölçüde bağlı olduğu üst düzey yönetim ekibi ve kilit çalışanlarda halka arz sonrası değişiklik meydana gelmesi, Şirket'in nitelikli çalışanlarını elinde tutmada veya aynı düzeyde nitelikli personel ile ikamede başarılı olamaması Şirket'in faaliyetlerini, finansal durumunu ve operasyonel sonuçlarını olumsuz etkileyerek karlılığın azalmasına veya zarar oluşmasına sebep olabilir.

Kilit personelin özellikle rakip firmalarca istihdam edilmesi veya kilit personel ve nitelikli çalışanların işe alınamaması, Şirket üretim tesislerinin Bozüyük ve Bilecik'te olması sebebiyle, nitelikli iş gücüne erişimin büyükşehir merkezli rakiplerine göre daha zor olması, çalışanlarının motive edilememesi ve muhafaza edilememesi (özellikle Şirket'in faaliyetlerinin genişletilmesi için gereken durumlarda), Şirket'in bilgi birikimi ve liderlik kabiliyetlerinin kaybına neden olabilir. Bu nedenler, Şirket'in mevcut faaliyetlerini genişletme kabiliyetini olumsuz etkileyebilir. Bu durumlardan her biri, Şirket'in faaliyetini, mali durumunu ve faaliyet sonuçlarını olumsuz etkileyebilir.

Şirket'in yoğun ilişkili taraf işlemleri, SPK ve vergi dairelerinin ek denetimler yapmasına ve ilişkili tara işlemlerinin emsallere uygun olmadığına tespit edilmesi durumunda ceza tahakkuk edilmesine ve Şirket'in faaliyetini, mali durumunu ve faaliyet sonuçlarını olumsuz etkilenmesine neden olabilir.

Şirket olağan faaliyetleri dahilinde ilişkili taraflarıyla işlemler yapmıştır ve yapmaya devam edebilir. Şirket'in 2020, 2021 ve 2022 mali yıllarındaki alımlarının sırasıyla %3,7, %5,7 ve %23,85'ini temsil eden kısmı ilişkili taraflardan mal ve hizmet alımı ve aynı dönemlerde satışlarının sırasıyla, %38,3, %18,9 ve %20,9'unu temsil eden kısmı ilişkili taraflara mal ve hizmet satışını oluşturmaktadır. Artan satışlara bağlı olarak, bayilerden gelen teknik granit talebini karşılamak için ilişkili taraf olan Qua Granite'ten yapılan teknik granit alımı ve yine ilişkili taraf olan Chemical Kimya Sanayi ve Ticaret A.Ş.'den yapılan frit alımları nedeniyle ilişki taraflardan yapılan alımlar, Şirket'in toplam alımlarının %23,85'ine ulaşmıştır. Şirket ilişkili taraflarla yapılmış sözleşme ve işlemlerin piyasa şartlarının (arm's length) müzakere edildiği ve piyasa koşullarına uygundur. İlişkili taraf işlemleri çıkar çatışmaları içerebilir, dolayısıyla Şirket'in faaliyetleri, mali durumu ve faaliyet sonuçları olumsuz yönde etkilenebilir. Şirket'in ilişkili tarafları ile gerçekleştirdiği işlemlere ilişkin bilgiler İzahname'nin 20. Bölümünde yer almaktadır. SPK ve vergi daireleri, Şirket'in ilişkili taraf işlemleri üzerinde denetimler yapabilecek olup; ilgili kurumların Şirket'in ilişkili taraf işlemlerinin emsallere uygun olmadığını tespit etmeleri ve bir ceza tahakkuk ettirmeleri durumunda Şirket'in tek tek veya toplu olarak ilişkili taraf işlemleri, Şirket'in faaliyetini, mali durumunu ve faaliyet sonuçlarını olumsuz etkileyebilir.

Şirket'in yararlandığı çeşitli teşvik, sübvansiyon ve desteklerin sona ermesi ve/veya azaltılması sonucu Şirket'in finansal durumu olumsuz etkilenebilir.

Şirket, faaliyetleri ile ilgili olarak çeşitli mevzuata tabi teşvik ve sübvansiyonlardan yararlanmaktadır. Söz konusu destekler sadece Şirket'e sektörel olarak tanınmış teşvikler olmayıp ülke genelinde yaygın olarak yararlanılan teşviklerdir ve kamu tarafından yıllık olarak belirlenmektedir. İdarenin takdirinde olarak, bu teşvik ve destekleme ödemelerinde vazgeçilmesi, destek tutarlarının azaltılması veya geç ödenmesi Şirket'in finansal durumunda olumsuz etkilere ve Şirket açısından gelirlerde kısmen azalışa neden olabilir.

YATIRIM MENKUL DEĞERLER A.Ş.
Nispetiye Mahallesi Cumhuriyet Sok. No: 34 Kat: 3
Etiler - Beşiktaş / İSTANBUL
Tic. Sic. No: 27689 / Mersis No: 0388 0033 1510 0016
www.ykyatirim.com.tr

BIEN YAPI ÜRÜNLERİ SAN. TİC. VE TİC. A.Ş.
Barbaros Mah. Bilkent Sok. No: 37 Kat: 5
Lankaya ANKARA
Tic. Sic. No: 27689 / Mersis No: 0388 0033 1510 0016
Ankara Kurumlar V.D. 341 026 4316

AK YATIRIM MENKUL DEĞERLER
ANONİM ŞİRKETİ



GARANTİ YATIRIM
MENKUL KIYMETLER A.Ş.
Nispetiye Mahallesi Barbaros Bulvarı
No: 96 Kat: 5 Beşiktaş / İSTANBUL
Tic. Sic. No: 27689 / Mersis No: 0388 0033 1510 0016
Tel: 0212 384 1516

08 Mars 2023

Şirket, 19 Haziran 2012 tarihli ve 28328 sayılı Resmi Gazetede yayımlanan 2012/3305 sayılı Yatırımlarda Devlet Yardımları Hakkında Karar kapsamında edinmiş olduğu yatırım teşvik belgeleri uyarınca, bölgesel olarak değişkenlik gösteren %60-%70 oranında kurumlar vergisi indiriminden yararlanmaktadır.

12.03.2023 tarihli ve 32130 sayılı Resmi Gazetede yayımlanan 7440 sayılı Bazı Alacakların Yeniden Yapılandırılması ile Bazı Kanunlarda Değişiklik Yapılmasına Dair Kanun ile Kurumlar Vergisi Kanunu ve diğer kanunlarda yer alan düzenlemeler uyarınca, kurum kazancından indirim konusu yapılan istisna ve indirim tutarları ile Kurumlar Vergisi Kanunu'nun 32/A maddesi kapsamında indirimli kurumlar vergisine tabi matrahları üzerinden, dönem kazancı ile ilişkilendirilmeksizin % 10 oranında ek vergi hesaplanmasına ilişkin düzenleme getirilmiştir. Böylece yatırım teşvik uygulamaları kapsamında vergi indirimden yararlanan şirketler, 2022 yılına ilişkin kurumlar vergisi beyannamesinde gösterilmek suretiyle %10 oranında ek vergilendirmeye tabi tutulmuştur. Bu durumdan Şirket'in finansal durumu olumsuz etkilenebilir ve Şirket açısından gelirlerde kısmen azalış meydana gelebilir.

Şirket'in tabi olduğu mevzuatta meydana gelebilecek değişiklikler Şirket'in ilave harcama yapmasına veya faaliyetlerinin kısıtlanmasına neden olabilir, mevzuata uyumsuzluk Şirket'in yaptırımlara maruz kalmasına neden olabilir.

Şirket, gayrimenkul, istihdam, nakliye ve lojistik, izin ve ruhsatlar, çevre hukuku, tüketici hukuku, gümrük vergileri gibi alanları ilgilendiren düzenlemelere tabidir. Söz konusu kanun ve düzenlemelerde veya bunların yorumlanmasında meydana gelebilecek değişiklikler ya da söz konusu kanuni ve diğer düzenlemelerin ihlal edilmesi sonucu Şirket'in maruz kalabileceği yaptırımlar, Şirket'in faaliyetleri, finansal durumu ve faaliyet sonuçları üzerinde olumsuz etkiye neden olabilir.

Şirket'in bilgi işlem sistemlerinin arızalanması, yetersiz kalması, Şirket faaliyetlerini olumsuz etkileyebilir.

Şirket'in üretim, ham madde alım, stok kontrol, muhasebe ve mali raporlama, veri güvenliği ve benzeri alanlarda kullandığı bilgi işlem sistemlerinde yaşanabilecek çeşitli arızalar Şirket faaliyetlerinde aksamaya neden olabilir. Bu durum Şirket'in faaliyetlerini, cirosunu, karlılığını ve finansal durumunu olumsuz yönde etkileyebilir.

Şirket'in bilgi teknolojisi sistemleri; elektrik kesintisi, telekomünikasyon sorunları, verilerin bozulması, sistemlerin çalışmaması, doğal afetler, üçüncü kişilerin müdahalesi veya sair teknik hatalardan kaynaklanabilecek zarar veya kesintilerden etkilenebilir. Kötü amaçlı yazılımlarla Şirket'in bilgi işlem donanım ve yazılımlarının fonksiyonlarını yerine getirmesi engellenebilir. Şirket, bilgi teknolojisi sistemlerini başarılı bir şekilde işletemezse kesinti veya yavaşlamalar, bazı bilgilerin kaybedilmesine veya bu bilgilerin sağlanmasında gecikmelerin yaşanmasına neden olabilir ve bu Şirket'in faaliyetlerini aksatabilir. Bu gibi durumlarda Şirket'in yasal kayıtları zarar görebilir; iletişim kanallarında kopukluk olabilir; müşteri bilgileri kaybolabilir, finansal varlıkları kaybolabilir; üretim süreçleri aksayabilir ve ürün tesliminde gecikmeler yaşanabilir; müşteri memnuniyetsizliği oluşabilir; fikri mülkiyet hakları çalınabilir ve iş süreçlerinin işletilmesi zorlaşabilir. Ayrıca bilgi sistemlerinde yaşanabilecek sorunlar muhasebe sistemini de etkileyebilecek olup, mali verilerin işlenmesini ve raporlanmasındaki aksaklıklar firmanın mali verilerinin takip edilmesinde sorunlara yol açabilir. Bu tür olaylar Şirket'in itibarına zarar verebilir.

Şirket'in müşterileri veya personeli ile ilgili saklamakla yükümlü olduğu verilerin ihracının tüm çaba ve almış olduğu tedbirlere rağmen üçüncü kişilerin eline geçmesi veya siber saldırılara karşı gerekli güvenliğin yeterince sağlanamaması durumlarında mağdur konumunda olan

personel veya müşteri yasal süreç başlatabilir, davaların Şirket aleyhine sonuçlanması Şirket itibarını zedeleyebilir, pazar kaybı yaşatabilir, Şirket aleyhine tazminat yükümlülüğü doğabilir.

Bu durumların herhangi biri Şirket'in mali durumunu ve faaliyet sonuçlarını olumsuz etkileyebilir.

Şirket'in karşılaşacağı tüm riskler sigortalanamayabilir, karşılaşılan hasar sigorta kapsamında olmayabilir, Şirket tazminatı tahsil edemeyebilir. Bir kaza veya hasar durumunda veya başkaca bir şekilde oluşabilecek tüm riskleri kapsayacak şekilde sigorta yaptırılması mümkün değildir.

Şirket, faaliyet alanında etki yaratacağını düşündüğü sigortaları yaptırmaktadır. Bunlar, deprem, yangın, işyeri sigortası, inşaat all-risk, işveren mali sorumluluk, nakliye, özel güvenlik, tehlikeli atık kapsamındaki sigortaları içermektedir. Ancak, potansiyel üretim tehlikelerinden ve risklerinden bazıları sigortalanabilir olmayabilir. Şirket varlıkları ve faaliyetleri için gerekli olan sigortaları yaptırmasına rağmen yeterli sigorta kapsamını elde edemeyebilir. Bu durum, piyasa koşullarından veya Şirket'in sigorta tazminat talebi geçmişinden kaynaklanabilir.

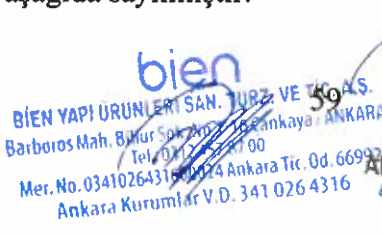
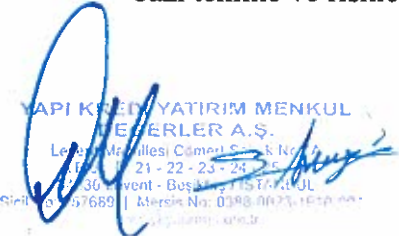
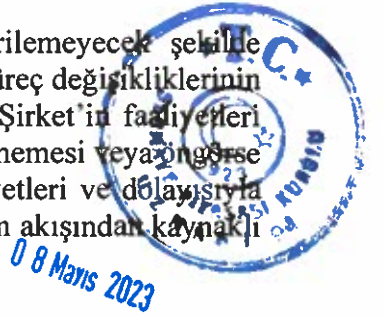
Bu sigorta poliçelerinin her biri, endüstri standartları ve uygulamalarına uygun olarak geleneksel istisnalara, muafiyetlere ve teminat limitlerine tabidir. Piyasa koşullarının bir sonucu olarak, belirli sigorta poliçeleri için primler ve kesintiler önemli ölçüde artabilir ve bazı durumlarda, belirli sigortalar yalnızca azaltılmış teminat tutarlarıyla kullanılabilir hale gelebilir. Ödenecek sigorta primlerinin artması halinde Şirket, sigorta kapsamının mevcut haliyle geçerliliğini koruyamayabilir veya Şirket, mevcut durumu muhafaza edebilmek için önemli derecede yüksek bir maliyete katlanmak zorunda kalabilir. Sigorta primlerindeki bir artış, Şirket'in faaliyeti, mali durumu, faaliyet sonuçları, gelecekteki büyüme beklentileri ve ayrıca yatırımcılara sağlanacak getiri üzerinde olumsuz etkiye yol açabilir. Ayrıca, Şirket'in makul kontrolünün ötesinde, bir sigorta şirketinin sigortalanabilir bir zararı karşılayacak mali kaynaklara sahip olmama riski de vardır. Sonuç olarak, bu olaylardan herhangi birinin meydana gelmesi, Şirket'in faaliyetleri, finansal durumu ve nakit akışları üzerinde önemli bir olumsuz etkiye sahip olabilir.

Şirket'in doğrudan zararına ek olarak, herhangi bir kaza veya hasar nedeniyle taraf olduğu anlaşmaları feshetmesi gerektiği takdirde, Şirket'in ilgili anlaşmaların karşı taraflarına karşı sorumluluğu doğabilir.

Sigortalanmamış veya sigortaların kapsamını aşan zarar veya sorumlulukların meydana gelmesi, Şirket'in itibarına zarar verebilir ve önemli ölçüde üretim kapasitesi kaybına neden olabilir. Bu durum, Şirket'in faaliyeti, mali durumu ve faaliyet sonuçları üzerinde olumsuz etkiye yol açabilir.

Şirket'in iş süreçlerinin kayba sebebiyet verebilecek şekilde aksaması, personel hataları, teknolojik ya da altyapıyla ilgili aksamalar ve süreç değişikliklerinin başarılı bir şekilde uygulamaya konulamaması gibi operasyonel riskler Şirket'in faaliyetlerini olumsuz etkileyebilir.

Şirket'in iş süreçlerinin herhangi bir kayba uğramadan yerine getirilemeyecek şekilde aksaması, personel hataları, teknolojik ya da altyapıyla ilgili aksamalar, süreç değişikliklerinin başarılı bir şekilde uygulamaya konulamaması gibi unsurlar nedeniyle Şirket'in faaliyetleri olumsuz etkilenebilir. Şirket'in operasyonel risk yaratan unsurları öngörememesi veya öngörse bile bu riskler için yeterli tedbirlerinin alınmaması hâlinde Şirket faaliyetleri ve dolayısıyla finansal durumu olumsuz etkilenebilir. Şirket'in faaliyetleri ve işin olağan akışından kaynaklı bazı tehlike ve riskler aşağıda sayılmıştır:



- Kazalar, yangın ve patlamalar;
- Elektrik ve su kesintileri veya teknik arızalar sonucunda oluşan üretim kayıpları;
- Terör gibi insan kaynaklı yıkımlar;
- Personel yetersizliği ve beşerî hatalar;
- Üretim sistemi otomasyon arızaları;
- Bilgisayar ve iletişim sistemlerindeki teknik sorunlar ve aksamalar;
- Deprem, sel, fırtına, toprak kayması ve diğer olumsuz hava koşulları ve tehlikeler gibi doğal afetler.

İşçilik maliyetlerinde beklenenden fazla artışlar söz konusu olabilir.

2022 yılında personel maliyetinin, toplam satılan malın maliyeti içerisindeki payı %8,12'dir. Yasal düzenlemelerin çalışanların hak ve menfaatlerini artıracak ve bu artışları, işverene yükleyecek yasal düzenlemeler yapması hâlinde işçilik maliyetlerine gelebilecek ek yük ve ödemeler söz konusu olabilir. Maliyet ve faaliyet giderlerinde artışa sebep olabilecek söz konusu durum Şirket'in faaliyet kârını baskılayabilir.

Şirket'in faaliyetlerinde kullandığı makine ve ekipmanların teknolojik gelişmeler sonucu verimsiz kalması, yenileme ve iyileştirme projelerinin başarısız olması, Şirket'in sektördeki etkinliğini azaltabilir, Şirket rakiplerinin gerisine düşebilir.

Şirket, sektörde genel kabul görmüş birinci sınıf makine ve ekipman üreticileri ile çalışmasına ve bu sayede faaliyetlerinde teknolojik açıdan gelişmiş makine ve ekipmanlar kullanmasına rağmen, hızlı teknolojik gelişmeler nedeniyle, Şirket'in üretimdeki rekabet gücü olumsuz etkilenebilir. Şirket teknolojik gelişmeleri yakalayamayabilir, Şirket'in üretim, satış, pazarlama gibi çeşitli alanlardaki etkinliği azalabilir ve dolayısıyla Şirket rakiplerinin gerisinde kalabilir. Bu durum Şirket'in mali durumunu ve kârlılığını olumsuz etkileyebilir.

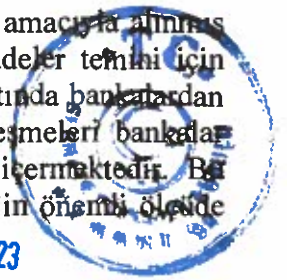
Şirket'in faaliyetlerinde kullandığı makine ve ekipmanların beklenmedik arızalara maruz kalması söz konusu olabilir, söz konusu arızaların onarılması çok maliyetli olabilir ya da hiç mümkün olmayabilir, yedek parça temininde aksaklıklar yaşanabilir ve üretimde kesintiler meydana gelebilir.

Şirket'in fabrikalarında kullandığı alt yapı, sistemler, üretim hatları, makine ve ekipmanların eskimesi söz konusu olabilir ve bu eskimeye bağlı olarak teknik arızalar gerçekleşebilir. Bu teknik arızalar makine ve ekipmanların olağan yıpranmasından, bakım eksikliğinden, işletme hatalarından kaynaklanabilir. Bu arızaların bakım ve onarım işlemleri veya teknik müdahaleler ile giderilmesi mümkün olmayabilir, yedek parça temini gerekli olabilir. Öte yandan, Şirket'in makine ve ekipmanlarının yenileme ve iyileştirme maliyetlerindeki artışlar, Şirket'in faaliyetlerini ve finansal durumunu olumsuz yönde etkileyebilir. Gerekli yedek parçaların temininde aksaklıklar veya gecikmeler yaşanabilir. Netice olarak üretimde aksaklıklar meydana gelebilir ve bu durum Şirket'in faaliyetlerini ve mali durumunu olumsuz etkileyebilir.

Şirket'in kullandığı kredileri sağlayan bankaların bir temerrüt hali sebebiyle veya mali piyasaların zor duruma düştüğü dönemlerde çeşitli sebeplerle kredileri vadesinden önce geri çağırılmaları durumunda, Şirket nakit akışı sorunu yaşayabilir.

Şirket'in kullanmış olduğu mevcut krediler, işletme sermayesi finansmanı amacıyla alınmış kısa vadeli kredilerdir. Ayrıca şirket ithal edilen makineler ve ham maddeler temini için akreditif işlemi yapmaktadır. Ayrıca Şirket'in genel kredi sözleşmeleri tahtında bankalardan kullandığı çeşitli kredileri söz konusudur. Bahsi geçen genel kredi sözleşmeleri bankalar tarafından kullanılan standart metinler olup, bankalar lehine hükümler içermektedir. Bu hükümler, Şirket'in finansal durumunun olumsuz yönde değişmesi, Şirket'in önemli ölçüde

08 Mars 2023



YAPI KREDİ YATIRIM MENKUL DEĞERLER A.Ş.
Nispetiye Mahallesi Çarşı Sok. No: 1
Kat: 34-30 Levent - Beşiktaş / İSTANBUL
Tic. Sic. No: 277659 | İletişim No: 0368-0023-1910-0016
www.kyayim.com.tr

bien
BIEN YAPI URUNLERI SAN. TIC. VE TIC. M. S.Ş.
Barbaros Mah. Bulvarı Sok. No: 1/1
Kat: 34-30 Levent - Beşiktaş / İSTANBUL
Tic. Sic. No: 03418764316/00072 Ankara Tic. Od. 66992
Ankara Kurumları V.D. 341 026 4316

AK YATIRIM MENKUL DEĞERLER ANONİM ŞİRKETİ
GARANTİ YATIRIM MENKUL KIYMETLER A.Ş.
Nispetiye Mahallesi Barbaros Bulvarı
No:96 Outer Towers Kule 1 Kat:5-6
34346 Beşiktaş / İSTANBUL
Tic. Sic. No: 277659
Tel:0212 584 2110

borçlanması, borçlarını geç ödemesi, yanıltıcı beyanlarda bulunması, bankanın onayı olmaksızın ortaklık yapısının değişmesi gibi durumlarda krediyi muaccel hale getirme, geri ödeme talep etme, temerrüt faizi işletme veya sözleşmeyi feshetme gibi haklar tanımaktadır. Şirket ortaklık yapısının halka arz nedeniyle değişecek olması nedeniyle bankalardan gerekli izinleri almak üzere gerekli süreçleri yürütmektedir.

Bankalar ticari kredilerini ilgili kredi sözleşmelerinin hükümlerine göre temerrüt hallerinin meydana gelmesi sebebiyle zaman zaman vadesinden önce geri çağırabilmektedir. Böyle bir durumda, Şirket bankalardan almış olduğu kredilerini erken ödemek durumunda kalabilir, faaliyetleri için gerekli finansmanı temin edemeyebilir, söz konusu temerrüt halleri üzerine, bu kredileri teminat altına almak üzere (varsa) tesis edilmiş olan teminatlar paraya çevrilebilir ve bu durum Şirket'in nakit akışını olumsuz yönde etkileyebilir ve Şirket'in faaliyetleri, finansal durumu ve faaliyet sonuçları üzerinde olumsuz etkiye neden olabilir.

Bankalar ticari kredilerini zaman zaman erken geri çağırabilmekte olup, bu gibi durumlar bankaların itibarına olumsuz bir etki yaratsa da, bu yola mali piyasaların zor duruma düştüğü dönemlerde başvurulabilmektedir. Şirket'in kullandığı orta ve uzun vadeli kredileri sağlayan bankaların zor duruma düşerek, kredileri vadesinden önce geri çağırılmaları durumunda, Şirket bankalardan almış olduğu orta ve uzun vadeli kredilerini erken ödemek durumunda kalabilir. Mali piyasaların zor günlerden geçtiği dönemlerin ekonominin genel olarak olumsuz gelişmelere maruz kaldığı dönemler olduğu göz önüne alındığında, böyle bir uygulama Şirket'in nakit akışını buna bağlı olarak da finansal durumunu olumsuz yönde etkileyebilir.

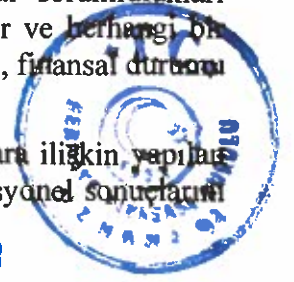
Şirket'in olağan faaliyetleri kapsamında Şirket'e karşı yasal işlemler başlatılarak davalar açılabilir, ayrıca Şirket idari işlemlere ve tahkim kararlarına konu olabilir. Söz konusu talepler ve yasal işlemlerin Şirket aleyhine sonuçlanması neticesinde, Şirket ve Şirket yöneticilerinin adli ve cezai sorumlulukları doğabilir, Şirket para cezası alabilir, tazminat ödemek durumunda kalabilir ve herhangi bir hukuki muamelenin olumsuz yönde sonuçlanması neticesinde Şirket'in işleri, finansal durumu ve faaliyet sonuçları ve itibarı olumsuz yönde etkilenebilir.

Şirket'in olağan faaliyetleri kapsamında Şirket'e karşı yasal işlemler başlatılarak davalar açılabilir, ayrıca Şirket idari işlemlere ve tahkim kararlarına konu olabilir. Dava ve talep konuları işçi uyuşmazlıkları, ticari uyuşmazlıklar, yasal veya idari işlemler gibi konular olabilmektedir. Şirket, müşterileri, tedarikçileri, çalışanları ve/veya üçüncü kişiler tarafından başlatılabilecek yasal işlemlerin tarafı olabilir. Kendi isteği ile işten ayrılan veya Şirket tarafından iş akdi sona erdirilen çalışanlar tarafından açılacak fazla çalışma/tazminat talebini içeren ve bunun gibi Şirket aleyhine açılacak çeşitli davalar ve/veya faaliyetlerle ilgili farklı davalar ile karşı karşıya kalabilir.

Şirket tarafından yasal işlemlere ilişkin yasal karşılıklar ayrılmakta olmasına rağmen bu yasal karşılıklar yeterli olmayabilir. Söz konusu talepler ve yasal işlemlerin Şirket aleyhine sonuçlanması neticesinde, Şirket ve Şirket yöneticilerinin adli ve cezai sorumlulukları doğabilir, Şirket para cezası alabilir, tazminat ödemek durumunda kalabilir ve herhangi bir hukuki muamelenin olumsuz yönde sonuçlanması neticesinde Şirket'in işleri, finansal durumu ve faaliyet sonuçları ve itibarı olumsuz yönde etkilenebilir.

Bunlara ilaveten söz konusu yasal işlemler ile tahkimi de kapsayan davalara ilişkin yapılar olumsuz reklam/intiba, Şirket'in faaliyetlerini, finansal durumunu ve operasyonel sonuçlarını olumsuz yönde etkileyebilir.

08 Mart 2023



BİEN YATIRIM MENKUL DEĞERLER A.Ş.
Nispetiye Mahallesi Ciltici Sok. No: 96 Kat: 5-6
34390 Levent - Beşiktaş / İSTANBUL
Tic. Sic. No: 267680 / Mersis No: 03100002310101000000
www.bienyatirim.com.tr

bien
BİEN YAPI ÜRÜNLERİ SAN. TİC. VE TİC. A.Ş.
Barbaros Mah. Bulvarı No: 341026431600024 Ankara Tic. Od. 66992
Mer. No: 0341026431600024 Ankara Tic. Od. 66992
Ankara Kurumlar V.D. 341 026 4316

AK YATIRIM MENKUL DEĞERLER ANONİM ŞİRKETİ

GARANTİ YATIRIM MENKUL KIYMETLER A.Ş.
Nispetiye Mahallesi Barbaros Bulvarı No: 96 Ciltici Towers Kule 1 Kat: 5-6
34390 Beşiktaş / İSTANBUL
Tic. Sic. No: 267680 / Mersis No: 0310000231010100000000
Tel: 0212 299 10 10

Şirket üretim tesislerine veya faaliyetlerine ilişkin gerekli izin ve ruhsatları muhafaza edemeyebilir, kaybedebilir. Bu durum Şirket'in faaliyetlerini olumsuz etkileyebilir.

Fabrikalar işyeri açma, çalıştırma, işletme ruhsatları, yapı kullanma izinleri, çevre izinleri, işçi sağlığına ilişkin izinler, OSB atık su bağlantı izinleri gibi çeşitli izin ve ruhsatlar ile faaliyetlerini sürdürebilmektedir. Şirket her ne kadar uzun yıllardır faaliyette bulunduğu Bilecik Tesisi, Bozüyük Tesisi ve 2. Organize Tesisi'nde izin ve ruhsatlarda bir soruna bağlı olarak üretiminde aksama yaşamamış olsa da, mevzuata aykırılık sebepleri ile üretim faaliyetleri için gerekli izin ve ruhsatları muhafaza edemeyebilir, kaybedebilir.

Bu tür durumlar, Şirket'in faaliyetlerinde, üretimde ve siparişlerin tesliminde ya da geleceğe yönelik beklentilerinde aksaklıklara ve hatalara sebep olabilir dolayısıyla Şirket'in faaliyetlerini, cirosunu, karlılığını finansal mali durumunu olumsuz yönde etkileyebilir.

Şirket'in faaliyetleri, (halka arz sonrasında) SPK, vergi daireleri ve Kişisel Verilerin Korunması Kurulu gibi çeşitli düzenleyici ve denetleyici kamu otoritelerinin denetimlerine tabidir.

Şirket, çeşitli düzenleyici ve denetleyici kamu otoritelerinin denetimlerine tabii bulunmaktadır.

SPK, halka arzı müteakip, Şirket üzerinde denetim ve incelemeler yürütecek ve geçerli mevzuat çerçevesinde yaptırımlar uygulayabilecek bir düzenleyici kurumdur. Şirket yürürlükteki mevzuata uymadığı veya ilgili aykırılıkları gidermediği takdirde SPK Şirket'e karşı soruşturmalar başlatabilir ve birtakım cezai yaptırımlar uygulayabilir.

Şirket'in tabii olduğu bir diğer denetim konusu da vergi yükümlülükleridir. Şirket vergi denetimlerine tabii olup; bu denetimler sonucu ilave vergi giderleri ve uyum giderlerine de maruz kalabilir. Vergi kurumları tarafından ilave vergi yükümlülükleri ve uyum giderleri konusunda yapılacak denetimler Şirket'in iş süreçlerini, finansal durumunu ve operasyonel sonuçlarını olumsuz yönde etkileyebilecek durumlar yaşatabilir.

Ayrıca, Kişisel Verileri Koruma Kurulu da Şirket üzerinde denetim ve incelemeler yürütebilecektir. Şirket, kişisel verilerin korunmasına ilişkin mevzuata uymadığı takdirde, KVKK tahtında öngörülen yaptırımlara maruz kalabilir.

Şirket'in ve rakiplerinin faaliyetlerindeki artış ve yükselen rekabet ortamı, Şirketi veya sektörü Rekabet Kurumu takip konuları açısından riskli duruma düşürebilir.

Şirket'in pazar payını ve rakiplerinin pazar faaliyetlerini artırması ve Şirket'in bulunduğu sektörde oluşabilecek bazı durumlar rekabet hukukunu ihlal riski ortaya çıkarabilir. Rekabet Kurumu tarafından gelecekte şirket, rakipler ve sektör hakkında soruşturmalar başlatılabilir. Bu soruşturmalardan direkt ya da dolaylı olarak Şirket ve faaliyetleri ve/veya faaliyet sonuçları olumsuz etkilenebilir.

Şirket, vergi mevzuatındaki veya uygulamadaki değişiklikler, vergi oranlarındaki artışlar veya vergi denetimlerinden olumsuz etkilenebilir.

Şirket'in fiili vergi oranı, vergi kanunlarındaki veya bunların yorumlanmasındaki değişikliklerden veya Şirket yönetiminin ertelenmiş vergi varlıklarını kullanabilme kabiliyetindeki değişikliklerden etkilenebilmektedir. Şirket aynı zamanda uygulamaya konulan yeni vergiler veya geçerli vergi oranlarındaki artışlara maruz kalabilmektedir.

İşbu İzahname tarihi itibarıyla, kurumlar vergisi oranı Şirket için %20'dir. İzahnamede yer alan finansal tablo tarihleri itibarıyla kurumlar vergisi oranları ise 2020 yılı için %22, 2021 yılı için ise %25, 2022 yılı için ise %23'tür. Buna karşılık kurumlar vergisi oranının sonradan artmayacağı konusunda herhangi bir garanti bulunmamaktadır. Şirket'in herhangi bir finansal



yıldaki fiili vergi oranını oluşturan faktörler, sonraki finansal yıllar için geçerli olmayabilir. Gelecek dönemlerde Şirket'in fiili vergi oranındaki olası bir artış, Şirket'in faaliyetleri, mali durumu ve beklentileri üzerinde önemli derecede olumsuz etkiye yol açabilir.

Şirket, aynı zamanda kendisini ek vergi yükümlülüklerine ve maliyetlerine maruz bırakabilecek olan vergi denetimlerine tabi tutulabilir. Dolayısıyla vergi daireleri tarafından yapılan denetimler, Şirket'in faaliyetlerini ve mali durumunu önemli ölçüde olumsuz etkileyebilir.

Şirket, çalışanlarının, tedarikçilerinin veya diğer üçüncü kişilerin olası etik olmayan davranışları veya hukuka aykırı davranışları veya çevresel ve sosyal uyum prosedürlerine aykırı davranışları dolayısıyla risklere maruz kalabilir; bu tür ihlaller kredi sözleşmeleri tahtında temerrüt hallerinin meydana gelmesine sebep olabilir.

Şirket; çalışanlarının, tedarikçilerinin veya Şirket'in faaliyetlerinde görev alan diğer üçüncü kişilerin, Şirket'in kurumsal yönetim ilkelerine uyum amacıyla aldığı kararlarına, Şirket'in halka arz sürecinde onaylayacağı kurumsal yönetim politikalarına veya geçerli kanunlara aykırı davranışlarda bulunmayacakları konusunda herhangi bir garanti verememektedir. Şirket'in çalışanları, tedarikçileri veya diğer üçüncü kişilerin etik olmayan davranışları veya yolsuzlukla mücadele kurallarının, uluslararası yaptırımlara ilişkin düzenlemelerin, kara para aklamanın önlenmesi dahil her türlü kanun ve yönetmeliklerin ihlali, Şirket'in önemli para cezalarına maruz kalmasına neden olabilir, Şirket'in belirli projelere katılmasını engelleyebilir veya mevcut sözleşmelerin feshi gibi birçok diğer sonuca yol açabilir.

Şirket'in çalışanlarının, tedarikçilerinin veya üçüncü kişilerin bu tür geçerli kanun, kural veya prosedürlere uymaması veya uymadıklarından şüphe edilmesi durumunda Şirket bu sebeple yaşayabileceği itibar kaybından olumsuz etkilenebilir. Çalışanların, tedarikçilerin veya üçüncü kişilerin bu tür ihlalleri, Şirket'in faaliyetini, mali durumunu ve faaliyet sonuçlarını olumsuz etkileyebilir.

Şirket'in faaliyetleri esnasında iş kazaları meydana gelebilir, bunun neticesinde Şirket tazminat ödemek zorunda kalabilir, ilgili kanun ve hükümler çerçevesinde yükümlülük altına girebilir.

Şirket'in faaliyet göstermekte olduğu sektör, büyük makine ve ekipmanların işletilmesi gibi tehlikeli faaliyetleri içermemektedir. Ancak Şirket prosedürlerinin yetersiz kalması, teknolojik kusurlar, beşerî hatalar veya dış etkiler sonucunda ortaya tehlikeler çıkabilecektir.

Şirket, faaliyetleri esnasında 2020 yılından bugüne kadar 525 adet iş kazası yaşanmıştır. Bu kazalardan 1 tanesi ölümle sonuçlanmıştır. Yaşanan iş kazaları ağırlıklı küçük yaralanmalar ile sonuçlansa da, bu durumlarda uygulanabilecek yasal işlemler, idari yaptırımlar ve/veya üretim faaliyetlerinin durdurulması, Şirket'in faaliyetlerini ve finansal durumunu olumsuz etkileyebilir.

Şirket'te İzahnameye konu finansal dönemler içerisinde Sosyal Güvenlik Kurumu'na 616 adet iş kazası bildirim yapılmış olup, bunlardan 8 tanesi davaya dönüşmüş olmakla birlikte, İzahname dönemleri itibarıyla Şirket'te yaşanmış iş kazaları, Şirket'in faaliyetlerini önemli ölçüde aksatacak büyüklükte olmamıştır. Bununla birlikte, Şirket'in üretim yaptığı makineler ve üretim süreci dikkate alındığında, iş kazaları, işçilerin zarar görmesi gibi durumlarda Şirket'te iş kaybı yaşanabilir, Şirket'in faaliyetleri olumsuz yönde etkilenebilir.

Doğal çevreye verilen herhangi bir zararın Şirket'in faaliyetlerinden kaynaklandığını ileri sürülmesi dolayısıyla uygulanan yasal işlem, uyumluluk çalışmaları ve/veya faaliyetlerin durdurulması gibi senaryoların gelecekte gerçekleşmesi, maliyetlerin artmasına yol açabilecektir.

AK YATIRIM MENKUL DEĞERLER A.Ş.
Nispetiye Mahallesi Barbaros Bulvarı
No:99 Çiftçi Towers Kule 1 Kat:5-6
34340 Beşiktaş/İSTANBUL
Tic. Sic. No: 270945
Tic. Sic. No: 0388 0401-1334
Tic. Sic. No: 270945
www.akyatirim.com.tr

bien
BIEN YAPI URUNLERI SAN. TIC. VE TIC. 63
Barbaros Mah. Bilir Sok. No: 25 Beşiktaş/ANKARA
Tel: 0212 251 87 00
Mer. No. 03410264316
Ankara Kurumlar V.D. 341 026 4316

AK YATIRIM MENKUL DEĞERLER
ANONİM ŞİRKETİ

GARANTİ YATIRIM
MENKUL KIYMETLER A.Ş.
Nispetiye Mahallesi Barbaros Bulvarı
No:99 Çiftçi Towers Kule 1 Kat:5-6
34340 Beşiktaş/İSTANBUL
Tic. Sic. No: 270945
Tic. Sic. No: 0388 0401-1334
Tic. Sic. No: 270945
www.garantiyatirim.com.tr

08 Mayıs 2023

Şirket faaliyetlerinin doğası gereği fabrikalarında gerçekleştirilen üretim faaliyetleri çeşitli sebeplerle çevre, sağlık, güvenlik, arazi kullanımı sorunlarına yol açabilecektir. Bu tür sorunlar kapsamında Şirket, çok çeşitli yasal işlem ve takibatlara maruz kalabilecektir. Bunlar, üçüncü kişilerce ileri sürülebilecek şikâyetler veya talepler şeklinde ortaya çıkabilir. Bu sebeplerle Şirket, varlıklarının rahatsızlık, kirlilik vb. çevresel zararlara sebebiyet vermeyeceği veya doğal çevre ya da (insan sağlığı dahil) insanlar üzerindeki etkileriyle bağlantılı olarak Şirket'e karşı tazminat taleplerinde bulunulmayacağını garanti edememektedir. Söz konusu şikâyet ve rahatsızlıklar, başvuru süreci sırasında bu faktörler hesaba katılarak verilmiş inşaat izinleri ve diğer ilgili izinlerde yer alan sınırlamalara uyulsa dahi gündeme gelebilir.

Yukarıda açıklanan sorunlardan herhangi birisi nedeniyle uygulanan yasal işlem ve/veya faaliyetlerin durdurulması, Şirket'in masraflarında artışa yol açabilir ve bu durum Şirket'in faaliyeti, finansal durumunu ve operasyonel sonuçlarını olumsuz etkileyebilir.

Şirket'in risk yönetimi, finansal raporlama sistemleri ve iç kontrol sistemleri yeterli veya etkili olmayabilir ve bunun Şirket'in faaliyetleri, mali sonuçların doğru şekilde raporlanması üzerinde olumsuz bir etkisi olabilir.

2022 yılında, Şirketin ticari alacaklarla ilgili vadesi 160 gün, kısa vadeli ticari borçlarını ödeme süresi yaklaşık 75 gündür. Hem sektör hem şirket özelinde alım vadesi ile satış vadesiz arasında fark bulunmaktadır. Alacaklarının finansmanı için işletme sermayesi ihtiyacı artabilir, Şirket'in yatırımlarının finansmanı ve mevcut devam eden ticari faaliyetlerinin finansmanı ihtiyaçlarını, gibi karar verebilmesi gereken durumlarda finansal raporlama, denetim mekanizmasının doğru çalışmaması durumunda, Şirket'in riskler karşısında alınacak kararları hatalı olabilir, Şirket'in mali durumunu olumsuz yönde etkileyebilir.

İhraççının hakim ortağı olan Nurullah Ercan'ın şahsıyla ilgili itibarı zedeleyici durumların oluşması halinde, İhraççının yatırımcılarına ve ortaklarına olumsuz yönde yansiyabilir. Bu durum, şirket karlılığını ve iş hacmini negatif olarak etkileyebilir

İhraççının hakim ortağı Nurullah Ercan olup, hakim ortağın şahsıyla ilgili itibarı zedeleyici durumların oluşması halinde, İhraççının yatırımcılarına ve ortaklarına olumsuz yönde yansiyabilir. Bu durum, şirket karlılığını ve iş hacmini negatif olarak etkileyebilir. Bununla birlikte İhraççının kurumsallaşma anlamında attığı adımlara ve ihraççının hakim ortağının şirkete olan bağlılığına karşılık, hakim ortağın sahip olduğu şirket paylarını satması, dolayısıyla şirket yönetimi ve faaliyetlerinden çekilmesi halinde ihraççının faaliyetlerinde aksama yaşanabilir, iş süreçleri olumsuz etkilenebilir, buna bağlı olarak ihraççının satış ve karlılığı negatif etkilenebilir.

5.2. İhraççının içinde bulunduğu sektöre ilişkin riskler:

Şirket'in mevcut durum itibarıyla faaliyetleri temel olarak seramik, granit, yer karosu ve fayans malzemeleri üretimi, satışı ve ihracatı faaliyetlerinden oluşmakta olup, sektöre ilişkin risklere aşağıda değinilmiştir.

Şirket'in faaliyet göstermekte olduğu seramik sektörü, inşaat sektöründe yaşanan mevsimsellik etkisinden, durgunluk ve daralmadan olumsuz yönde etkilenmekte olup, iş piyasadaki durgunluklar ve talep daralmaları sektörde faaliyet göstermekte olan şirketlerin karlılığı üzerinde baskı yaratabilir.

Global likidite sıkışıklıkları ile birlikte faizlerin yükselmesi, hem konut talebini hem de yenileme projelerinin finansmanını olumsuz etkileyebilir. Bu durum hem inşaat sektörünü hem de seramik sektörünü olumsuz etkileyebilir.

08 Mars 2023

YAPI KİRALAMA VE YATIRIM MENKUL DEĞERLER A.Ş.
Nispetiye Mahallesi Çarşı Sokakı No: 21-22-23
06530 Beşiktaş - Beşiktaş/İSTANBUL
Sicil No: 257606 / Mersis No: 0873002319100001
Ticaret Sicil No: 279506 / www.garanti.com.tr

bien
BIEN YAPI URUNLERI SAN. TIRZ. VE TIC. A.S.
Barbaros Mah. Barlar Sok. No: 25/1
06440 Beşiktaş/İSTANBUL
Mer. No. 0341026431600024 Ankara Tic. Od. 66992
Ankara Kurumlar V.D. 341 026 4316

AK-YATIRIM MENKUL DEĞERLER
ANONİM ŞİRKETİ

GARANTİ YATIRIM MENKUL KIYMETLER A.Ş.
Nispetiye Mahallesi Barbaros Bulvarı
No: 96/110 Towers Kule Kat: 16
34310 Beşiktaş/İSTANBUL
Tel: 0212 348 1000

Türkiye Müteahhitler Birliği'nin Ekim 2022 İnşaat Sektörü Analizi'ne göre,¹ inşaat sektöründeki daralma süreci döviz kurunda artışın yaşandığı 2018-2019 döneminde başlamış, Covid-19 salgınıyla birlikte sorunlar artmıştır. Söz konusu dönemde ekonomide sıkı para politikasına geçişle de ivme kaybı yaşanan inşaat sektöründe, aşılamanın artması ve salgın önlemlerinin gevşemesiyle birlikte 2021 yılının ilk iki çeyreğinde oldukça sınırlı büyüme gözlenmiş ve sırasıyla %7,7 ve %10,9 oranında küçülmüştür, 2022 yıl genelinde %0,6 daralmıştır. İnşaat sektöründe 2021 yılının üçüncü çeyreğinden bu yana aralıksız biçimde süren küçülme derinleşmiş, sektör yatırımlarındaki düşüş ve artan girdi maliyetleri de sektörü olumsuz etkilemiştir. 2022 yılının 3. çeyreğinde yurt içinde olumlu mevsimselliğe rağmen yeni işlerde gerileme dikkat çekmiş, yurt dışında da geleneksel pazarlardaki sorunlar öne çıkmıştır. Yurt içinde yüksek enflasyon, girdi maliyetlerinde artış ve ödenek yetersizliği ile yurt dışı müteahhitlik hizmetlerinde süren Rusya - Ukrayna savaşı, yılın geri kalanı için sektörün faaliyetleri ve iş hacmi üzerinde risk unsuru olmaya devam etmektedir. Türkiye Müteahhitler Birliği'nin Ocak 2023 İnşaat Sektörü Analizi'ne göre ise,² inşaat sektörü yeni yıla salgından önce başlamış olan, 2022 yılında da iç ve dış dinamiklerin etkisiyle devam eden girdi maliyetlerindeki yüksek artış sorunu ile girmiştir. Sektörde son 5 çeyrek dönemdir artan oranlarda aralıksız daralma yaşanmaktadır. Son olarak 2022 yılının üçüncü çeyrek döneminde inşaat faaliyetlerinde kaydedilen %14,1'lik küçülme de bu durumun kritik bir göstergesi olmuştur. Yüksek enflasyonun yanı sıra ödenek yetersizliği ve hakediş ödemelerinde yaşanan gecikmeler sektörü olumsuz etkileyen unsurlar olmaya devam etmektedir.

TÜİK'in Sektörel Güven Endeksleri arasında eşik değer (100) altında kalmaya devam eden İnşaat Sektörü Güven Endeksi, 22.02.2023 tarihinde yayınlanan Hizmet, Perakende Ticaret ve İnşaat Güven Endeksleri'ne göre 89,8 düzeyindedir.³

T.C. Sanayi ve Teknoloji Bakanlığı'nın 2021 Seramik Sektörü raporuna göre,⁴ seramik kaplama malzemeleri iç pazarı inşaat sektöründeki büyümeye paralel olarak yıllar itibarıyla sınırlı olmakla birlikte kademeli ve istikrarlı genişlemesini sürdürmüştür. Ancak iç pazarda 2019 yılında önemli bir daralma yaşanmıştır. 2020 yılında ise iç tüketim %30,5 artarak tekrar 248,8 milyon m²'ye yükselmiştir.⁵ Söz konusu raporda Türkiye'de konut ihtiyacının sürekli artmasının, son yıllarda istikrarsız bir seyir izleyen yurtiçi talebin tekrar artış eğilimine girmesinin sektörün geleceği adına önemli verileri oluşturduğu kaydedilmiştir,

Yukarıdakilere ilaveten, inşaat sektörü yoğun kış şartlarının yaşandığı aylarda önemli ölçüde olumsuz etkilenmekte ve buna bağlı olarak seramik sektöründe de olumsuz etkiler doğmakta, satış miktarlarında ve seramik sektörünün iş hacminde düşüşler yaşanabilmektedir.

Bu çerçevede, inşaat sektöründe yaşanabilecek mevsimsellik etkileri, durgunluk ve daralmalar, Şirket'in faaliyet göstermekte olduğu seramik sektörünü de olumsuz etkileyecektir. İnşaat sektöründeki mevsimsellik etkileri, durgunluk ve talep daralmalarından kaynaklı olarak

¹ <https://www.tmb.org.tr/uploads/publications/634d19ee8c485e04d44bea06/1665997291712-tmb-bulten-ekim-2022.pdf>

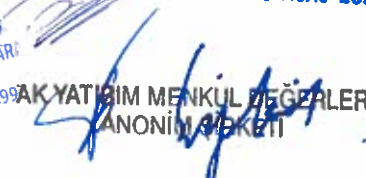
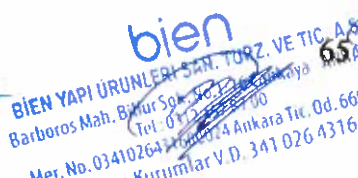
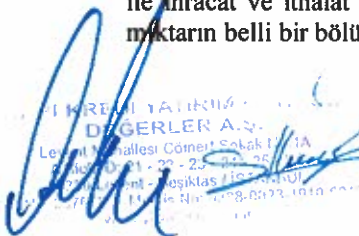
² <https://www.tmb.org.tr/uploads/publications/63c4f64946083604871bfad8/1673852477838-tmb-bulten-ocak-2023.pdf>

³ <https://data.tuik.gov.tr/Bulten/Index?p=Hizmet,-Perakende-Ticaret-ve-Insaat-Guven-Endeksleri-Subat-2023-49591>

⁴ <https://www.sanayi.gov.tr/plan-program-raporlar-ve-yayinlar/sector-raporlari/mu2812011410>

⁵ Söz konusu raporda iç pazar tüketim rakamı içinde stokların da bulunduğu, iç pazardaki tüketim verisinin ithalat ile ihracat ve ithalat verileriyle hesaplanmakta olduğu ve iç tüketime ayrılan miktar olduğu ifade edilmiş, bu miktarın belli bir bölümünün halen stokta olabileceği kaydedilmiştir.

0 8 Mars 2023



seramik sektöründe faaliyet göstermekte olan şirketlerin karlılığı üzerinde baskı oluşabilir, mali durumları olumsuz etkilenebilir.

Yukarıdakilere ilaveten, seramik sektöründe yaşanacak durgunluk ve talep daralması sebebiyle birikecek yüksek seramik stokları, ihracatın da daralması halinde fiyatların düşmesini tetikleyerek, seramik sektöründe faaliyet gösteren şirketlerin hasılat ve karlılıklarının düşmesine sebep olabilir.

Artan enerji maliyetleri seramik sektöründe faaliyet gösteren şirketlerin karlılığı üzerinde baskı yaratmaktadır.

Seramik sektörünün üretim süreçleri içindeki pişirme ve kurutma işlemlerinden dolayı üretim maliyetleri içinde enerjinin payı diğer sektörlerle oranla oldukça yüksek durumda olup, özellikle doğalgaz ve elektrik önemli maliyet kalemlerindedir. Döviz kurlarındaki artış, döviz kurlarına bağlı olan bu maliyet kalemlerinde ciddi miktarda yükselmeye ve karlılığın düşmesine neden olabilir.

2022 yılında patlak veren Rusya Ukrayna savaşının olumsuz etkisi neticesinde enerji fiyatlarında ciddi artışlar yaşanmış olup, bunun beraberinde yüksek enflasyon nedeniyle, Şirket'in ticari faaliyetleri olumsuz yönde etkilenmiştir. Seramik üretimi maliyet giderleri arasında en önemli etkiye sahip kalem enerji maliyetleridir. 2022 yılında BOTAŞ tarafından, Şirket'in tesislerinde kullandığı doğalgaz fiyatlarına toplamda ~%234 zam uygulanırken, elektrik fiyatlarına %290 oranında zam yapılmıştır. Enerji maliyetlerindeki bu artış, Şirket'in mali durumunu olumsuz etkilemektedir ve ileride daha büyük olumsuz etkilerin doğması muhtemeldir.

Şirket'in enerji giderleri (doğalgaz, elektrik) satılan malın maliyeti içerisindeki payı 2020 yılında %28,74 gerçekleşmiştir. 2021 yılında, %29,60 iken, 2022 yılında ise %47,32'e yükselmiştir.

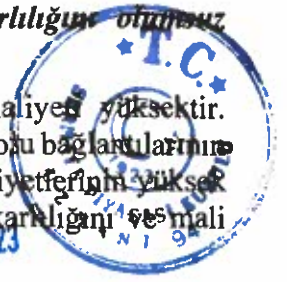
Seramik sektöründe kullanılan, başta kil ham maddesi olmak üzere, ham madde ve diğer yardımcı maddelerin rezervlerinin azalması veya tükenmesi sektörün büyümesine engel olabilir.

Sektörün yerli ham madde kullanması en büyük güçleri arasında olmakla birlikte başta İstanbul'un Şile yöresindeki kil rezervi olmak üzere ham madde ve yardımcı madde rezerv ve kaynaklarının üretimde ihtiyacı karşılayamaması, yeni rezerv arayışlarına neden olabilir. Söz konusu ham madde ve yardımcı maddelerin yurt içinden temin edilememesi durumunda bunların yurt dışından temin edilmesi gerekebilir. Bu durum ham madde ve yardımcı madde maliyetlerinin döviz kuruna bağlanmasına ve döviz kurlarındaki değişimlere tabi olmasına yol açabilir. Ayrıca, ham madde ve yardımcı madde temininde farklı coğrafyalara erişim gerekliliği nakliye maliyetlerini arttırabilir. Bütün bu durumlar sektörün büyümesinin önünde engel olabilir.

Seramik sektöründe nakliye maliyetlerinin yüksek olması ve Türkiye'de nakliye yöntemlerinin kısıtlı olması, sektörde faaliyet gösteren şirketlerin karlılığını olumsuz etkileyebilir.

Seramik sektöründe üretilen ürünlerin ağır olması sebebiyle nakliye maliyeti yüksektir. Özellikle Türkiye'de ulaşım ağının karayolu ağırlıklı olması, deniz ve demiryolu bağlantılarının yetersiz kalması, sektörün hem iç pazarda hem de ihracatta taşımacılık maliyetlerinin yüksek olmasına neden olabilir. Bu durum sektörde faaliyet gösteren şirketlerin karlılığını ve mali durumunu olumsuz etkileyebilir.

08 Mars 2023



YAPI KİRLER MENKUL DEĞERLER A.Ş.
Nispetiye Mahallesi Çarşı Sokak No: 1 Kat: 5
34340 Beşiktaş / İSTANBUL
Tic. Sic. No: 276181 / Şirket Sic. No: 276181
www.yk.com.tr

bien
BIEN YAPI URUNLERI SAN. TURZ. VE TIC. A.Ş.
Barbaros Mah. Bilal Sokak No: 1 Kat: 2
06060 Beşiktaş / ANKARA
Mer. No. 034102643 / Ankara Tic. Od. 66992
Ankara Kurumlar V.D. 341 026 4316

AK YATIRIM MENKUL DEĞERLER
ANONİM ŞİRKETİ

GARANTİ YATIRIM MENKUL KIYMETLER A.Ş.
Nispetiye Mahallesi Barbaros Bulvarı
No: 66 Kat: 5
34340 Beşiktaş / İSTANBUL
Tic. Sic. No: 276181 / Şirket Sic. No: 276181
Tel: 0212 360 00 00

Şirket, faaliyet alanlarının her birinde önemli küresel, ulusal, bölgesel ve yerel rekabete karşı karşıyadır.

Şirket ürünlerini Bien Seramik markası altında yurt içi ve yurt dışında pazarlamaktadır. Yurt içinde 100’u aşkın yetkili satıcı ve 3.500’ü aşkın tali bayi-satış noktası bulunmaktadır. Şirket aynı zamanda ürünlerini 6 kıtada 95’i aşan ülkede faaliyet gösteren yapı marketlere ve toptancılara ihraç etmektedir. Şirket’in satış gelirleri, ağırlıklı olarak yurt içinden olmak üzere, hem yurt içinden hem de yurt dışından sağlanmaktadır. Dolayısıyla, satışlar yurt içi ve yurt dışı talebe duyarlı olup, ülkemizin ve dünyanın genel ekonomik görünümündeki bozulma ve inşaat sektöründeki daralma Şirket’in faaliyetlerini olumsuz etkileyebilir.

Şirket, hizmet verdiği pazarlarda çok sayıda küresel şirketin yanı sıra ulusal, bölgesel ve yerel şirketlerle önemli bir rekabet içindedir. Beklenen karlılık seviyelerine ulaşmak için, Şirket, mevcut müşterileri ve tüketicileri elde tutmak ve yeni müşteri ve tüketicileri çekmek için gerekli olan marka bilinirliğini, hizmet seviyelerini, ürün kalitesini ve performansını ve rekabetçi fiyatlandırmayı sürdürmeli, ayrıca yeni ürünler geliştirmeye ve sunmaya devam etmelidir. Şirket’in karlılığı, gelecek siparişlere ve üretilen ürünlere olan talebe bağlıdır. Şirket ile aynı özelliklere sahip ürünlerin alternatif şirketler tarafından üretilerek rekabetçi fiyatlarla pazara sunulması, şirketin potansiyel işlerini, karlılığını ve finansal durumu olumsuz etkileyebilir. Şirket’in faaliyet gösterdiği sektör içerisindeki müşteri eğilimlerindeki değişimlere uygun ürün geliştirememesi, gelişen üretim teknolojilerine ve pazarlama trendlerine yatırım yapmaması durumunda, Şirket verimliliğini kaybedebilir ve rakiplerine göre rekabet açısından dezavantajlı duruma gelebilir. Şirket piyasada başarılı bir şekilde rekabet edemezse, işi, finansal durumu, faaliyet sonuçları ve nakit akışları önemli ölçüde ve olumsuz etkilenebilir.

Seramik sektörüne yönelik mesleki eğitimlerin yetersiz olması ve talep görmemesi, işverenlerin kaliteli iş gücüne erişimini zorlaştırmaktadır.

Seramik sektörüne yönelik mesleki eğitimler yetersiz düzeyde olmakla beraber varolan mesleki eğitimlere de talep azdır. Bu sebeple, herhangi bir mesleki eğitimi veya yetkinliği olmayan işgücünün yoğunudur. Bu durum işverenlerin istediği nitelikte işgücüne ulaşmasını zorlaştırmaktadır. Kaliteli iş gücüne erişimin zorlaşması, seramik sektörünün verimini ve kalitesini düşürebilir, iş kaza oranlarının yükselmesine yol açabilir.

5.3. İhraç edilecek paylara ilişkin riskler:

Halka arz kapsamında satışa konu olan ve Borsa’da işlem görmesi planlanan paylar fiyat ve işlem hacmi bakımından dalgalanmalara maruz kalabilir.

Şirket, Halka Arz Edilen Paylar’ın piyasasının gelişeceğinin ve geliştiği takdirde bu gelişmenin devamlı olacağına garantisini verememektedir. Halka arz sonrasında, Halka Arz Edilen Paylar’a yönelik likit bir piyasa oluşacağına veya böyle bir piyasa gelişmesi halinde, bu şekilde devam edeceğine ilişkin bir garanti bulunmamaktadır. Halka Arz Edilen Paylar’ın piyasasının likiditesi de Halka Arz Edilen Paylar’ın yatırımcı sayısına ve diğer unsurlara bağlıdır. Halka Arz Edilen Paylar’ın piyasasının sınırlı olması, Halka Arz Edilen Paylar’ın sahiplerinin bu menkul kıymetleri istedikleri miktarda, fiyatta ve zamanda satma kabiliyetlerini zedeleyebilir ve Halka Arz Edilen Paylar’ın fiyatının değişkenliğini artırabilir. Halka Arz Edilen Paylar’ın değeri, Şirket’in finansal performansı veya geleceğe yönelik kazanç beklentisiyle alakalı olmayabilecek önemli dalgalanmalara da maruz kalabilir. Bunun bir sonucu olarak piyasada meydana gelebilecek benzer menkul kıymetlere ilişkin ortaya çıkabilecek bir düşüş veya bunun dışında genel bir düşüş, Halka Arz Edilen Paylar’ın işlem piyasasını ve likiditesini olumsuz etkileyebilir.

08 Mars 2023

YAPI KREDİ YATIRIM MENKUL
DEĞERLER A.Ş.

Levent/Beşiktaş/İstanbul
A.Ş. No: 22 - 23 - 24

3. Sınıf Menkul Kıymetler Yatırım Kurumu
Sicil No: 271151/İSTANBUL

Sicil No: 271151/İSTANBUL
Sicil No: 271151/İSTANBUL

Sicil No: 271151/İSTANBUL
Sicil No: 271151/İSTANBUL

Sicil No: 271151/İSTANBUL
Sicil No: 271151/İSTANBUL

Sicil No: 271151/İSTANBUL
Sicil No: 271151/İSTANBUL

bien

BİEN YAPI URUNLERI SAN. TURZ. VE TIC. A.Ş.
Barbaros Mah. Bilur Sat. No: 2
Ankara
(Tel: 0312 457 37 00)

Mer. No: 03410264
Ankara Tic. Od. 6699

Ankara Kurumlar V.D. 341 026 4316

AK YATIRIM MENKUL DEĞERLER

ANONİM ŞİRKETİ

GARANTİ YATIRIM
MENKUL KIYMETLER A.Ş.

Nispetiye Mahallesi Barbaros Bulvarı

No:96 Çift Towers Kat:1 Beşiktaş/İSTANBUL

Sicil No: 271151/İSTANBUL

Sicil No: 271151/İSTANBUL

Sicil No: 271151/İSTANBUL

Sicil No: 271151/İSTANBUL

Halka arz fiyatı, Şirket'in paylarının mevcut piyasadaki piyasa fiyatını veya gelecekteki performansını yansıtmayabilir. Şirket'in faaliyet sonuçları veya finansal performansı, bu risk etkenlerinde tanımlanan ve sair koşullar nedeniyle analistlerin veya yatırımcıların beklentilerini karşılamayabilir. Halka Arz Edilen Paylar'ın işlem fiyatı, Şirket'in kendisinin veya rakiplerinin finansal performansı, küresel veya ülke bazındaki makroekonomik ortam, rakiplerin faaliyetleri, hisse piyasasındaki genel değer kayıpları, yerli veya yabancı yatırımcı ilgisinin, sayısının, yatırım miktarının ve likiditenin azalması ve diğer etkenlerdeki değişikliklere ve bu risk etkenlerinde tanımlanan ve sair koşullara cevaben ciddi dalgalanmalara maruz kalabilir. Şirket'in faaliyet sonuçlarındaki dalgalanmalar ya da analistlerin veya yatırımcıların beklentilerinin karşılanamaması, Halka Arz Edilen Paylar'ın fiyatının düşmesine neden olabilir ve yatırımcılar halka arzdan satın aldıkları ihraç edilen payları arz fiyatından veya halka arz fiyatından yüksek bir fiyatla satamayabileceği gibi, hiç de satamayabilirler. Bunun sonucunda, Halka Arz Edilen Paylar'ı satın alan yatırımcılar, Halka Arz Edilen Paylar'daki yatırımlarının tamamını veya bir kısmını kaybedebilirler.

Halka Arz Edilen Paylar'ın değeri, Şirket'in finansal performansı veya geleceğe yönelik kazanç beklentisiyle alakalı olmayabilecek önemli dalgalanmalara da maruz kalabilir. Bunun bir sonucu olarak, piyasada meydana gelebilecek benzer menkul kıymetlere ilişkin ortaya çıkabilecek bir düşüş veya bunun dışında genel bir düşüş, Halka Arz Edilen Paylar'ın işlem piyasasını ve likiditesini olumsuz etkileyebilir.

Borsa İstanbul tarafından bir nedenle Şirket'in paylarının alım satımının durdurulması pay fiyatını olumsuz etkileyebilecektir. Paylar için aktif veya sürdürülebilir bir alım satım piyasası oluşmayabilir ya da devam ettirilemeyebilir. Şirket'in aciz haline düşmesi durumunda Şirket'in ortaklarının elindeki paylar tamamen değer kaybedebilir.

Şirket'in halka açıklık oranı sınırlıdır ve payların likiditesi ve pay fiyatı üzerinde bunun olumsuz etkisi olabilecektir.

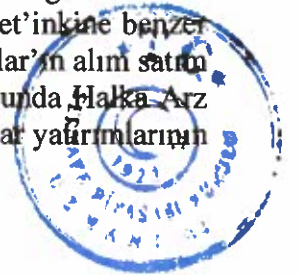
Halka arz işlemi tamamlandıktan sonra, ek satış olmaz ise toplam 72.326.119 TL nominal değerli pay, ek satışın tamamının gerçekleşmesi halinde ise toplam 86.791.342 TL nominal değerli pay BIST'te işlem görecektir. Bu sınırlı halka açıklık oranı (%20,03 - %24,04) payların likiditesini olumsuz etkileyebilecek, payların alım-satım hacminin düşük olmasına neden olabilecek ve sonuç olarak pay fiyatı üzerinde olumsuz etki yaratabilecektir.

Halka Arz Edilen Paylar Borsa'da işlem görmeye başladıktan sonra paylara ilişkin likidite oluşmaması durumunda pay sahipleri istedikleri miktar, zaman ve fiyat üzerinden paylarını satamayabilirler.

Halka Arz Edilen Paylar sadece Borsa İstanbul'da işlem görecektir.

Halka Arz Edilen Paylar sadece BIST'te işlem görecektir. Halka Arz Edilen Paylar'ın piyasa değeri Şirket'in performansıyla bağlantılı olmayan önemli dalgalanmalara tabi olabilir. Hatta bu dalgalanmalar halka arzın hemen ardından Halka Arz Edilen Paylar'ın piyasa değerinde daha belirgin olarak görülebilir. Sonuç olarak, piyasada genel bir düşüş veya Şirket'inkine benzer menkul kıymetlerin işlem gördüğü piyasadaki düşüşler Halka Arz Edilen Paylar'ın alım satım piyasasında ve likiditesinde esaslı olumsuz etkiler gösterebilir. Bunun sonucunda Halka Arz Edilen Payları Halka Arz sürecinde veya ikincil piyasada satın alan yatırımcılar yatırımlarının tamamını veya bir kısmını kaybedebilirler.

08 Mart 2023



SAĞLIK KREDİ YATIRIM MENKUL DEĞERLER A.Ş.
Levent, Beşiktaş Mahallesi Cömert Sok. No: 11 Kat: 11
34398 Beşiktaş - Beşiktaş / İSTANBUL
Tic. Sic. No: 277880 / Mers. No: 0388-0023-1910-0010

bien
BİEN YAPI ÜRÜNLERİ SAN. TİC. VE TİC. A.Ş.
Barbaros Mah. Bilkent Sok. No: 1 / Kat: 5
06460 Beşiktaş / ANKARA
Tel: 0312 444 1111
Mer. No: 0341026433 / Ankara Tic. Od. 66
ANKA YATIRIM MENKUL DEĞERLER ANONİM ŞİRKETİ
Ankara Kurumlar V.D. 341 026 4316

GARANTİ YATIRIM MENKUL KIYMETLER A.Ş.
İshtetiy Mahallesi Barbaros Bulvarı
No: 96 / Kat: 5 / Beşiktaş / İSTANBUL
Tic. Sic. No: 277880 / Mers. No: 0388-0023-1910-0010
Tel: 0212 344 10 10

Şirket'in payları ikincil piyasada işlem görmeye başladıktan sonra, Şirket'in Ana Pay Sahibi Şirket sermayesinin önemli bir bölümüne sahip olmaya devam edeceğinden, Şirket'in Ana Pay Sahibi'nin menfaatleri, Şirket menfaatleri ile bağdaşmayabilir. Bu durum, Şirket'in faaliyetini, mali durumunu ve faaliyet sonuçlarını olumsuz etkileyebilir.

Halka arz öncesinde Şirket paylarının %100'üne Nurullah Ercan sahiptir. Ayrıca Esas Sözleşme'nin "Yönetim Kurulu ve Süresi" başlıklı 7. Maddesi uyarınca A Grubu pay sahiplerinin, yönetim kurulunun en az 5 (beş) en fazla 8 (sekiz) üyeden oluştuğu göz önünde bulundurulduğunda, 5 (beş) üyeden oluşan Yönetim Kurulunun 2 (iki) üyesini, 6 (altı) üyeden oluşan Yönetim Kurulunun 3 (üç) üyesini, 7 (yedi) üyeden oluşan Yönetim Kurulunun 3 (üç) üyesini ve 8 (sekiz) üyeden oluşan Yönetim Kurulunun 4 (dört) üyesini aday gösterme imtiyazı bulunmaktadır. Ayrıca, Esas Sözleşme'nin "Genel Kurul" başlıklı 10. Maddesi uyarınca her bir A Grubu pay, sahibine 5 (beş) oy hakkı verir ve her bir B Grubu pay, sahibine 1 (bir) oy hakkı verir. Bu kapsamda Şirket'in halka arz öncesi oy haklarının tamamı Nurullah Ercan'a ait olmaktadır. Halka arz sonrasında ise, Şirket paylarının ve oy haklarının çoğunluğuna Nurullah Ercan sahip olmaya devam edecektir.

Şirket'in kontrolünü elinde bulunduran Nurullah Ercan'ın menfaatleri Şirket'in veya diğer pay sahiplerinin menfaatleri ile örtüşmeyebilir. Bu durum, Şirket pay sahiplerinin Şirket yönetimine ilişkin hususlarda uyuşmazlıklar veya fikir ayrılıkları yaşamaları neticesinde Şirket yönetiminde kilitlenme gibi durumların yaşanmasına yol açabilir. Böyle bir uyuşmazlık veya kilitlenme hali, gelecekte Şirket yönetiminde hızlı ve etkili karar alma süreçlerine olumsuz yansıtılabilecektir. Ayrıca söz konusu yeni pay sahiplerinin Şirket'le ilgili farklı stratejik hedefleri olabilir. Şirket'in ana pay sahibi Nurullah Ercan'ın çıkarlarının azınlık pay sahiplerinin çıkarları ile çelişmesi durumunda, vereceği kararlar azınlık pay sahiplerini olumsuz şekilde etkileyebilir. Şirket, Esas Sözleşmesi ve sermaye piyasası mevzuatı çerçevesinde gelecekte pay sahiplerine kar payı ödemeyebilir.

Nurullah Ercan ile Şirket ve yatırımcıların menfaatleri her zaman uyumlu olmayabilir. Böyle bir uyuşmazlık hali, Şirket'in önemli uygulama ve politikalarını, Halka Arz Edilen Paylar'ı satın alanların menfaatleri ile çatışacak şekilde etkileyebilir.

Bu durumların herhangi biri Şirket'in faaliyetini, mali durumunu ve faaliyetini sonuçlarını olumsuz etkileyebilir.

Halka Arz Edilen Paylar dışında sermayeyi temsil eden diğer Şirket paylarının gelecekte büyük miktarlarda satılması veya bu tür satışların gerçekleşebileceği olasılığı, Halka Arz Edilen Paylar'ın piyasa fiyatı üzerinde önemli olumsuz etkiye neden olabilir.

İleride Şirket paylarının önemli kısmının satışı veya böyle bir satışın gerçekleşeceği yönündeki algı, Halka Arz Edilen Paylar'ın piyasa değerinin düşmesine sebep olabilir. Pay Tebliği'nin 8'inci maddesi uyarınca, mevcut sermayede %10 ve üzeri pay sahibi olan ortak, ortaklık paylarının Borsa'da işlem görmeye başlamasından itibaren 1 yıl süre ile halka arz fiyatının altındaki bir fiyattan Borsa'da satamazlar ve bu payları halka arz fiyatının altında satılması sonucunu doğuracak şekilde herhangi başka bir işleme tabi tutamazlar. Ancak bu süreç sona erdiğinde, mevcut ortakların pay satışları gündeme gelebilir ve özellikle Halka Arz Eden Pay Sahipleri tarafından pay satışı veya pay satışı yapılacağı algısı payların fiyatını olumsuz yönde etkileyebilir. Ayrıca Şirket payların önemli bir kısmının çoğunluk paya sahip olan ortaklar tarafından satılması halinde, Halka Arz Edilen Paylar'ın piyasa fiyatı düşebilir.

Şirket, Şirket'in paylarının halka arzını ve payların BIST'te işlem görmeye başladığı tarihten itibaren 1 (bir) yıl süreyle herhangi bir bedelli veya bedelsiz sermaye artırımının yapılmasında ve dolaşımdaki pay miktarının bu suretle artırılmamasına, bu süre boyunca yeni bir satış veya

halka arz yapılmamasına, bu süre boyunca Şirket tarafından yeni bir pay satışı veya halka arz yapılacağına dair herhangi başka bir başvuru veya açıklamada bulunulmayacağını ilişkin taahhütte bulunulmuştur.

Aynı şekilde Şirketin ana pay sahibi Nurullah Ercan tarafından;

-Sahip olduğu payları, şirket paylarının Borsa'da işlem görmeye başlamasından itibaren, payların fiyatından bağımsız olarak 1 (bir) yıl süreyle hiçbir şekilde Borsa'da satmayacağına ve Borsa dışında yapılacak satışlarda satışa konu payların da bu sınırlamaya tabi olacağını alıcılara bildireceğine ilişkin 19.12.2022 tarihinde,

-Şirket paylarının birincil halka arzını takiben, payların BİST'te işlem görmeye başladığı tarihten itibaren bir yıl süreyle halka arz fiyatının altında bir fiyattan borsada satmayacağına, bahsi geçen payların Borsa dışında mevzuat hükümlerine uygun olarak satılması halinde, borsa dışında satılan payları alanların da sınırlamaya tabi olduğu hususunu ilgili kişilere de bildireceğine ilişkin 19.12.2022 tarihinde,

taahhütname verilmiştir.

Yukarıda belirtilen süreler sona erince Şirket, bedelli veya bedelsiz sermaye artırımına gidebilir ve hakim ortak Nurullah Ercan da kendi paylarını Borsa'da satabilir. Söz konusu işlemler pay fiyatı üzerinde olumsuz bir etki yaratabilir, payların Borsa fiyatı düşebilir. Nurullah Ercan tarafından payların önemli bir kısmının satılması veya satılabileceği yönünde bir algı oluşması, Halka Arz Edilen Paylar'ın piyasa değerinin azalmasına yol açabilir.

TL'nin değerindeki dalgalanmalar ve ekonomik konjonktürden kaynaklanan riskler Halka Arz Edilen Paylar'ın değerini önemli ölçüde etkileyebilir.

Halka Arz Edilen Paylar için kote edilen fiyat TL cinsinden olacaktır. Ayrıca, Halka Arz Edilen Paylar bakımından Şirket'in dağıtacağı kâr payları TL cinsinden ödenecektir. Şirket, mali tablolarını da TL cinsinden düzenlemektedir. Diğer para birimlerine karşı TL'nin değerindeki dalgalanmalar Halka Arz Edilen Paylar'ın değerini etkileyebilir.

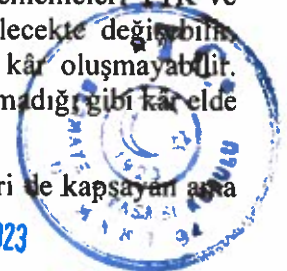
Kur riskine ek olarak, Halka Arz Edilen Paylar'da ekonomik konjonktürden kaynaklanan riskler oluşabilir. Gerek global ekonomik konjonktürdeki, gerekse de Türkiye ekonomisindeki olumsuz gelişmeler, Şirket'in faaliyet sonuçlarının beklentileri karşılayamamasına ve buna bağlı olarak da pay fiyatının düşmesine neden olabilir.

Şirket faaliyetleri sonucunda gelecekte dağıtılabilir kâr oluşamayabilir veya dağıtılabilir kâr oluşsa bile Şirket gelecekte pay sahiplerine kâr payı ödemeyebilir veya pay sahiplerinin kâr payı beklentilerini karşılayamayabilir.

Borsa İstanbul'da işlem gören şirketler TTK, ilgili sermaye piyasası mevzuatı, ana sözleşmelerinde bulunan kâr payı düzenlemeleri ile genel kurulları tarafından onaylanan kâr dağıtım politikaları doğrultusunda kâr payı dağıtmaktadır. İlgili mevzuat uyarınca, Türkiye'de kurulu şirketler, takdiri kendilerine ait olmak üzere, nakden ve/veya bedelsiz pay şeklinde kâr payı dağıtılabilir veya geçmiş yıl kârını şirket bünyesinde tutmaya karar verebilir. Şirket'in kâr dağıtım kararı alması durumunda kâr payını hesaplanma ve dağıtım düzenlemeleri TTK ve sermaye piyasası mevzuatı tarafından belirlenmiş olup, bu mevzuat gelecekte değişebilir. Şirket'in gelecekteki faaliyetleri sonucunda kâr etmeyebilir, dağıtılabilir kâr oluşmayabilir. Şirket'in gelecekte yatırımcılara kâr dağıtılacağına ilişkin bir garanti bulunmadığı gibi kâr elde edeceğine dair bir taahhüdü de bulunmamaktadır.

Gelecekteki kâr dağıtımının fiilen ödenmesi, şekli ve miktarı, aşağıdakileri de kapsayan aşağı bunlarla sınırlı olmayan birçok unsura bağlıdır:

08 Mayıs 2023



- Şirket'in uygun miktarda kâr elde etmesi
- Dağıtılabılır kârın ve yedek akçelerin miktarı,
- Serbest nakit akışı miktarı,
- İşletme sermayesi ihtiyacı, finans maliyetleri, yatırım harcamaları ve planları,
- Borçluluk oranları,
- Türkiye'de faaliyet gösteren ve borsada işlem gören muadil şirketlerin ödedikleri kâr payı seviyesi,
- Şirket'in pay sahiplerinin kâr payı hedefleri ve beklentileri ve
- Yönetim kurulunun zaman içerisinde kendi takdirine göre ilgili bulacağı diğer etkenler.

Şirket, önemli miktarda kâr elde etse dahi, yönetim kurulu elde edilen kâr tutarını yeniden yatırım veya devralma gibi başka amaçlarla kullanarak pay değerinin daha etkin bir şekilde artırılabilirine inanması halinde kâr dağıtmayabilir. Şirket'in gelecekteki kâr payı ödeme kabiliyeti değişebilir veya kısıtlanabilir.

Halka arz edilecek paylar için aktif, likit ve düzenli işlem yapılan bir piyasa gelişmeyebilir.

Halka arz öncesinde Şirket payları için herhangi bir halka açık piyasa bulunmamaktadır.

Halka arz işlemi tamamlandıktan sonra, toplam 72.326.119 TL nominal değerli pay BİST'te işlem görecektir. Ek satışın gerçekleşmesi durumunda bu durum toplam 86.791.342 TL nominal değerli paya yükselecektir. %20,03 oranındaki halka açıklık (ek satış olması durumunda %24,04), payların likiditesini olumsuz etkileyebilir, payların alım-satım hacminin düşük olmasına neden olabilir ve sonuç olarak pay fiyatı üzerinde olumsuz etki yaratabilir.

Halka arz sonrasında Halka Arz Edilen Paylar için bir piyasanın gelişeceğinin veya böyle bir piyasa gelişse dahi sürdürülebilir veya yeterince likit olacağına bir garantisi bulunmamaktadır. Ayrıca, Halka Arz Edilen Paylara ilişkin herhangi bir piyasanın likiditesi, Halka Arz Edilen Paylara sahip olanların sayısına, yatırımcıların Halka Arz Edilen Paylara ilişkin bir Pazar oluşturmalarındaki menfaatlerine ve diğer faktörlere bağlı olacaktır. Halka Arz Edilen Paylara ilişkin aktif bir işlem piyasası gelişmeyebilir veya gelişse dahi kalıcı olmayabilir ve bu da yatırımcıların halka arz sürecinde satın aldıkları Halka Arz Edilen Payları satma kabiliyetini olumsuz yönde etkileyebilir. Halka Arz Edilen Payların piyasasının sınırlı olması bu pay sahiplerinin bunları istedikleri miktarda, fiyatta ve zamanda satma kabiliyetlerini olumsuz etkileyebilir ve payların fiyatlarındaki değişkenliği artırabilir.

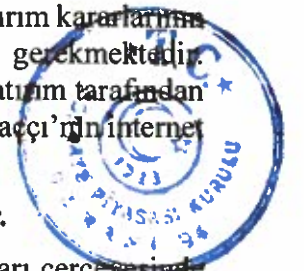
Fiyat Tespit Raporu'nda belirtilen varsayımların gerçekleştirilmemesi, Şirket paylarının fiyatını olumsuz etkileyebilir.

Şirket'in Fiyat Tespit Raporu'ndaki varsayımlar gerçekleşmeyebilir, finansal performansı beklentilerin altında oluşabilir ve bu durum Şirket'e ilişkin gelecek beklentilerini olumsuz etkileyerek Şirket'in paylarının fiyatı düşebilir.

Fiyat Tespit Raporu'ndaki varsayımların gerçekleştirilmesi veya gerçekleştirilmemesi Şirket pay fiyatının halka arz sonrasındaki seyrini etkileyeceğinden, yatırımcıların yatırım kararlarının söz konusu varsayımların detaylı şekilde incelenmesinin ardından verilmesi gerekmektedir. Halka arz fiyatının belirlenmesinde kullanılan yöntemlere ilişkin olarak Ak Yatırım tarafından hazırlanan Fiyat Tespit Raporu, yasal süre içerisinde KAP'ta (kap.org.tr) ve İhraççı'nın internet adreslerinde ilan edilecektir.

Halka Arz Edilen Paylar tüm yatırımcılar için uygun bir yatırım olmayabilir.

Halka Arz Edilen Payların potansiyel yatırımcılarından her biri, kendi koşulları çerçevesinde bu yatırımın uygunluğunu tespit etmek zorundadır. Potansiyel yatırımcıların 2023



YATIRIM MENKUL DEĞERLER A.Ş.
Nispetiye Mahallesi Tomen Sok. No: 22
34330 Levent - Beşiktaş / İSTANBUL
Tic. Sic. No: 257689 | Mersis No: 0388-0023-1910-6014
www.ykyatirim.com.tr

bien 771. A.Ş.
BIEN YAPI URUNLERI SAN. TIC. VE T. A.Ş.
Barbaros Mah. Barbar Sok. No: 2/16 Kat: 2
Ankara
Tic. Sic. No: 0341026431
Mer. No: 0341026431
Nispetiye Mah. Barbar Sok. No: 2/16 Kat: 2
Ankara
Tic. Sic. No: 0341026431
Mer. No: 0341026431

GARANTI YATIRIM MENKUL KIYMETLER A.Ş.
Nispetiye Mahallesi Barbaros Bulvarı
No: 96 Çiftel Towers Kule 1 Kat: 5-6
34340 Beşiktaş / İSTANBUL
Tic. Sic. No: 279943
Tel: 0212 384 10 00

- Halka Arz Edilen Paylara yatırım yapılmasının faydalarını ve risklerini anlamlı bir şekilde değerlendirmek için yeterli bilgi ve deneyime sahip olmadığı;
- Kendi finansal durumu çerçevesinde, Halka Arz Edilen Paylara yapılan yatırımı ve bu yatırımın sahip olduğu yatırım portföyünün tamamı üzerindeki etkisini değerlendirmek için uygun analitik araçlara erişime ve bu araçlar hakkında bilgiye sahip olmadığı;
- Kur riski de dâhil olmak üzere, Halka Arz Edilen Paylara yapılan yatırımın risklerinin tamamını karşılamaya yeterli finansal kaynaklara ve likiditeye sahip olmadığı;
- Halka Arz Edilen Payların tüm koşullarını detaylı bir şekilde kavrayamadığı ve ilgili endekslerin ve finansal piyasaların davranışlarına aşına olmadığı ve
- Yatırımını veya geçerli risklere katılma kabiliyetini etkileyebilecek ekonomik faktörler, faiz oranı faktörleri ve diğer faktörler hakkındaki muhtemel senaryoları (tek başına veya bir finansal danışmanın yardımıyla) değerlendirebilecek durumda olmadığı hallerde

Şirket'in Borsa'da işlem gören paylarına yapmış olduğu yatırım uygun bir yatırım olmayabilir.

Potansiyel yatırımcılar;

- Halka Arz Edilen Payların değişen koşullarda nasıl performans göstereceklerini,
- Bu durumun Halka Arz Edilen Payların değeri üzerindeki etkilerini ve
- Bu yatırımın potansiyel yatırımcının yatırım portföyünün tamamı üzerinde yaratacağı etkileri

değerlendirmek için gerekli uzmanlığa (tek başına veya bir finansal danışmanın yardımıyla) sahip olmadıkça, Halka Arz Edilen Paylara yatırım yapmamalıdır.

Yatırımcıların yatırım faaliyetleri geçerli yatırım kanunlarına ve düzenlemelerine ve/veya bazı makamların incelemelerine veya düzenlemelerine tabidir ve hukuk danışmanlarına veya uygun düzenleyici kurumlara danışmayan her yatırımcı için söz konusu yatırımın uygun olmama riski bulunmaktadır.

5.4. Diğer riskler:

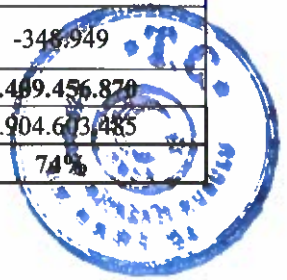
5.4.1. Sermaye Riski

Net Borç/Özsermaye oranının yüksekliği İhraççı'nın finansal borçlarını ödeme riskini göstermektedir. Net borç, nakit ve nakit benzeri değerlerin toplam borç tutarından (finansal durum tablosunda gösterildiği gibi kısa vadeli borçlanmalar, uzun vadeli borçlanmaların kısa vadeli kısımları, diğer finansal yükümlülükler, uzun vadeli borçlanmalar, kiralama işlemlerinden borçları içerir) düşülmesiyle hesaplanır.

İhraççı'nın finansal tablo dönemleri itibarıyla Net Borç/Özkaynak oranı aşağıdadır:

(TL)	31.12.2020	31.12.2021	31.12.2022
Finansal borçlar	812.291.771	786.234.163	1.676.676.728
İlişkili taraflara diğer borçlar	143.540.545	379.648.892	58.894.589
Eksi: Nakit ve nakit benzerleri	-67.678.406	-18.457.720	-325.765.498
Eksi: İlişkili taraflardan diğer alacaklar	-484	-166.327	-348.949
Net Borç	888.153.426	1.147.259.008	1.469.456.870
Özkaynak	515.701.823	1.094.055.905	1.904.613.485
Net Borç / Özkaynak Oranı	172%	105%	77%

08 Mart 2023



YATIRIM MENKUL DEĞERLER A.Ş.
Nispetiye Mahallesi Barbaros Bulvarı
No: 96 Çifti Tower's Kule Kat: 5
34390 Beşiktaş/İSTANBUL
Tic. Sic. No: 25770 / Mersis: 34010100000000000000000000000000

bien
BIEN YAPI ÜRÜNLERİ SAN. TİC. VE TİC. A.Ş.
Barbaros Mah. Bülvarı No: 72 Kat: 72
Tel: 0312 421 67 00
Mer. No: 034102643 / TMMOB Ankara Tic. Od. 66992
Ankara Kurumlar V.D. 341 026 4316

AK YATIRIM MENKUL DEĞERLER
ANONİM ŞİRKETİ

GARANTİ YATIRIM
MENKUL KIYMETLER A.Ş.
Nispetiye Mahallesi Barbaros Bulvarı
No: 96 Çifti Tower's Kule Kat: 5
34390 Beşiktaş/İSTANBUL
Tic. Sic. No: 25770

İhraççı'nın varlıklarının önemli bir kısmı dönen varlıklarda tutulmaktadır. İhraççı'nın net borcu 2020 yılında 888,2 milyon TL'olarak gerçekleşmiştir, 2021 yılında 2020 yılına göre %29,2 artışla 1.147,3 milyon TL'ye, yükselmiştir.

2022 yılında ise, işletme sermayesindeki artış nedeniyle ağırlıklı olarak kısa vadeli kredilerin kullanılması ile 2021 yılına göre %22,9 artışla 1.409,5 milyon TL'ye yükselmiştir. Bu doğrultuda net borç / özkaynak oranı 2020 yılında %172 olarak gerçekleşmiştir. 2021 yılında ise Şirket'in artan karlılığına bağlı olarak artan özkaynakları çerçevesinde %105'e gerilemiştir. 2022 yılında ise net borç / özkaynak oranının %74 seviyelerinde gerçekleşmiştir.

İhraççının 31.12.2022 tarihi itibarıyla yükümlülüklerini karşılayamama riski bulunmamaktadır. İhraççının yükümlülüklerini zamanında gerektiği gibi karşılayamaması durumunda zararlar karşılanabilecektir.

5.4.2. Kredi Riski

Finansal aracın taraflarından birinin sözleşmeye bağlı yükümlülüğünü yerine getirememesi nedeniyle Ortaklığın finansal bir kayba uğraması riskidir. İhraççının kredi riski esas olarak ilişkili ve diğer taraflardan ticari ve diğer alacakları ile banka mevduatlarından kaynaklanmaktadır.

31.12.2022 tarihi itibarıyla ilişkili taraflardan 532.324.360 TL (31.12.2021: 295.606.661 TL, 31.12.2020: 169.269.684 TL) ve ilişkili olmayan taraflardan 1.764.809.078 TL (31.12.2021: 1.144.394.940 TL, 31.12.2020: 448.642.059) ticari alacağı, 31.12.2022 tarihi itibarıyla ilişkili taraflardan 348.949 TL (31.12.2021: 166.327 TL, 31.12.2020: 484 TL) ve ilişkili olmayan taraflardan 48.244.589 TL (31.12.2021: 52.109.930 TL, 31.12.2020: 24.232.952 TL) diğer alacağı, bankalarda 325.765.498 TL (31.12.2021: 18.323.624 TL, 31.12.2020: 67.505.581 TL) mevduatı bulunmaktadır.

İhraççının 31.12.2022 tarihi itibarıyla değer düşüklüğüne uğrayan vadesi geçmiş ve tamamı için karşılık ayrılmış ilişkili olmayan taraflardan 59.753.950TL (31.12.2021: 42.062.383 TL, 31.12.2020: 30.549.296 TL) ticari alacağı bulunmaktadır. İlişkili taraflar için vadesi geçmiş ve karşılık ayrılmış bir alacak bulunmamaktadır.

İhraççının vadesi geçmiş ancak değer düşüklüğüne uğramamış, bununla birlikte teminat ile güvence altına alınmış alacaklarının yaşlandırması finansal tablo dönemleri itibarıyla aşağıdaki gibidir.

Vadesi geçmiş ancak değer düşüklüğüne uğramamış ticari alacaklar	31.12.2020	31.12.2021	31.12.2022
Vadesi Üzerinden 1 – 30 Gün Geçmiş	16.709.596	44.783.278	239.158.246
Vadesi Üzerinden 31 – 60 Gün Geçmiş	6.058.717	43.344.686	8.374.491
Vadesi Üzerinden 61 – 90 Gün Geçmiş	12.936.390	2.448.456	6.555.297
Vadesi Üzerinden 90 ve Üzeri Gün Geçmiş	7.277.865	13.450.006	200.219.218
Toplam Vadesi Geçen Alacaklar	42.982.568	104.026.426	454.307.252

08 Mart 2023



YAPI KREDİ YATIRIM MENKUL DEĞERLER A.Ş.
Levent Mahallesi Cömert Sokak Kat:1/A
06100 Kat:1/22-23-24/22-23-24
06100 Levent / Beşiktaş / İSTANBUL
Sicil No: 27689 / Tic. Sic. No: 0368-0023-1910-0016
www.ykiyatirim.com.tr

bien
BIEN YAPI URUNLERI SAN. TURZ. VE TIC. A.Ş.
Barbaros Mah. Bilkent Sok. No: 73/3
Tel: 0312 337 50
Mer. No. 03410264316 / 03410264316
Ankara Kurumlar V.D. 341 026 4316

AK YATIRIM MENKUL DEĞERLER
ANONİM ŞİRKETİ

GARANTİ YATIRIM MENKUL KIYMETLER A.Ş.
Nispetiye Mahallesi Barbaros Bulvarı
No:96 Etiler Towers Kule 1 Kat:5-1
06430 Beşiktaş / İSTANBUL
Tel:0212 349 0000

5.4.3. Likidite Riski

Likidite riski, İhraççının net fonlama yükümlülüklerini yerine getirmeme ihtimalidir. Piyasalarda meydana gelen bozulmalar veya kredi puanının düşürülmesi gibi fon kaynaklarının azalması sonucunu doğuran olayların meydana gelmesi, likidite riskinin oluşmasına sebebiyet verebilir, İhraççının kredibilitesinin bozulması halinde ihtiyaç halinde fonları sağlayamaması ve kaynak maliyetinin artması durumunda İhraççı zararlarla karşılaşabilir. İhraççının likidite riski dönemler itibarıyla aşağıda gösterilmekte olup, mevcut durum itibarıyla cari yükümlülüklerini yerine getirme konusunda bir sıkıntısı bulunmamaktadır.

	31.12.2020	31.12.2021	31.12.2022
Dönen Varlıklar	1.054.746.324	2.041.132.350	3.943.952.465
Kısa Vadeli Yükümlülükler	711.717.859	1.118.673.646	2.801.289.963
Dönen Varlıklar / Kısa Vadeli Yükümlülükler	1,48	1,82	1,41

İhraççının finansal yükümlülükleri 2022 yılı itibarıyla 1.676.676.728 TL olup, bu tutarın 1.389.120.583milyon TL'si 1 yıldan kısa vadeli, 63.407.367 milyon TL'si 1-2 yıl arası vadeli, 215.310.353 milyon TL'si 2-3 yıl vadeli. Geri kalan finansal yükümlülük tutarı 8.838.425 TL olup, kiralama yükümlülüklerinden oluşmaktadır.

Finansal borçların finansal tablo dönemleri itibarıyla dağılımı aşağıda gösterilmektedir.

Finansal Borçlar (TL)	31.12.2020	31.12.2021	31.12.2022
Kısa Vadeli Borçlanmalar	350.380.148	453.778.709	1.393.971.532
Kısa Vadeli Banka Kredileri	166.184.608	288.299.035	1.317.658.738
Uzun Vadeli Banka Kredilerinin Kısa Vadeli Kısımı	184.195.540	165.479.674	76.312.794
Uzun Vadeli Borçlanmalar	461.911.623	332.455.454	282.705.196
Toplam	812.291.771	786.234.163	1.676.676.728

Kısa ve uzun vadeli kredilerin detayı aşağıda gösterilmektedir.

	31.12.2020	31.12.2021	31.12.2022
Kısa vadeli			
Banka kredileri	166.184.608	288.299.035	1.317.590.256
Diğer finansal yükümlülükler			68.482
Toplam kısa vadeli borçlanmalar	166.184.608	288.299.035	1.317.658.738
Uzun vadeli finansal borçların kısa vadeli kısımları			
Banka kredileri	77.866.994	37.306.157	36.665.529
Kiralama yükümlülükleri	1.485.801	2.645.617	4.850.949
İhraç edilen borçlanma senetleri	104.842.745	125.527.900	34.796.316

08 Mayıs 2023

YAPI İNŞAAT YATIRIM MENKUL DEĞERLER A.Ş.
Nispetiye Mahallesi, Cömert Sokak Kat:5
No:22-23-24 Kat:5
34390 Beşiktaş/İSTANBUL
Sicil No: 257680 / Mersis No: 0388-0023-1910-0010
www.yatirim.com.tr

bien
BIEN YAPI ÜRÜNLERİ SAN. TİC. A.Ş.
Barbaros Mah. Bilgi Sok. Kat:5
No:22-23-24 Kat:5
34390 Beşiktaş/İSTANBUL
Mer. No: 03410264316 / Mersis No: 06410024
Ankara Kurumlar V.D. 341 026 4316

GARANTİ YATIRIM MENKUL DEĞERLER A.Ş.
Nispetiye Mahallesi Barbaros Bulvarı
No:26-27 Kat:5
34390 Beşiktaş/İSTANBUL
Tic. Sicil No: 27090
Tic. Sicil No: 27090
Tic. Sicil No: 27090

GARANTİ YATIRIM MENKUL DEĞERLER A.Ş.
Nispetiye Mahallesi Barbaros Bulvarı
No:26-27 Kat:5
34390 Beşiktaş/İSTANBUL
Tic. Sicil No: 27090
Tic. Sicil No: 27090
Tic. Sicil No: 27090

Toplam uzun vadeli finansal borçların kısa vadeli kısımları	184.195.540	165.479.674	76.312.794
Uzun vadeli			
Uzun vadeli banka kredileri	97.184.413	69.489.990	40.483.219
İhraç edilen borçlanma senetleri	356.562.463	256.538.027	238.234.501
Kiralama yükümlülükleri	8.164.747	6.427.438	3.987.476
Toplam uzun vadeli borçlanmalar	461.911.623	332.455.454	282.705.196

Banka kredilerinin ve ihraç edilen borçlanma senetleri ödeme planları aşağıdaki gibidir:

	31.Aralık 2020	31.Aralık 2021	31.Aralık 2022
1 yıldan kısa	348.894.347	451.133.092	1.389.120.583
1-2 yıl arası	34.515.632	128.240.502	63.407.367
2-3 yıl arası	171.689.056	109.605.718	215.310.353
3-4 yıl arası	136.873.415	88.181.796	--
5 yıl ve sonrası	110.668.773	--	--
Toplam	802.641.223	777.161.108	1.667.838.303

Banka kredilerinin ve ihraç edilen borçlanma senetlerinin döviz cinsinden dağılımı ise finansal tablo dönemleri itibarıyla aşağıda gösterilmiştir.

	31 Aralık 2020	31 Aralık 2021	31 Aralık.22
Finansal Borçlar			
TL krediler (Rotatif)	812.291.771	752.983.583	1.676.676.728
Avro krediler (Rotatif)	0	33.250.580	0
Toplam	812.291.771	786.234.163	1.676.676.728

Banka kredilerinin döviz cinsinden yüzdesel olarak kırılımı finansal tablo dönemleri itibarıyla aşağıda gösterilmiştir.

Finansal Borçların Para Birimi Cinsinden Dağılımı (%)	31.12.2020	31.12.2021	31.12.2022
Türk Lirası	100,00%	95,80%	100,00%
Euro	0,00%	4,20%	0,00%
Toplam	100,00%	100,00%	100,00%

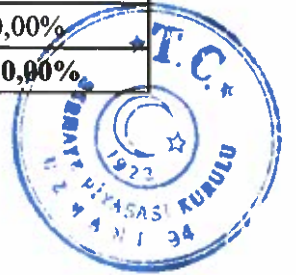
5.4.4. Piyasa Riski

YAPI KREDİ YATIRIM MENKUL DEĞERLER A.Ş.
Nispetiye Mahallesi Cumhuriyet Sokakı No: 22 Kat: 7
34390 Beşiktaş - Beşiktaş / İSTANBUL
Sicil No: 276811 / Tic. Sicil No: 0383-0029-103-000000
www.yatirim.com.tr

bien
BIEN YAPI URUNLERI SAN. TURZ. VE TIC. A.Ş.
Barbaros Mah. Bilkent Sok. No: 7 Kat: 75 ANKARA
Tel: 0312 453 0700
Mer. No: 0341026431 / Ankara Tic. Od. 66992
Ankara Kurumlar V.D. 341 026 43

ANONİM ŞİRKETİ

GARANTİ YATIRIM MENKUL KIYMETLER A.Ş.
Nispetiye Mahallesi Barbaros Bulvarı No: 96 Çiftçi Towers Kule 1 Kat: 5
34340 Beşiktaş / İSTANBUL
Tel: 0212 389 10 10



5.4.4.1 Yabancı Para Riski

Yabancı para cinsinden işlemler, kur riskinin oluşmasına sebebiyet vermektedir. İhraççının finansal tablo dönemleri itibarıyla kur riski temel olarak ihracat işlemleri kaynaklı oluşan ticari alacakları ile yapılan yatırımlar ve işletme sermayesi ihtiyacının finansmanı kapsamında kullanılan döviz cinsinden kredi kaynaklıdır. İhraççı döviz cinsinden varlık ve yükümlülüklerinin Türk Lirası'na çevriminde kullanılan kur oranlarının değişimi nedeniyle, kur riskine maruz kalmaktadır.

İhraççı ABD Doları ve Euro cinsinden kur riskine maruz kalmaktadır.

Yabancı Para Pozisyonu (TL)	31.12.2020	31.12.2021	31.12.2022
Döviz Varlıkları	260.115.386	443.473.580	314.986.222
Döviz Yükümlülükleri	227.682.142	387.958.064	432.745.738
Net Döviz Pozisyonu	32.433.244	55.515.516	-117.759.516
Kurlarda %10 Yükseliş Olması Halinde Kara Etkisi	3.243.324	5.551.552	-11.775.952

İhraççı'nın finansal tablo dönemleri itibarıyla net döviz açığı olması sebebiyle kurlarda yükseliş olması halinde finansal tablolara negatif etkisi olacaktır.

5.4.4.2. Faiz Oranı Riski

Piyasa faiz oranlarındaki değişimler piyasadaki fiyatların değişmesine dolayısıyla finansal araçların değerlerinde dalgalanmalar oluşturabilir. Söz konusu dalgalanmalar, menkul kıymetlerdeki fiyat değişikliğinden veya bu menkul kıymeti çıkaran tarafa özgü veya tüm piyasayı etkileyen faktörlerden kaynaklanabilir. Faiz oranlarının değişmesine karşı olan risk açıklığı, değişken faiz oranlı finansal yükümlülüklerine bağlıdır. İhraççının finansal tablo dönemleri itibarıyla değişken faizli finansal yükümlülüğü bulunmamaktadır.

5.4.5. Deprem ve diğer doğal afet riski

Türkiye coğrafi konumu gereği yüksek riskli bir deprem bölgesi olup, Türkiye nüfusunun büyük bir kısmı ve ekonomik kaynaklarının çoğu birinci derece deprem riski bölgelerinde yer almaktadır. Gelecekte meydana gelebilecek şiddetli bir deprem, Türkiye'nin makroekonomisinde ciddi dalgalanmalara sebep olabilir; Şirket'in üretim tesisleri, depoları ve faaliyetleri zarar görebilir, tüketici harcamalarında ani düşüşe neden olabilir. Deprem sigortaları zararı telafide yetersiz kalabilir. Bu durumlar Şirket'in faaliyetleri, mali durumu, faaliyet sonuçları, nakit akışı ve ileriye yönelik beklentilerini olumsuz yönde etkileyebilir.

5.4.6. Savaş, Terör olayları ve terör veya savaş tehditlerine ilişkin riskler

Türkiye'de veya diğer ülkelerde savaş, terör saldırıları veya diğer türden çatışmalara yönelik tehditler veya fiilen gerçekleşen saldırılar ve makro-ekonomik etkileri, tüketici alışkanlıkları üzerindeki etkileri Şirket'in mali durumu ve faaliyetleri üzerinde önemli ölçüde olumsuz etki yaratabilir ve Şirket'in gelirlerinde azalmaya sebep olabilir.

5.4.7. Rusya Federasyonu tarafından Ukrayna'ya yönelik başlatılan askeri operasyonlar ve Ukrayna'nın Rusya Federasyonu tarafından işgali amacıyla iki ülke arasındaki savaşın devamı Şirket'in faaliyet sonuçları üzerinde dolaylı olarak olumsuz bir etki doğurabilir.

8 Mart 2023

2021 ve 2022 yılları boyunca, Rusya'nın Ukrayna sınırındaki askeri varlığını artırması, Rusya ile Ukrayna arasındaki gerilimi artırmış ve Rusya ile Ukrayna ve Kuzey Atlantik Antlaşması Örgütü ("NATO") arasındaki ilişkileri negatif etkilemiş ve Amerika Birleşik Devletleri ve Avrupa Birliği'nin Rusya'ya çeşitli yaptırımlar uygulamasına neden olmuştur. 24.02.2022 tarihinde Rusya, Ukrayna'ya karşı askeri operasyonlar ve saldırılarda bulunmuş, bu saldırılar Ukrayna'nın doğudaki komşusu ile diplomatik bağlarını kesmesine neden olmuştur. NATO'nun Rusya liderlerini eylemlerinin sonuçlarından tam sorumluluk almaya çağırarak yayınladığı açıklamaya ek olarak, ABD Başkanı, ABD ve müttefiklerinin bu işgale beraber ve kararlı bir şekilde yanıt vereceğini açıklamıştır. Bu İzahname tarihi itibarıyla, enerji kaynaklarına veya bölgesel ve küresel ticaret akışına yönelik öngörülen yaptırımlar ve kesintilerin süresi belirsizliğini korumakta olup, Ukrayna'daki ticari faaliyetlerin devamı bölgedeki gelişmelerin durumuna bağlıdır. Ukrayna'daki durum nedeniyle Türkiye ile Rusya veya ABD arasında olası bir gerilim artışı Türk ekonomisini önemli ölçüde olumsuz etkileyebilir.

5.4.8. Covid-19 salgını da dahil olmak üzere kamu sağlığı ile ilgili endişelerin doğurduğu aksaklıklar, Şirket'in faaliyetlerini, faaliyet sonuçlarını, geleceğe yönelik beklentilerini veya mali durumunu olumsuz yönde etkileyebilir. Covid-19 salgını nedeniyle alınan önlemlerin getirdiği maliyet artış riski söz konusu olabilir.

Covid-19 salgını da dahil olmak üzere kamu sağlığı ile ilgili endişelerin doğurduğu aksaklıklar, Şirket'in faaliyetlerini, faaliyet sonuçlarını, geleceğe yönelik beklentilerini veya mali durumunu olumsuz yönde etkileyebilir.

Covid-19 salgını nedeniyle Şirket'in faaliyetleri ve genel olarak Türkiye ekonomisi ve küresel ekonomiler olumsuz etkilenmiş ve etkilenmeye devam etmektedir. Devam eden Covid-19 salgını nedeniyle hükümet tarafından salgını kontrol amaçlı olarak sokağa çıkma kısıtlamaları, bazı işyerlerinin kapatılması ve seyahat sınırlamaları gibi önemli tedbirlerin alınmasına sebep olmuştur. Bu gibi kısıtlamalar ve gelecekte Covid-19 salgını ile bağlantılı olarak alınabilecek önleyici tedbirlerinin veya kamu sağlığı ile ilgili yaygın endişelerin ekonomi üzerinde olumsuz bir etkiye sahip olması ve hem yurt içi hem de yurt dışında ticari güveni ve tüketici güvenini ve harcama alışkanlıklarını etkilemesi muhtemeldir.

Şirket'in biyogüvenlik harcamaları (maske, temizlik malzemeleri, dezenfeksiyon vb.) Covid-19 salgını sebebiyle artış kaydetmiştir.

Covid-19 salgınının Şirket'in faaliyetlerini ne ölçüde etkileyeceği, salgınının süresi, yayılımı ve yoğunluğu ile ileride alınacak önleyici tedbirlerin etkilerinin ne olacağı gibi konularda belirsizlikler devam etmektedir. Covid-19 salgını daha belirgin hale gelirse veya gelecekte kamu sağlığı ile ilgili yaygın endişeler ortaya çıkarsa hükümetler daha sıkı önlemler almaya yönelebilir ve bu durum Şirket'in faaliyetlerini ve mali durumunu olumsuz etkileyebilir.

5.4.9. Makroekonomik Riskler

- Başta gelişmiş ülke merkez bankalarının parasal genişleme ve faiz oranlarına ilişkin politika kararlarının ve geleceğe ilişkin beklentilerinin kurlar ve iktisadi büyüme kanalları aracılığıyla İhraççının faaliyetlerini olumsuz etkilemesi söz konusu olabilir.
- Dünyada ve Türkiye'de yaşanabilecek ekonomik, siyasi ve jeopolitik gelişmeler, rekabet ve yatırım koşulları yoluyla İhraççının faaliyetlerini olumsuz etkileyebilir.
- Başta Avrupa Merkez Bankası ve ABD Merkez Bankası'nın parasal genişlemeye ilişkin politika kararları ve geleceğe ilişkin beklentileri şirketlerin faaliyetlerini ve finansal performansını olumsuz etkileyebilir.



YAPI KREDİ YATIRIM MENKUL DEĞERLER A.Ş.
L. No: 21-22-23-24-25-26-27-28-29-30
Sicil No: 276867
İstanbul - Beşiktaş - Akmerkez B Blok Kat: 9
Tic. Sicil No: 276867
www.yk Yatirim.com.tr

bien
BIEN YAPI URUNLERI SAN. TIC. VE SER. A.S.
Barbaros Mah. Bulvarı 34726/24 Ankara Tic. Sicil No: 276867
Mer. No. 0341026
Ankara Kurumlar V.D. 341 026 4 116

AK YATIRIM MENKUL DEĞERLER ANONİM ŞİRKETİ

GARANTİ YATIRIM MENKUL KIYMETLER A.Ş.
Nispetiye Mahallesi Barbaros Bulvarı
No:96 Çiftçi Tower, Kule 1 Kat: 5
34340 Beşiktaş/İSTANBUL
Tic. Sicil No: 276867
Tic. Sicil No: 276867

6. İHRAÇÇI HAKKINDA BİLGİLER

6.1. İhraççı hakkında genel bilgi:

6.1.1. İhraççının ticaret unvanı ve işletme adı:

Şirket'in ticaret unvanı Bien Yapı Ürünleri Sanayi Turizm ve Ticaret Anonim Şirketi olup, kullanılan işletme adı bulunmamaktadır.

6.1.2. İhraççının kayıtlı olduğu ticaret sicili ve sicil numarası:

Ticaret Siciline Tescil Edilen Merkez Adresi	Barbaros Mah, Billur Sok. No:1/16, Çankaya /Ankara
Bağlı bulunduğu Ticaret Sicil Müdürlüğü	Ankara Ticaret Sicil Müdürlüğü
Ticaret Sicil Numarası	66992

6.1.3. İhraççının kuruluş tarihi ve süresiz değilse, öngörülen süresi:

Şirket, 08.10.1987 tarihinde Ankara Ticaret Sicil Müdürlüğü'ne tescil edilerek kurulmuştur. Şirket, 50 yıl süre ile kurulmuştur. 29.06.2011 tarihinde Şirket tür değişikliği yaparak limited şirket statüsünden, anonim şirkete dönüşmüştür. Şirket'in süresi, tür değişikliği ile birlikte Esas Sözleşme tadili uyarınca süresiz olarak tadil edilmiştir.

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

Hukuki Statüsü	Anonim Şirket
Tabi Olduğu Yasal Mevzuat	T.C. Kanunları
Kurulduğu Ülke	Türkiye Cumhuriyeti
Merkez Adresi	Barbaros Mah, Billur Sok. No:1/16, Çankaya /Ankara
Telefon ve Faks Numaraları	Telefon: +90 (228) 214 80 00 Fax: +90 (228) 216 01 81
İnternet Adresi	www.bienseramik.com.tr
KEP Adresi	bienyapi@hs01.kep.tr

08 Mart 2023



İhraççının Tabi Olduğu Mevzuat

OSB Mevzuatı

YATIRIM MENKUL DEĞERLER A.Ş.
Nispetiye Mahallesi Cömert Sokak No: 21-22-23 Kat: 5-6
34390 Beşiktaş / İSTANBUL
Sicil No: 27699 Mersis No: 0398 0023-1910-0016
www.gyatiirim.com.tr

bien
BIEN YAPI ÜRÜNLERİ SAN. TUR. VE TIC. A.Ş.
Barbaros Mah. Billur Sok. No: 1/16 Çankaya ANKARA
Mer. No. 034102641400024 Ankara Tic. Od. 66992
Ankara Kurumlar V.D. 341 026 4316

AK YATIRIM MENKUL DEĞERLER
ANONİM ŞİRKETİ

GARANTİ YATIRIM
MENKUL KIYMETLER A.Ş.
Nispetiye Mahallesi Barbaros Bulvarı
No: 80 Kat: 5 Towers Kule 1 Kat: 5-6
80340 Beşiktaş / İSTANBUL
Tel: 0212 380 00 00

OSB Kanunu ve OSB Yönetmeliği, organize sanayi bölgelerinin kuruluş, yapım ve işletilmesine ilişkin esasları düzenlenmektedir. OSB mevzuatı kapsamında, organize sanayi bölgeleri içinde bir işletmenin kurulması için parsel tahsisi veya satışı yapılanlar ile maliki bulunduğu parselde üretimde bulunan veya bulunmayı taahhüt eden gerçek veya tüzel kişiler katılımcı olarak tanımlanmıştır. Bu kapsamda katılımcılar, OSB genel kurulu tarafından belirlenen aidatları ödemekle ve OSB Mevzuatı'ndan kaynaklanan diğer yükümlülüklerle uymakla yükümlüdür.

Şirket'in faal üretim tesislerinden 2. Organize Tesisi Bilecik'te bulunan OSB'de, yatırımı devam etmekte olan üretim tesisi ise Çine OSB'de yer aldığı için Şirket, OSB mevzuatına tabidir.

OSB Kanunu'nun 18. Maddesi uyarınca, katılımcılara tahsis veya satışı yapılan arsalar hiçbir şekilde tahsis amacı dışında kullanılamaz. Bu arsalar katılımcılar ve mirasçıları tarafından borcun tamamı ödenmeden ve tesis üretime geçmeden satılamaz, devredilemez ve temlik edilemez. Bu husus tapuya şerh edilir. OSB sınırları içerisinde yer alan OSB mülkiyetinde bulunmayan taşınmazların tamamının tapu kaydına "Taşınmazın icra yoluyla satışı dâhil üçüncü kişilere devrinde OSB'den uygunluk görüşü alınması zorunludur." Şerhi konular ve bu durumda eski katılımcının vermiş olduğu taahhütler, yeni alıcı tarafından da aynen kabul edilmiş sayılır.

Ürün Güvenliğine İlişkin Mevzuat

Ürün Güvelliği ve Teknik Düzenlemeler Kanunu uyarınca, ürünlerin, teknik düzenlemesine uygun olması zorunludur. Teknik düzenlemesine uygun olmayan ürünler, uygunsuzlukları giderilmeden piyasaya arz edilemez, piyasada bulundurulamaz veya hizmete sunulamaz. Aynı zamanda, ürünün güvenli olması da zorunludur. Teknik düzenlemenin insan sağlığı ve güvenliği ile ilgili hükümlerine uygun ürün, aksi ispatlanana kadar güvenli kabul edilir.

Ürünün, bir kişiye veya bir mala zarar vermesi halinde, bu ürünün imalatçısı veya ithalatçısı zararı gidermekle yükümlüdür. İmalatçı veya ithalatçının sorumlu tutulabilmesi için, zarar gören tarafın uğradığı zararı ve uygunsuzluk ile zarar arasındaki nedensellik bağıını ispat etmesi zorunludur. Ürünün sebep olduğu zarardan birden fazla imalatçı veya ithalatçının sorumlu olması halinde, bunlar müteselsilen sorumlu tutulurlar. İmalatçı veya ithalatçıyı üründen kaynaklanan tazminat sorumluluğundan kurtaran ya da bu sorumluluğu azaltan sözleşmelerin ilgili maddeleri hükümsüzdür. Ürünün sebep olduğu zarar nedeniyle ödenecek maddi ve manevi tazminat miktarının belirlenmesinde TBK hükümleri uygulanır. Tazminat talebi için zamanaşımı süresi, zarar görenin zararı ve tazminat yükümlüsünü öğrendiği tarihten itibaren üç yıl ve her halde zararın doğduğu tarihten itibaren on yıldır.

Ürün Güvelliği ve Teknik Düzenlemeler Kanunu uyarınca, imalatçıların çeşitli sorumlulukları bulunmaktadır. Bu doğrultuda imalatçı; piyasaya ancak teknik düzenlemesine veya genel ürün güvenliği mevzuatına uygun ürünleri arz etmeli, mevzuatın gerektirdiği hallerde teknik dosyayı tanzim etmeli, uygunluk değerlendirme işlemini yapmalı, uygunluk beyanını veya uygunluğu gösteren diğer belgeleri düzenler ve uygunluk işaretini ürüne koymalı, uygunluk değerlendirmesine ilişkin teknik dosyayı ve belgeleri teknik düzenlemede belirtilen süre, süre belirtilmediği hallerde ise ürünün piyasaya arz edildiği tarihten itibaren en az on yıl boyunca muhafaza etmeli, ürünün ilgili kurallara uygunluğunun seri üretim boyunca da sürdürülmesi için gerekli önlemleri almalı, ürünün tasarımı veya niteliğindeki değişiklikler ile uygun olduğunu beyan ettiği kurallardaki değişiklikleri takip ederek gereğini yapmalı, taşıdığı muhtemel risklerle orantılı olarak, piyasada bulundurulan ürünlerinden numune alarak test etmeli, inceleme yapmalı, şikâyetlerin, uygun olmayan ve geri çağrılan ürünlerin kaydını

08 Mayıs 2023

tuftmalı ve yaptığı izleme faaliyeti hakkında dağıtıcıları bilgilendirmelidir. İlaveten, imalatçı ürünün mevzuatın gerektirdiği model, parti ve seri numarası veya ayırt edilmesini sağlayacak diğer bilgileri kolayca görülebilir ve okunabilir şekilde taşımasını temin etmeli, ürünün boyut veya doğasının buna elverişli olmadığı durumlarda ise bu bilgilerin ürünün ambalajında veya ürüne eşlik eden bir belgede yer almasını sağlamalı, mevzuatın gerektirdiği hallerde ismini, kayıtlı ticari unvanını veya markasını ve kendisine ulaşılabilecek açık adresini ürünün üzerinde, bunun mümkün olmadığı durumlarda ürünün ambalajında veya ürüne eşlik eden bir belgede belirtmeli, ürünün taşıyabileceği risklere karşı gereken tedbirleri almalı ve bunlardan sakınabilmeleri için nihai kullanıcılara gerekli bilgileri sağlamalı, ürün veya ambalajının üzerinde veya ürüne eşlik eden belgelerde ürünün taşıyabileceği riskleri ve nihai kullanıcının bu risklerden kaçınabilmesine ilişkin bilgilendirmeleri belirtmeli ve güvenlik kurallarının Türkçe olmasını sağlamalı, piyasaya arz etmiş olduğu bir ürünün uygun olmadığını öğrendiği veya bilmesinin gerektiği hallerde ürünü uygun duruma getirmeli ve gerektiğinde ürünün piyasaya arzını durdurmalı, ürünü piyasadan çekmek veya geri çağırarak için gerekli düzeltici önlemleri ivedilikle almalı, ürünün risk taşıdığı durumlarda özellikle sağlık ve güvenlik bakımından risk teşkil eden hususlar ile alınan düzeltici önlemler ve sonuçları hakkında ayrıntılı bir şekilde ve ivedilikle yetkili kuruluşu bilgilendirmeli, piyasaya arz ettiği ürünlerin taşıdığı risklerin ortadan kaldırılması amacıyla yapılan faaliyetlerde yetkili kuruluşun talimatlarını yerine getirmeli ve ürünlerin uygunluğunu gösteren gerekli tüm bilgi ve belgeleri yetkili kuruluşa Türkçe veya yetkili kuruluşun kabul edeceği diğer bir dilde sağlamalıdır.

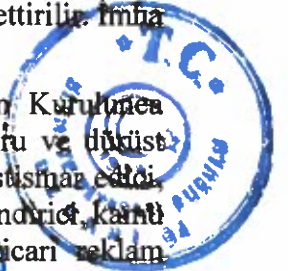
Tüketici Mevzuatı

Tüketicinin Korunması Hakkında Kanun'un amacı; kamu yararına uygun olarak tüketicinin sağlık ve güvenliği ile ekonomik çıkarlarını koruyucu, zararlarını tazmin edici, çevresel tehlikelerden korunmasını sağlayıcı, tüketiciyi aydınlatıcı ve bilinçlendirici önlemleri almak, tüketicilerin kendilerini koruyucu girişimlerini özendirmek ve bu konulardaki politikaların oluşturulmasında gönüllü örgütlenmeleri teşvik etmeye ilişkin hususları düzenlemektir.

Ayıplı mal, tüketiciye teslimi anında, taraflarca kararlaştırılmış olan örnek ya da modele uygun olmaması ya da objektif olarak sahip olması gereken özellikleri taşımaması nedeniyle sözleşmeye aykırı olan maldır. Ambalajında, etiketinde, tanıtma ve kullanma kılavuzunda, internet portalında ya da reklam ve ilanlarında yer alan özelliklerinden bir veya birden fazlasını taşımayan; satıcı tarafından bildirilen veya teknik düzenlemesinde tespit edilen niteliğe aykırı olan; muadili olan malların kullanım amacını karşılamayan, tüketicinin makul olarak beklediği faydaları azaltan veya ortadan kaldıran maddi, hukuki veya ekonomik eksiklikler içeren mallar da ayıplı olarak kabul edilir.

Satışa sunulan seri malın ayıplı olduğunun mahkeme kararı ile tespit edilmesi hâlinde, mahkeme ayıbın niteliğine göre malın satışını geçici olarak durdurma veya ayıbı giderme kararları verebilir. Üretici veya ithalatçı mahkeme kararının tebliğ tarihinden itibaren en geç üç ay içinde malın ayıbını ortadan kaldırmakla yükümlüdür. Malın ayıbının ortadan kalkmasının imkânsız olması hâlinde mal, üretici veya ithalatçı tarafından toplanır veya toplattırılır. Toplatılan mallar taşıdıkları risklere göre kısmen veya tamamen imha edilir veya ettirilir. İmha edilen malla ilgili tüketicinin dava ve tazminat hakları saklıdır.

Tüketicinin Korunması Hakkında Kanun uyarınca ticari reklamların Reklam Kurulunca belirlenen ilkelere, genel ahlaka, kamu düzenine, kişilik haklarına uygun, doğru ve dürüst olmaları esastır. Tüketiciyi aldatıcı veya onun tecrübe ve bilgi noksanlıklarını istismar eden, can ve mal güvenliğini tehlikeye düşürücü, şiddet hareketlerini ve suç işlemeyi özendirici, kamu sağlığını bozucu, hastaları, yaşlıları, çocukları ve engellileri istismar eden ticari reklam



yapılmaz. Reklam verenler ticari reklamlarında yer alan iddiaların doğruluğunu ispatla yükümlüdür.

Aynı zamanda, bir ticari uygulamanın; mesleki özenin gereklerine uymaması ve ulaştığı ortalama tüketicinin ya da yöneldiği grubun ortalama üyesinin mal veya hizmete ilişkin ekonomik davranış biçimini önemli ölçüde bozması veya önemli ölçüde bozma ihtimalinin olması durumunda haksız olduğu kabul edilir. Özellikle aldatici veya saldırgan nitelikte olan uygulamalar ile yönetmelik ekinde yer alan uygulamalar haksız ticari uygulama olarak kabul edilir. Tüketicive yönelik haksız ticari uygulamalar yasaktır.

Sınai Mülkiyet Mevzuatı

Sınai Mülkiyet Kanunu uyarınca, marka koruması tescil yoluyla elde edilir. Tescilli markanın koruma süresi başvuru tarihinden itibaren on yıldır. Bu süre, onar yıllık dönemler hâlinde yenilenir. Yenileme talebinin marka sahibi tarafından koruma süresinin sona erdiği tarihten önceki altı ay içinde yapılması ve aynı süre içinde yenileme ücretinin ödendiğine ilişkin bilginin TPE'ye sunulması gerekir

Marka tescilinden doğan haklar münhasıran marka sahibine aittir. Markanın sahibine sağladığı haklar, üçüncü kişilere karşı marka tescilinin yayım tarihi itibarıyla hüküm ifade eder. Marka sahibinin, izinsiz olarak yapılması hâlinde, tescilli marka ile aynı olan herhangi bir işaretin, tescil kapsamına giren mal veya hizmetlerde kullanılmasının, tescilli marka ile aynı veya benzer olan ve tescilli markanın kapsadığı mal veya hizmetlerle aynı veya benzer mal veya hizmetleri kapsayan ve bu nedenle halk tarafından tescilli marka ile ilişkilendirilme ihtimali de dâhil karıştırılma ihtimali bulunan herhangi bir işaretin kullanılmasının, aynı, benzer veya farklı mal veya hizmetlerde olmasına bakılmaksızın, tescilli marka ile aynı veya benzer olan ve Türkiye'de ulaştığı tanınmışlık düzeyi nedeniyle markanın itibarından haksız bir yarar elde edecek veya itibarına zarar verecek veya ayırt edici karakterini zedeleyecek nitelikteki herhangi bir işaretin haklı bir sebep olmaksızın kullanılmasının önlenmesini talep etme hakkı vardır.

İşaretin ticaret alanında kullanılması hâlinde ise, işaretin, mal veya ambalajı üzerine konulması, işareti taşıyan malların piyasaya sürülmesi, teslim edilebileceğinin teklif edilmesi, bu amaçlarla stoklanması veya işaret altında hizmetlerin sunulması ya da sunulabileceğinin teklif edilmesi, işareti taşıyan malın ithal ya da ihraç edilmesi, işaretin, teşebbüsün iş evrakı ve reklamlarında kullanılması, işareti kullanan kişinin, işaretin kullanımına ilişkin hakkı veya meşru bağlantısı olmaması şartıyla işaretin aynı veya benzerinin internet ortamında ticari etki yaratacak biçimde alan adı, yönlendirici kod, anahtar sözcük ya da benzeri biçimlerde kullanılması, işaretin ticaret unvanı ya da işletme adı olarak kullanılması, ve işaretin hukuka uygun olmayan şekilde karşılaştırmalı reklamlarda kullanılmasını engelleyebilir.

Çevre Mevzuatı

Çevresel etki değerlendirmesi, Çevre Kanunu tahtında gerçekleştirilmesi planlanan projelerin çevreye olabilecek olumlu ve olumsuz etkilerinin belirlenmesinde, olumsuz yöndeki etkilerin önlenmesi ya da çevreye zarar vermeyecek ölçüde en aza indirilmesi için alınacak önlemlerin, seçilen yer ile teknoloji alternatiflerinin belirlenerek değerlendirilmesinde ve projelerin uygulanmasının izlenmesi ve kontrolünde sürdürülecek çalışmaları ifade edecek şekilde tanımlanmıştır. Çevresel etki değerlendirmesine ilişkin usul ve esaslar, 29.07.2022 tarihinde yürürlüğe giren (ve 25.11.2014 tarihli yönetmeliği yürürlükten kaldıran) CED Yönetmeliği ile düzenlenmektedir.

08 Mart 2023



YAPI KREDİ YATIRIM MENKUL DEĞERLER A.Ş.
Nispetiye Mahallesi Çarşı Caddesi No: 11A
A Blok D: 21 - 22 - 23 Kat: 21
35330 Levent - Beşiktaş / İSTANBUL
Tic. Sic. No: 297689 / Mersis No: 03330000300000010001000100
www.ykiyatirim.com.tr

bien
BIEN YAPI URUNLERI SAN. TORZ. VE TIC. A.S.
Barbaros Mah. Bilkur Sok. No: 20 Kat: 1
Ankara
Tel: 0312 447 87 00
Mer. No. 034102643700024 Ankara Tic. Od. 66992
Ankara Kurumlar V.D. 341 076 4316

AK YATIRIM MENKUL DEĞERLER ANONİM ŞİRKETİ

GARANTİ YATIRIM MENKUL KIYMETLER A.Ş.
Nispetiye Mahallesi Barbaros Bulvarı
No:95 Çifti Towers Kule 2 Kat:5
34340 Beşiktaş / İSTANBUL
Tel:0212 517 10 10

ÇED Yönetmeliği kapsamında, ilgili projenin çevresel etkilerinin değerlendirilmesi bakımından, Çevre, Şehircilik ve İklim Değişikliği Bakanlığı tarafından 4 türde karar verilmesi mümkündür:

- Çevresel etki değerlendirmesi gerekli değildir kararı (“ÇED Gerekli Değildir” kararı), ilgili ön inceleme ve değerlendirmeye tabi projeler hakkında yapılan değerlendirmeler dikkate alınarak, projenin çevre üzerindeki muhtemel olumsuz etkilerinin, alınacak önlemler sonucu ilgili mevzuat ve bilimsel esaslara göre kabul edilebilir düzeylerde olduğunun belirlenmesi üzerine projenin gerçekleşmesinde çevre açısından sakınca görülmediğini belirten karardır. “ÇED Gerekli Değildir” kararı verilen proje için 5 yıl içinde mücbir sebep bulunmaksızın yatırıma başlanmaması durumunda “ÇED Gerekli Değildir” kararı geçersiz sayılır.
- Çevresel etki değerlendirmesi gereklidir kararı (“ÇED Gereklidir” kararı), ilgili ön inceleme ve değerlendirmeye tabi projelerin çevresel etkilerinin incelenerek, çevresel etkilerinin daha detaylı incelenmesi amacıyla çevresel etki değerlendirmesi raporu hazırlanmasının gerektiğini belirten karardır.

ÇED Yönetmeliği'nin Ek/1'inde listelenen ve çevresel etki değerlendirmesi uygulanacak projelere başlanmadan önce veya Çevre, Şehircilik ve İklim Değişikliği Bakanlığı'nın bir projeye ilişkin “ÇED Gereklidir” kararı vermesi üzerine, anılan projeye ilişkin olarak ÇED Raporu hazırlanması gerekmektedir. ÇED Raporu, ÇED Yönetmeliği'nin ekindeki ilgili forma uygun olarak hazırlanarak, Çevre, Şehircilik ve İklim Değişikliği Bakanlığı tarafından kurulan ilgili komisyona sunulur. “ÇED Gereklidir” kararı verilen projeler için ÇED başvuru dosyası hazırlanarak Çevre, Şehircilik ve İklim Değişikliği Bakanlığı'na başvuru yapılması gerekmektedir. Ancak, “ÇED Gereklidir” kararına esas şartların değişmesi halinde, yeniden başvuru yapılabilir.


- Çevresel etki değerlendirmesi olumlu kararı (“ÇED Olumlu” kararı), ÇED Raporu hakkında ilgili komisyon tarafından yapılan değerlendirmeler dikkate alınarak, projenin çevre üzerindeki muhtemel olumsuz etkilerinin, alınacak önlemler sonucu ilgili mevzuat ve bilimsel esaslara göre kabul edilebilir düzeylerde olduğunun belirlenmesi üzerine projenin gerçekleşmesinde çevre açısından sakınca görülmediğini belirten karardır. “ÇED Olumlu” kararı verilen proje için 5 yıl içinde mücbir sebep bulunmaksızın yatırıma başlanmaması durumunda “ÇED Olumlu” kararı geçersiz sayılır.
- Çevresel etki değerlendirmesi olumsuz kararı (“ÇED Olumsuz” kararı) ise, ÇED Raporu hakkında ilgili komisyonca yapılan değerlendirmeler dikkate alınarak, projenin çevre üzerindeki muhtemel olumsuz etkileri nedeniyle gerçekleştirilmesinde çevre açısından sakınca görüldüğünü belirten karardır.

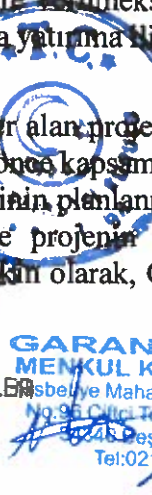
Mevzuat uyarınca “ÇED Olumlu” kararı veya “ÇED Gerekli Değildir” kararı alınmadıkça, ÇED Yönetmeliği kapsamındaki projeler ile ilgili onay, izin, teşvik, yapı ve kullanım ruhsatı verilemez; söz konusu projeler için yatırıma başlanamaz ve bunlar ihale edilemez. ÇED Olumlu Kararı veya ÇED Gerekli Değildir Kararı alınmadan başlanan faaliyetler süre verilmeksizin durdurulur ve “ÇED Olumlu” ya da “ÇED Gerekli Değildir” kararı alınmadıkça yatırıma ilişkin durdurma kararı kaldırılmaz.

ÇED Yönetmeliği uyarınca, (i) anılan yönetmeliğin ilgili ekinde listelenen yer alan projelere, (ii) bakanlık tarafından “ÇED Gereklidir” kararı verilen projelere ve (iii) daha önce kapsam dışı olarak değerlendirilen projelere ilişkin kapasite artırımı ve/veya genişletilmesinin planlanması halinde, mevcut proje kapasitesi ve kapasite artışları toplamı ile birlikte projenin yeni kapasitesinin ilgili ekte belirtilen eşik değer veya üzerinde olan projelere ilişkin olarak, ÇED


YAP KREDİ YATIRIM MENKUL DEĞERLER A.Ş.
Levent Mahallesi Cömertler Sok. No: 27
A Blok D: 21 - 22 - 23
34330 Levent - Beşiktaş / İSTANBUL
Tic. Sic. No: 257689 | Mersis No: 0388-0023-1910-0016
www.ykyatirim.com.tr


BIEN YAPI ÜRÜNLERİ SAN. TİC. VE TİC. A.Ş.
Barbaros Mah. Büyür Sok. No: 24 Emniyet Mah. Kat: 8/8
Ankara
Mer. No: 034102641760024 Ankara Tic. Od. 66992
Ankara Kurumlar V.D. 341 026 4316


AK YATIRIM MENKUL DEĞERLER ANONİM ŞİRKETİ


GARANTİ YATIRIM MENKUL KIYMETLER A.Ş.
İsabetiye Mahallesi Barbaros Bulvarı
No: 95 Çiğli Towers Kule 1 Kat: 5-6
38248 Beşiktaş / İSTANBUL
Tel: 0212 250 00 00

Raporu hazırlanması zorunludur. ÇED Raporu, Çevre, Şehircilik ve İklim Değişikliği Bakanlığı tarafından yeterlik verilmiş kurum ve kuruluşlar tarafından, ÇED Yönetmeliği kapsamındaki form ve içeriğe uygun olarak hazırlanır.

Çevre İzin ve Lisans Yönetmeliği ise Çevre Kanunu uyarınca alınması gereken çevre izin ve lisansları düzenlemekte ve çevre izin ve lisanslarına tabi işletmeleri iki kategoride sınıflandırmaktadır. Bunlar: çevreye kirletici etkisi yüksek düzeyde olan işletmeler ve çevreye kirletici etkisi olan işletmelerdir. Çevre İzin ve Lisans Yönetmeliği gereği, şirketlerin faaliyetleri uyarınca belirlenecek şekilde: "Çevre İzin Belgesi" (hava emisyonu, çevresel gürültü, atıksu deşarjı ve derin deniz deşarjı konularından en az birini içeren izinden oluşan); veya "Çevre İzin ve Lisans Belgesi" (yukarıda belirtilen çevre izni ve atıkların toplanması, geri dönüştürülmesi ve boşaltılması için gereken izinlerden oluşan) almak için Çevre, Şehircilik ve İklim Değişikliği Bakanlığı veya Çevre ve Şehircilik İl Müdürlüğü'ne müracaat etmesi gerekmektedir.

Şirket mevcut faaliyetlerine ilişkin olarak çevreye ilişkin mevzuat tahtında alması gereken izin ve ruhsatları almıştır ve anılan izin ve ruhsatlar işbu İzahname tarihi itibarıyla yürürlükte ve geçerlidir.

İş Sağlığı ve Güvenliğine İlişkin Mevzuat

6331 sayılı İş Sağlığı ve Güvenliği Kanunu'nun amacı; kamu ve özel sektöre ait bütün işyerlerinde iş sağlığı ve güvenliğinin sağlanması ve mevcut sağlık ve güvenlik şartlarının iyileştirilmesi için işveren ve çalışanların görev, yetki, sorumluluk, hak ve yükümlülüklerini düzenlemektir. İşveren, çalışanların işle ilgili sağlık ve güvenliğini sağlamakla yükümlü olup; bu çerçevede, mesleki risklerin tespiti, değerlendirilmesi ve önlenmesi, eğitim ve bilgi verilmesi dâhil her türlü tedbirin alınması, organizasyonun yapılması, gerekli araç ve gereçlerin sağlanması, sağlık ve güvenlik tedbirlerinin değişen şartlara uygun hale getirilmesi ve mevcut durumun iyileştirilmesi için çalışmalar yapılmalıdır.

Tehlikeli ve çok tehlikeli sınıfta yer alan işler bakımından iş sağlığı ve güvenliğinin sağlanabilmesi amacıyla, ilgili mevzuat tahtında bazı ek kural ve düzenlemelere yer verilmektedir. Değişik iş kollarının hangi tehlike kategorisine dahil olduğu ise İş Sağlığı ve Güvenliğine İlişkin İşyeri Tehlike Sınıfları Tebliği'nin ekinde yer alan listeye göre tespit edilmektedir.

İşverenin, iş yerinde, çalışanları arasından iş güvenliği uzmanı, işyeri hekimi ve on ve daha fazla çalışanı olan çok tehlikeli sınıfta yer alan işyerlerinde ise, diğer sağlık personelini görevlendirmesi gerekmektedir. Çalışanları arasında belirlenen niteliklere sahip personel bulunmaması hâlinde işveren, bu hizmetin tamamını veya bir kısmını, ortak sağlık ve güvenlik birimlerinden hizmet alarak yerine getirebilir. İş güvenliği uzmanlarının çok tehlikeli sınıfta yer alan işyerlerinde görev alabilmeleri için (A) sınıfı, tehlikeli sınıfta yer alan işyerlerinde görev alabilmeleri için en az (B) sınıfı, az tehlikeli sınıfta yer alan işyerlerinde ise en az (C) sınıfı iş güvenliği uzmanlığı belgesine sahip olmaları şartı aranır.

Az tehlikeli sınıfta yer alan 1.000 ve daha fazla çalışanı olan işyerlerinde her 1.000 çalışan için tam gün çalışacak en az bir işyeri hekimi, tehlikeli sınıfta yer alan 500 ve daha fazla çalışanı olan işyerlerinde her 500 çalışan için tam gün çalışacak en az bir işyeri hekimi ve çok tehlikeli olarak sınıflandırılan işyerlerinde, her 250 çalışan için bir işyeri hekimi ve her 250 çalışan için bir iş güvenliği uzmanı tam gün çalışacak şekilde görevlendirilmelidir. İşyeri hekimi ve iş güvenliği uzmanının tam süreli görevlendirilmesi gereken bu gibi durumlarda, işverenin, işyeri sağlık ve güvenlik birimi kurması gerekir. Elli ve daha fazla çalışanın bulunduğu ve altı aydan

YATIRIM MENKUL DEĞERLER A.Ş.
Nispetiye Mahallesi, Nispetiye Sok. No: 96 Kat: 9
33010 Beşiktaş / İSTANBUL
Tic. Sic. No: 270900
Mersis No: 083300109100010
www.garantiyatirim.com.tr

BIEN YATIRIM MENKUL DEĞERLER A.Ş.
Barbaros Mah. Bülvarı Sokağı No: 88 Kat: 8
06460 Çankaya / ANKARA
Tic. Sic. No: 270900
Mersis No: 083300109100010
Ankara Kurumlar V.D. 341 026 4316

GARANTİ YATIRIM MENKUL DEĞERLER A.Ş.
Nispetiye Mahallesi Barbaros Bulvarı
No:96 Çiftçi Towers Kule 1 Kat:5-6
34390 Beşiktaş/İSTANBUL
Tic. Sic. No: 270900
Tel:0212 334 11 11

fazla süren sürekli işlerin yapıldığı işyerlerinde işveren, iş sağlığı ve güvenliği ile ilgili çalışmalarda bulunmak üzere iş sağlığı ve güvenliği kurulu oluşturmalıdır.

Sosyal Sigortalar ve Genel Sağlık Sigortası Mevzuatı

Kanunun amacı sosyal sigortaların ve genel sağlık sigortasının işleyişi ile ilgili usul ve esasları düzenlemek olup, Şirket, işveren sıfatıyla kanunda işverenler için öngörülen yükümlülüklerle uymakla yükümlüdür. Kanun uyarınca işveren, örneği SGK tarafından hazırlanacak işyeri bildirdiğini en geç sigortalı çalıştırmaya başladığı tarihte, SGK'na vermekle yükümlüdür. Şirket kuruluşunun ticaret sicili memurluklarına bildirilmesi halinde yapılan bu bildirim SGK'na yapılmış sayılır ve ilgililerce ayrıca işyeri bildirdiği düzenlenmez. Ayrıca işverenin iş güvenliği hakkında yükümlülükleri bulunmaktadır.

İş Yeri Açma ve Çalışma Ruhsatına İlişkin Mevzuat

İşyeri Açma ve Çalışma Ruhsatlarına İlişkin Yönetmelik uyarınca, yetkili idarelerden usulüne uygun olarak işyeri açma ve çalışma ruhsatı alınmadan, sıhhi ve gayrisıhhi işyerlerinin açılması ve çalıştırılması mümkün değildir.

Yetkili idareler, ikinci ve üçüncü sınıf gayrisıhhi müesseseler için yapılacak beyan ve incelemelerde; insan sağlığına zarar verilmemesi, çevre kirliliğine yol açılmaması, yangın, patlama, genel güvenlik, iş güvenliği, işçi sağlığı, trafik ve karayolları, imar, kat mülkiyeti ve doğanın korunması ile ilgili düzenlemeleri esas alır.

OSB Yönetmeliği'nin 42. Maddesi uyarınca, OSB'de kurulu bir tesisin yapı kullanma ruhsatı, yapı kullanma izinleri ve iş yeri açma ve çalışma ruhsatı, İmar Kanunu ve İşyeri Açma ve Çalışma Ruhsatlarına İlişkin Yönetmelik uyarınca ilgili OSB'nin yönetim kurulu başkanı veya vekili ile birlikte bir yönetim kurulu üyesi veya yetkilendirilmiş bölge müdürü tarafından imzalanarak verilir.

Sanayi Sicil Mevzuatı

6948 sayılı Sanayi Sicili Kanunu uyarınca, tüm sanayi tesislerinin ilgili sanayi siciline tescil edilmesi ve sanayi sicil belgesi almaları zorunludur. Sanayi sicil belgeleri, veriliş tarihi itibarıyla iki yılda bir elektronik ortamda vize yapılır. Sanayi tesislerinin sanayi sicil belgesi olmadan faaliyet göstermesi halinde idari para cezası uygulanmaktadır.

Kişisel Verilerin Korunmasına İlişkin Mevzuat

KVKK, kişisel verilerin hukuka aykırı şekilde toplanması, işlenmesi, silinmesi, anonim hale getirilmesi ve aktarılmasına ilişkin idari yaptırımlar öngörmektedir. KVKK uyarınca kişisel veriler, KVKK'daki istisnalar saklı kalmak üzere, ilgili kişinin açık rızası olmaksızın işlenemez ve aktarılamaz. İşlenmesini gerektiren sebeplerin ortadan kalkması halinde kişisel veriler resen veya ilgili kişinin talebi üzerine veri sorumlusu tarafından silinir, yok edilir veya anonim hale getirilir. Veri sorumlularının ve veri işleyen gerçek veya tüzel kişilerin, kişisel verilerin elde edilmesi sırasında aydınlatma yükümlülüğü bulunmaktadır. Kişisel verileri işleyen gerçek ve tüzel kişiler, VERBİS'e kaydolmak zorundadır. Bu doğrultuda Şirket, VERBİS'e kayıt yaptırmıştır ve işlediği veri kategorilerini, söz konusu verileri işleme amacını, ilgili kişileri, işleme sürelerini ve aktardığı kişileri VERBİS sistemi üzerinden girmiş ve ilgili kişilerin bilgisine sunmuştur.

6.1.5. İhraççı faaliyetlerinin gelişiminde önemli olaylar:

- Şirket, "Ercan Nakliye Turizm ve Ticaret Limited Şirketi" unvanı ile Ankara'da kurulmuştur. Şirket'in kuruluşu 08.10.1987 tarihinde tescil edilerek 12.10.1987 tarihli ve 1868 sayılı Türkiye Ticaret Sicili Gazetesi'nde ilan edilmiştir. **08 Mart 2023**

YAPILAN YATIRIM MENKUL DEĞERLER A.Ş.
Nispetiye Mahallesi Çarşı Caddesi No: 1
Kat: 5-6 Beşiktaş/İSTANBUL
Sicil No: 27889 | Mersis No: 0320 6020 1000 0001
www.yk Yatirim.com.tr

bien
BIEN YAPI URUNLERI SAN. TURZ. VE TIC. A.S.
Barbaros Mah. Barbaros Bulvarı No: 100
Tel: 0312 222 87 00
Mer. No. 034 1926431
Ankara Kurumlar V.D. 341 026 4316

AK YATIRIM MENKUL DEĞERLER
ANONİM ŞİRKETİ



GARANTİ YATIRIM MENKUL KIYMETLER A.Ş.
Nispetiye Mahallesi Barbaros Bulvarı
No: 36 Çifti Towers Kule 1 Kat: 5-6
Beşiktaş/İSTANBUL
Tel: 0212 348 10 00

- 25.09.1997 yılında Bozüyük Tesisi, Bozüyük Seramik Sanayi ve Ticaret A.Ş. Özelleştirme İdaresi Başkanlığı'ndan satın alınmıştır.
- 14.10.1997 yılında üretilen ürünlerin pazarlama faaliyetinde bulunması amacıyla Ankara'da Ercan Seramik Sanayi Ticaret A.Ş unvanıyla şirket kuruluşu yapılmıştır. Söz konusu kuruluş 16.10.1997 tarihli ve 4399 sayılı Türkiye Ticaret Sicili Gazetesi'nde ilan edilmiştir.
- 19.12.1997 yılında Elginkan Holding bünyesinde faaliyet gösteren Serel Seramik Sanayi Ticaret A.Ş.'ye ait Bilecik Tesisi satın alınarak üretim faaliyetlerine başlanılmıştır.
- Şirket'in unvanı "Ercan Nakliye Turizm ve Ticaret Limited Şirketi" 12.02.1998 tarihinde "Ercan Seramik Sanayi Turizm ve Ticaret Limited Şirketi" olarak değiştirilmiş ve bu değişiklik 19.02.1998 tarihinde Ankara Ticaret Sicili'ne tescil edilip 23.02.1998 tarihli ve 4487 sayılı Türkiye Ticaret Sicili Gazetesi'nde ilan edilmiştir.
- 26.12.2008 tarihinde Ercan Seramik Sanayi Ticaret A.Ş. unvanı, Bien Seramik Sanayi ve Ticaret A.Ş olarak tescil edilmiştir. Söz konusu unvan değişikliği 26.12.2008 tarihinde tescil edilerek 31.12.2008 tarihli ve 7218 sayılı Türkiye Ticaret Sicili Gazetesi'nde ilan edilmiştir.
- 05.03.2008 tarihinde TS EN 14411 (Seramik, Karo Kalite Belgesi) alınmıştır.
- 2010 yılında Inkjet yatırımı ve dijital baskısı etkin biçimde kullanılmaya başlanmıştır.
- Şirket, 29.06.2011 tarihinde tür değişikliği sonucu anonim şirket haline gelmiş, bu doğrultuda unvanı "Ercan Seramik Sanayi Turizm ve Ticaret A.Ş." olarak değiştirilmiş ve bu değişiklik 29.06.2011 tarihinde Ankara Ticaret Sicili'ne tescil edilip 05.07.2011 tarihli ve 7851 sayılı Türkiye Ticaret Sicili Gazetesi'nde ilan edilmiştir.
- Şirket'in nihai ticaret unvanı 26.09.2012 tarihinde Bien Yapı Ürünleri Sanayi Turizm ve Ticaret Anonim Şirketi olarak değiştirilmiştir. Söz konusu değişiklik 26.09.2012 tarihinde Ankara Ticaret Sicili'ne tescil edilip 01.10.2012 tarihli ve 8164 sayılı Türkiye Ticaret Sicili Gazetesi'nde ilan edilmiştir.
- 28.11.2012 tarih ve 93976 sayılı, 29.252.124,42 TL tutarında teşvik belgesi Bilecik tesisinde modernizasyon/tevsî yatırımı yapılmıştır.
- 2013 yılında Şirket bünyesine Bozüyük Seramik Sanayi ve Ticaret A.Ş (Bozüyük Tesisi) ve Bien Seramik Sanayi ve Ticaret A.Ş. ile birlikte külliye devir olmuştur. Söz konusu birleşme, 02.01.2013 tarihinde Ankara Ticaret Sicili'ne tescil edilip 07.01.2013 tarihli ve 8230 sayılı Türkiye Ticaret Sicili Gazetesi'nde ilan edilmiştir.
- 2014 yılında Bozüyük Tesisi'nde, 2 cm kalınlıkta porselen karo üretimiyle >7,5 kN seviyesinde mekanik mukavemete sahip kaplama malzemesi üretimine başlanmıştır.
- 16.10.2015 tarihinde TSE çift yıldız kriterlerine uygunluk belgesi alınmıştır.
- 2015 yılında 40x120 cm ebatlarda, altın-platin-lüster gibi uygulamalarının dekor tesisinde tatbik edilmesine başlanmıştır.
- 28.01.2016 tarih ve 103080 sayılı teşvik belgesi ile 15.137.323,00 TL tutarında Bozüyük Tesisinde makine ekipman yatırımı gerçekleştirmiştir.
- 06.09.2017 tarihinde 10.000.000 TL kuruluş sermayesi ile %100 Bien Yapı sermayesi ile kurulan Şirket'in bağlı ortaklığı, Bien Banyo, vitrifiye, armatür, gömme rezervuar üretimi yapmak amacıyla Bozüyük'te kurulmuştur. Böylelikle, Bien Yapı uhdesinde devam etmekte olan üretimler, bağlı ortaklık Bien Banyo uhdesinde üretilmeye başlanmıştır. Bien Banyo'nun kuruluşu 06.09.2017 tarihinde Bozüyük Ticaret Sicili'ne tescil edilip 19.09.2017 tarihli ve 9411 sayılı Türkiye Ticaret Sicili Gazetesi'nde ilan edilmiştir. Bien Banyo'nun merkezi Yeni Mahallesi Seramik Cad. No: 7/1 Bozüyük/Bilecik adresindedir.
- 2017 yılında anti-asit olarak tabir edilen çok yüksek kimyasal dayanıma ve kaymazlık özelliğine sahip, endüstriyel kullanıma yönelik zemin kaplamaları üretimine başlanmıştır.

YAPILAN YATIRIM MENKUL DEĞERLER A.Ş.
 Nispetiye Mahallesi Çarşı Sk. No: 21-22 Kat: 2
 34390 Beşiktaş/İSTANBUL
 Mersis No: 0388-0023-1910-0018
 www.yatirim.com.tr

BIEN YAPI ÜRÜNLERİ SAN. TUR. VE TIC. A.Ş.
 Barbaros Mah. Bilkent San. Bölgesi Çankaya ANKARA
 Tel: 0312 251 87 00
 Mer. No: 034152641100024 Ankara Tic. Od. 06997
 ANKARA KURUMSAL V.D. 343 076 3316

85

AK YATIRIM MENKUL DEĞERLER ANONİM ŞİRKETİ

GARANTİ YATIRIM MENKUL KIYMETLER A.Ş.
 Nispetiye Mahallesi Barbaros Bulvarı
 No: 95 Çiftçi Towers Kule 1 Kat: 5
 34340 Beşiktaş/İSTANBUL
 Tel: 0212 380 0 310



- 22.05.2017 tarih ve 106420 sayılı sabit kıymet yatırımlarında kullanılmak üzere 156.585.210,00 TL tutarında yatırım teşvik belgesi alınmıştır. Bozüyük Tesisi'nde makine ekipman yatırımı yapılmıştır.
- 24.07.2017 tarihinde ISO 9001:2015 (Kalite Yönetim Sistemi Sertifikası) kalite belgesi alınmıştır.
- 16.08.2017 tarih ve 131944 sayılı sabit kıymet yatırımlarında kullanılmak üzere 95.429.939,23 TL tutarında yatırım teşvik belgesi alınmıştır. Bozüyük Tesisi'nde tevsi yatırımları yapılmıştır.
- 2017 yılında ince-uzun ebatlarda çok düşük deformasyon değerleri gösteren muntazam formlarda seramik üretimine başlanmıştır.
- 2018 yılında Rölyefli yüzeylerde ince dokuların tam anlamıyla alınabildiği düşük gramaj reçeteleri ve engo-glaze (sır altı kaplaması) uygulamalarına geçilmiştir.
- 22.01.2018 tarihinde Yetkilendirilmiş Yükümlülük Statüsü sertifikasını almıştır. Bu sertifika gümrük yükümlülüklerini yerine getiren ve diğer genel gereklilikleri sağlayan güvenilir firmalara gümrük işlemlerinde kolaylık ve imtiyazlar sunan uluslararası bir statüdür. Türkiye'de sayılı firmaya verilen, gümrük yükümlülüklerini eksiksiz ve zamanında yerine getiren, kayıt sistemi düzenli ve izlenebilir olan, mali yeterlilik, emniyet, şeffaflık ve güvenlik standartlarına sahip bulunan, kendi oto kontrolünü yapabilen güvenilir firmalara dış ticaret işlemlerinde bir takım kolaylık ve imtiyazlar tanıyan uluslararası statü konumundaki "Yetkilendirilmiş Yükümlü" (Authorised Economic Operator) statüsüne Seramik, Cam ve Toprak sektöründe sahip ilk firmalarda biri Bien Yapı olmuştur. Bu statü ile şirketimiz, gümrük işlem maliyetlerinde ve tedarik masraflarında tasarruf, gümrük işlemlerin kısılması ile birlikte artan rekabet gücü, ilgili statünün tanındığı ülkelerde sağlanan ayrıcalıklardan faydalanabilme özelliği gibi avantajlar elde etmektedir. 4458 sayılı Gümrük Kanunu ve 21.05.2014 tarihli ve 29006 sayılı Resmi Gazete'de yayımlanan Gümrük İşlemlerinin Kolaylaştırılması Yönetmeliği uyarınca, gümrük idarelerinin yapacağı gözetim ve kontrollerde; bu idarelerin kendi adına veya başka idareler nam veya hesabına tahsil edeceği her tür vergi, resim, harç ve ücretlerin ödemelerinde veya bunların teminata bağlanmasında; mevzuat hükümlerinin uymayı zorunlu kıldığı her tür işlemi yerine getirmekte ciddi ihlallerde bulunmayan, gümrük kontrollerinin doğru biçimde yapılabilmesine imkân veren, ticari kayıtları düzenli bir şekilde tutma yeterliliğine sahip bulunan, Gümrük Müsteşarlığınca gerek görülen hallerde mali yeterliliğe sahip olduğunu kanıtlayan ve uygun emniyet ve güvenlik standartlarına sahip olan Türkiye Gümrük Bölgesinde ekonomik faaliyette bulunan yerleşik kişilere yetkilendirilmiş yükümlü statüsü tanır. Bu kriterler Şirket tarafından yerine getirilerek Şirket adına T.C. Ticaret Bakanlığı tarafından 22.01.2018 tarihinde TR/AE0F 18060003 numaralı "Yetkilendirilmiş Yükümlü Sertifikası" düzenlenmiştir.
- 24.07.2018 tarihinde 2. Organize tesisi devreye alınmış, üretim faaliyetine başlamıştır. Nihai olarak ve halen, Bien Yapı Ürünleri Sanayi ve Turizm A.Ş unvanı ile Şirket, üretim faaliyetlerine 3 ayrı tesiste devam etmektedir. Bu tesisler;
Bozüyük Tesis, Adres: Yeni Mahalle, Seramik Caddesi No:7 Bozüyük/ Bilecik Bozüyük Tesisinde, sırlı porselen ürünleri üretilmektedir.
Bilecik Tesis, Adres: Pelitözü Mahallesi, Ayazma sok. No52 Merkez/ Bilecik Bilecik Tesisinde, arklı ebatlarda duvar karosu, yer karosu, küçük ebat seramik ve bordür dekor ürünleri üretilmektedir.
2. Organize Tesis, Adres: Hürriyet 2. Osb Mahallesi, 10.Cad. Bien Apt. No: 6-116 Merkez / Bilecik'tir.
2. Organize Tesisinde, farklı ebatlarda çift pişirim duvar karosu üretimi yapılmaktadır.



08 Mart 2023

YATIRIM MENKUL DEĞERLER A.Ş.
KREDİ YATIRIM MENKUL DEĞERLER A.Ş.
Nispetiye Mahallesi Caddesi No: 24 Kat: 5-5
Blok D: 21-22-23-24-25-27
34090 Levent - Beşiktaş / İSTANBUL
Sicil No: 27589 | Mersis No: 0388-0023-1910-0016
www.ykiyatirim.com.tr

bien
BİEN YAPI ÜRÜNLERİ SAN. TİC. VE TİC. A.Ş.
Barbaros Mah. Barbur Sok. No: 7/1 Kat: 1
Tic. Sic. No: 27589
Mer. No: 0341026422000074 Ankara Tic. Od. 66992
Ankara Kurumlar V.D. 341 026 4376

AK YATIRIM MENKUL DEĞERLER A.Ş.
ANONİM ŞİRKETİ

GARANTİ YATIRIM MENKUL KIYMETLER A.Ş.
Nispetiye Mahallesi Barbaros Bulvarı
No:36 Otopark Kat: 5-5
34340 Beşiktaş / İSTANBUL
Tic. Sic. No: 27589
Tel: 0212 343 43 76

- 21.09.2018 tarih ve 500514 sayılı sabit kıymet yatırımlarında kullanılmak üzere 78.955.904,00 TL tutarında yatırım teşvik belgesi alınmıştır. Bilecik Tesisi spreyl makine sistemleri yatırımı yapılmıştır.
- 2019 yılında granül uygulamasını desenin bir parçası haline getiren T-Dry teknolojisi devreye alınmıştır.
- 24.05.2019 tarihinde TS EN 13888 (Derz Dolgu Kalite Belgesi) alınmıştır.
- 29.05.2019 tarihinde TS EN 12004-1 (Karo Yapıştırıcıları, Kalite Belgesi) alınmıştır.
- 24.05.2019 tarihinde seramik malzemelerinde su sızdırmazlık kalite belgesi olan TS EN 14891 kalite belgesi alınmıştır.
- 08.06.2020 tarihinde uluslararası geçerliliği bulunan birinci kalite seramik üretiminin yapıldığını belgeleyen SASO ISO 13006/2018 kalite belgesi alınmıştır.
- 08.09.2020 tarihinde Bien Faktoring A.Ş. 50.000.000 TL kuruluş sermayesi Bilecik Ticaret Sicili'ne tescil edilerek kurulmuştur. Kuruluşunun tescili 09.09.2022 tarih ve 10156 sayılı Türkiye Ticaret Sicili Gazetesi'nde ilan edilmiştir. Bien Faktoring A.Ş.; Bien Yapı, Bien Trading, Bien Banyo, Nurullah Ercan ve Ali Ercan tarafından kurulmuş olup, Bien Yapı beheri 1,00 TL değerinde 48.000.000 adet paya karşılık gelen 48.000.000 TL Şirket tarafından nakden taahhüt edilerek, Şirket'in sermayesinin %96'sına sahip olmuştur. Bien Faktoring A.Ş.'nin unvanı 25.04.2021 tarihinde Bien Finans Faktoring A.Ş. olarak değişmiştir, unvan değişikliği 26.03.2021 tarih ve 10296 sayılı Türkiye Ticaret Sicili Gazetesi'nde ilan edilmiştir.
- 11.10.2021 tarih ve 528414 sayılı 2.609.000.000,00 TL tutarında yatırım teşvik belgesi alınmıştır. Aydın/Çine Organize Sanayi Bölgesinde Komple Fabrika yatırımı yapılacaktır.
- 15.07.2021 tarihinde QB UPEC sertifikası alınmıştır. QB UPEC sertifika işareti, bir zemin kaplamasının Avrupa ürün standartlarının spesifikasyonlarına ve ilgili sertifika kurallarının ek gerekliliklerine uygunluğunu onaylar.
- 09.02.2022 tarihinde Şirket, paylarının %96'sına sahip olduğu Bien Finans Faktoring A.Ş.'deki paylarının beheri 1 TL nominal değerli 30.000.000 adet payını Q Yatırım Holding A.Ş.'ye ve 18.000.000 adet payını da Ali Ercan'a devretmiştir. Şirket'in Bien Finans Faktoring A.Ş.'de payı kalmamıştır.
- 01.04.2022 tarihinde 10550 sayılı TTSG'de ilan edildiği üzere, Şirket kısmi bölünme yoluyla, turizm yatırımlarını Bien Turizm ve Ticaret A.Ş.'ye devretmiş, Şirket'in sermayesi 315.000.000,00 TL'den 288.673.881,00 TL'ye inmiştir.
- 05.08.2022 tarihinde Şirket'in üretmiş olduğu ürünlerinin yurt dışı pazarlarda satışını yapmak üzere faaliyet gösteren Bien Trading Dış Ticaret A.Ş.'nin sermayesini temsil eden payların tamamı Şirket tarafından Nurullah Ercan'dan satın alınarak bağlı ortaklık haline gelmiştir. Bien Trading Dış Ticaret A.Ş., mevcut unvanıyla faaliyetlerine devam etmektedir.
- 30.06.2022 tarihinde 10612 sayılı TTSG'de ilan edildiği üzere, Şirket'in ortaklık yapısı Şirket'in paylarının tamamına Nurullah Ercan sahip olacak şekilde, son güncel hali olan tek pay sahipli yapıya dönüşmüştür.
- 21.07.2022 tarihinde ISO 45001:2018 (İş Sağlığı ve Güvenliği Sistemleri) kalite belgesini almıştır.
- 21.07.2022 tarihinde ISO 14001:2015 (Çevre Yönetim Sistemi Sertifikası) kalite belgesini almıştır.
- 21.07.2022 tarihinde ISO 27001:2017 (Bilgi Güvenliği Yönetim Sistemi) kalite belgesini almıştır.
- 19.07.2022 tarihinde çevre kalite belgesi olan, GreenGuard sertifikasını almıştır.



YAPI KREDİ YATIRIM MENKUL DEĞERLER A.Ş.
Levent Mahallesi Çarşı Sok. No: 1
Kat: 33G Luvent - Beşiktaş / İSTANBUL
Sicil No: 27689 | Mer. No: 0388-0023-1910-6016
www.ykiyatim.com.tr

bien
BİEN YAPI ÜRÜNLERİ SAN. TİC. VE TAAHHÜT
Barbaros Mah. Bilkent Sok. No: 10/10 Ankara
Tel: 0312 341 076
Mer. No: 03410264316/024 Ankara Tic. Od. 66992
Ankara Kurumlar V.D. 341 076 4316

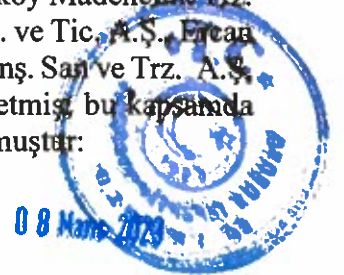
AK YATIRIM MENKUL DEĞERLER
ANONİM ŞİRKETİ

08 Mayıs 2023
GARANTİ YATIRIM MENKUL KIYMETLER A.Ş.
Nispetiye Mahallesi Barbaros Bulvarı
No: 96 Çiftçi Towers Kule 1 Kat: 5-6
06040 Beşiktaş / İSTANBUL
Tel: 0212 341 076 4316

- Halka açılma sürecini gündemine alan şirket, 5.000.000.000 TL kayıtlı sermaye tavanı ile esas sözleşmesini SPK mevzuatına uygun hale getirmiş ve 14.12.2022 tarihli Genel Kurul toplantısı neticesinde kayıtlı sermaye sistemine geçmiştir.
- İstanbul Sanayi Odası tarafından yayınlanan 2021 yılı verileri uyarınca Şirket, Türkiye'de sanayi faaliyet kolunda yer alan sanayi kuruluşları arasında 243'üncü sırada yer almaktadır.⁶

İhraççının pay sahipliğinde meydana gelen önemli değişikliklere aşağıda yer verilmektedir.

- Şirket'in kurucuları 2 gerçek kişi olmak üzere Nurullah Ercan ve Orhan Latif Ercan'dır.
- Ankara 17. Noterliği tarafından 29.06.2011 tarihli ve 15123 yevmiye numarası ile tasdik edilen ve Şirket'in nev'i değişikliğine esas Kuruluş Ana Sözleşmesi uyarınca Bien Yapı'nın ortakları 3 gerçek kişi ve 2 tüzel kişi olmak üzere Nurullah Ercan, Orhan Latif Ercan ile Ali Ercan ve Bien Seramik Sanayi ve Ticaret A.Ş. ile Ornur Tünel Dekapaj İnşaat Taahhüt ve Ticaret Limited Şirketi'dir. Bu durumda Şirket'in Ankara Ticaret Sicili Müdürlüğü tarafından 29.06.2011 tarihinde tescil edilen Kuruluş Ana Sözleşmesi uyarınca sermayesi 37.000.000 TL olup, sermaye yapısı aşağıdaki gibidir:
 - Nurullah Ercan: 29.275.000 TL
 - Orhan Latif Ercan: 7.318.500 TL
 - Ali Ercan: 400.000 TL
 - Bien Seramik Sanayi ve Ticaret A.Ş.: 5.000 TL
 - Ornur Tünel Dekapaj İnşaat Taahhüt ve Ticaret Limited Şirketi: 1.500 TL
- Şirket'te 01.04.2022 tarihinde meydana gelen kısmi bölünme öncesi o zamanki mevcut 315.000.000 TL değerindeki sermayeyi oluşturan ortaklığın yapısı aşağıdaki gibidir:
 - Nurullah Ercan: 309.096.496 TL
 - Bükköy Madencilik Trz. İnş. Elek. Üret. San. ve Tic. A.Ş.: 2.704.934 TL
 - Üç Pınar Madencilik Trz. İnş. San. ve Tic. A.Ş.: 34.170 TL
 - Ercan Mad. San. ve Tur. Akaryakıt ve Tic. A.Ş.: 2.999.933 TL
 - Arafa Madencilik Trz. İnş. San ve Trz. A.Ş.: 169.467 TL
- 01.04.2022 tarihinde Ankara Ticaret Sicil Müdürlüğüne tescil edilen ve 01.04.2022 tarihli ve 10550 sayılı TTSG'de ilan edilen kısmi bölünme işlemi tahtında Şirket'in devrolunan sıfatıyla maddi duran varlıklarından "Menderes Özdere Otel Arazi ve Arsası", devralan sıfatıyla Bien Turizm ve Ticaret Anonim Şirketi'ne devredilmiş, bu kapsamda Bien Yapı'nın 315.000.000 TL'lik sermayesinde 26.326.119 TL'lik bir azaltım yapılmış, o durumdaki güncel sermaye 288.673.881 TL olmuştur. Bu sermaye azaltımı ile eş zamanlı olarak Bien Yapı'nın tüzel kişi ortakları Bükköy Madencilik Trz. İnş. Elek. Üret. San. ve Tic. A.Ş., Üç Pınar Madencilik Trz. İnş. San. ve Tic. A.Ş., Ercan Mad. San. ve Tur. Akaryakıt ve Tic. A.Ş. ile Arafa Madencilik Trz. İnş. San ve Trz. A.Ş. sahip oldukları paylarının tamamını yeni tüzel kişi ortaklara devretmiş, bu kapsamda Bien Yapı'nın ortaklık yapısı ve sermaye miktarı aşağıdaki gibi olmuştur:



⁶<https://www.iso500.org.tr/500-buyuk-sanayi-kurulusu?yil=2021>

YATIRIM MENKUL DEĞERLER A.Ş.
Nispetiye Mahallesi Cumhuriyet Sok. No: 27
Kat: D: 21 - Beşiktaş / İSTANBUL
Sicil No: 27660 - Ticaret Sicil No: 0388-0023-19-10-0016
www.ykylar.com.tr

bien
BIEN YAPI ÜRÜNLERİ SAN. TURZ. VE TİC. A.Ş.
Barbaros Mah. Billur Sok. No: 11 - Beşiktaş / İSTANBUL
Tel: 0212 341 0264
Mer. No: 034107643100114 - Ankara Tic. Od. 06992
Ankara Kurumlar V.D. 341 026 4316

AK YATIRIM MENKUL DEĞERLER
ANONİM ŞİRKETİ

GARANTİ YATIRIM MENKUL KIYMETLER A.Ş.
Nispetiye Mahallesi Barbaros Bulvarı
No:96 Çiğdem Towers Kule 1 Kat: 6
34390 Beşiktaş / İSTANBUL
Tel: 0212 349 11 00

- Nurullah Ercan: 283.263.762 TL
- Yeni Bükköy Yapı Ürünleri Sanayi ve Ticaret Anonim Şirketi: 2.478.869 TL
- Mika Seramik Tic. A.Ş.: 31.314 TL
- Yeni Mares Yapı Malzemeleri Tic. A.Ş.: 2.744.632 TL
- Yeni Arafa Yapı Ürünleri Ticaret A.Ş.: 155.304 TL
- Bien Yapı'nın Ankara Ticaret Sicil Müdürlüğüne 30.06.2022 tarihinde tescil edilen ve 04.07.2022 tarihli ve 10612 sayılı TTSG'de ilan edilen birleşme işlemi ve tek ortaklık bilgisi tahtında Bien Yapı, devrolan sıfatıyla her biri devrolan sıfatıyla olmak üzere Yeni Bükköy Yapı Ürünleri San. Tic. A.Ş., Mika Seramik Tic. A.Ş., Yeni Mares Yapı Malzemeleri Tic. A.Ş. ve Yeni Arafa Yapı Ürünleri Ticaret A.Ş. ile birleşmiş, böylece Şirket'in sermayesini temsil eden payların tutarı değişmeyerek 288.673.881 TL kalmak suretiyle tüm paylar Nurullah Ercan'a intikal etmiş olup Bien Yapı, tek kişilik ortaklık yapısına sahip olmuştur.
- Güncel durumda, Şirket'in tek gerçek kişi ortağı Nurullah Ercan'dır.

6.1.6. Depo sertifikasını ihraç eden hakkındaki bilgiler

Yoktur.

6.2. Yatırımlar:

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

İhraççı'nın finansal tablo dönemleri itibarıyla yapmış olduğu yatırım harcamalarına ilişkin bilgiler aşağıda yer almaktadır.

Bozülük SSG Üretim Tesisi için Yapılan Yatırımlar	İlgili Tesis	Yıl	Yatırım Bedeli (TL)	Finansman Şekli	Tamamlanma %
SSG Çamur Hazırlama Ünitesi	SSG Üretim tesisi	2020	3.322.934	İç Kaynaklar	100%
Ssg Sırlama Robotları Ünitesi	SSG Üretim tesisi	2020	8.098.600	İç Kaynaklar	100%
Ssg Tünel Fırın	SSG Üretim tesisi	2020	23.610.520	İç Kaynaklar	100%
Ssg Dökümhane Ünitesi	SSG Üretim tesisi	2020	20.460.956	İç Kaynaklar	100%
Ssg Yüksek Basınçlı Döküm Makinası	SSG Üretim tesisi	2020	4.740.299	İç Kaynaklar	100%
SSG Çamur Hazırlama Ünitesi	SSG Üretim tesisi	2021	595.758	İç Kaynaklar	100%
Ssg Dökümhane Ünitesi	SSG Üretim tesisi	2021	469.129	İç Kaynaklar	100%
Ssg Kalite Ayrım Konveyör Bandı	SSG Üretim tesisi	2021	329.042	İç Kaynaklar	100%
Ssg Aktarma Maniplatörü	SSG Üretim tesisi	2021	499.565	İç Kaynaklar	100%
Ssg Yüksek Basınçlı Döküm Makinası	SSG Üretim tesisi	2021	8.421.825	İç Kaynaklar	100%
SSG Çamur Hazırlama Ünitesi	SSG Üretim tesisi	2022	754.079	İç Kaynaklar	100%
Ssg Aktarma Maniplatörü	SSG Üretim tesisi	2022	387.405	İç Kaynaklar	100%
Ssg Yüksek Basınçlı Döküm Kalıp Seti	SSG Üretim tesisi	2022	6.527.372	İç Kaynaklar	80%

Bilecik Armatür Üretim Tesisi için Yapılan Yatırımlar	İlgili Tesis	Yıl	Yatırım Bedeli (TL)	Finansman Şekli	Tamamlanma %
Armt Fabrika Binası	Armatür Tesisi	2019	14.410.014	İç Kaynaklar	100%

Armt Dökümhane Ünitesi	Armatür Tesisi	2019	3.463.051	İç Kaynaklar	100%
Armt Mekanik Talaşlı Ünitesi	Armatür Tesisi	2019	4.733.096	İç Kaynaklar	100%
Armt Kaplama Ünitesi	Armatür Tesisi	2020	8.620.048	İç Kaynaklar	100%
Armt Montaj-Kalite Kontrol Ünitesi	Armatür Tesisi	2020	2.410.957	İç Kaynaklar	100%
Armt Mekanik Talaşlı Ünitesi	Armatür Tesisi	2020	389.203	İç Kaynaklar	100%
Armt Kaplama Ünitesi	Armatür Tesisi	2021	340.251	İç Kaynaklar	100%
Armt Mekanik Talaşlı Ünitesi	Armatür Tesisi	2022	3.170.748	İç Kaynaklar	100%
Armt Kaplama Ünitesi	Armatür Tesisi	2022	621.940	İç Kaynaklar	100%
Armt Dökümhane Ünitesi	Armatür Tesisi	2022	655.028	İç Kaynaklar	100%

Bilecik Tamamlayıcı Ürünler için Yapılan Yatırımlar	İlgili Tesis	Yıl	Yatırım Bedeli (TL)	Finansman Şekli	Tamamlanma %
Plastik Enjeksiyon Ünitesi	Tamamlayıcı Ürünler Tesisi	2020	1.750.898	İç Kaynaklar	100%
Plastik Enjeksiyon Makinesi	Tamamlayıcı Ürünler Tesisi	2020	2.377.889	İç Kaynaklar	100%
Termoset Ünitesi	Tamamlayıcı Ürünler Tesisi	2020	1.482.537	İç Kaynaklar	100%
Montaj Ünitesi-Kalite Kontrol	Tamamlayıcı Ürünler Tesisi	2020	639.867	İç Kaynaklar	100%
Plastik Enjeksiyon Ünitesi	Tamamlayıcı Ürünler Tesisi	2021	2.303.000	İç Kaynaklar	100%
Montaj Ünitesi-Kalite Kontrol	Tamamlayıcı Ürünler Tesisi	2021	677.484	İç Kaynaklar	100%
Plastik Enjeksiyon Ünitesi	Tamamlayıcı Ürünler Tesisi	2022	6.499.488	İç Kaynaklar	100%
Montaj Ünitesi-Kalite Kontrol	Tamamlayıcı Ürünler Tesisi	2022	493.050	İç Kaynaklar	100%

Bilecik Seramik Ürünler için Yapılan Yatırımlar	İlgili Tesis	Yıl	Yatırım Bedeli (TL)	Finansman Şekli	Tamamlanma %
Seramik Spray Drayer Binası	Bilecik Seramik Üretim Tesisi	2019	6.165.288	İç Kaynaklar	100%
Seramik Spray Drayer Ünitesi	Bilecik Seramik Üretim Tesisi	2019	22.850.558	İç Kaynaklar	100%
Seramik Spray Drayer Ünitesi	Bilecik Seramik Üretim Tesisi	2021	505.989	İç Kaynaklar	100%
Seramik Spray Drayer Ünitesi Forklift	Bilecik Seramik Üretim Tesisi	2021	1.776.422	İç Kaynaklar	100%
Seramik Spray Drayer Ünitesi	Bilecik Seramik Üretim Tesisi	2022	7.393.361	İç Kaynaklar	100%
Seramik Spray Drayer Ünitesi Forklift	Bilecik Seramik Üretim Tesisi	2022	1.278.215	İç Kaynaklar	100%
Seramik Spray Drayer Ünitesi Yükleyici	Bilecik Seramik Üretim Tesisi	2022	3.361.242	İç Kaynaklar	100%
Seramik Spray Drayer Lpg Dönüşümü	Bilecik Seramik Üretim Tesisi	2022	1.402.349	İç Kaynaklar	99%

Bozüyük Seramik Ürünler için Yapılan Yatırımlar	İlgili Tesis	Yıl	Yatırım Bedeli (TL)	Finansman Şekli	Tamamlanma %
Seramik Fabrika Binası	Bozüyük Seramik Üretim Tesisi	2022	7.410.563	İç Kaynaklar	100%
Seramik Kalite Ayrım Ünitesi	Bozüyük Seramik Üretim Tesisi	2019	511.558	İç Kaynaklar	100%

08 Mayıs 2023

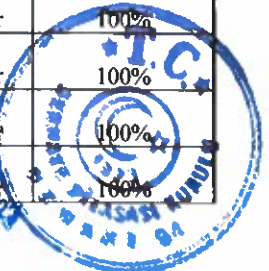
Seramik Sır Değirmenleri	Bozüyük Seramik retim Tesisi	2019	1.987.611	İç Kaynaklar	100%
Seramik Şekillendirme nitesi	Bozüyük Seramik retim Tesisi	2021	8.052.736	İç Kaynaklar	100%
Seramik Ebatlama nitesi	Bozüyük Seramik retim Tesisi	2021	3.968.555	İç Kaynaklar	100%
Seramik Sırlama nitesi	Bozüyük Seramik retim Tesisi	2022	3.137.378	İç Kaynaklar	100%
Seramik Ebatlama nitesi	Bozüyük Seramik retim Tesisi	2022	4.575.995	İç Kaynaklar	100%
Seramik Şekillendirme nitesi	Bozüyük Seramik retim Tesisi	2022	5.264.284	İç Kaynaklar	100%
Seramik Yardımcı Tesisler	Bozüyük Seramik retim Tesisi	2022	1.803.958	İç Kaynaklar	100%
Forklift	Bozüyük Seramik retim Tesisi	2022	1.186.219	İç Kaynaklar	100%
Seramik Palet retim nitesi	Bozüyük Seramik retim Tesisi	2022	12.566.568	İç Kaynaklar	100%
Seramik Kalıp retim nitesi	Bozüyük Seramik retim Tesisi	2022	4.925.551	İç Kaynaklar	100%

Bilecik 2.OSB Seramik rnler için Yapılan Yatırımlar	İlgili Tesis	Yıl	Yatırım Bedeli (TL)	Finansman Şekli	Tamamlanma %
Seramik Fabrika Binası	2.Osb Seramik retim Tesisi	2019	30.843.934	İç Kaynaklar	100%
Seramik Ebatlama nitesi	2.Osb Seramik retim Tesisi	2019	5.280.993	İç Kaynaklar	100%
Seramik Hammadde Hazırlama nitesi	2.Osb Seramik retim Tesisi	2019	5.353.829	İç Kaynaklar	100%
Seramik Kalite Ayrım nitesi	2.Osb Seramik retim Tesisi	2019	16.429.277	İç Kaynaklar	100%
Seramik Pişirme nitesi	2.Osb Seramik retim Tesisi	2019	32.476.682	İç Kaynaklar	100%
Seramik Sırlama nitesi	2.Osb Seramik retim Tesisi	2019	11.592.308	İç Kaynaklar	100%
Seramik Stoklama ve Taşıma nitesi	2.Osb Seramik retim Tesisi	2019	16.744.489	İç Kaynaklar	100%
Seramik Şekillendirme nitesi	2.Osb Seramik retim Tesisi	2019	22.862.939	İç Kaynaklar	100%
Seramik Yardımcı Tesisler nitesi	2.Osb Seramik retim Tesisi	2019	3.268.084	İç Kaynaklar	100%
Seramik Sır Hazırlama nitesi	2.Osb Seramik retim Tesisi	2019	12.317.879	İç Kaynaklar	100%
Seramik Ebatlama nitesi	2.Osb Seramik retim Tesisi	2020	928.057	İç Kaynaklar	100%
Seramik Kalite Ayrım nitesi	2.Osb Seramik retim Tesisi	2020	2.351.996	İç Kaynaklar	100%
Seramik Sırlama nitesi	2.Osb Seramik retim Tesisi	2020	3.222.499	İç Kaynaklar	100%
Seramik Şekillendirme nitesi	2.Osb Seramik retim Tesisi	2020	225.000	İç Kaynaklar	100%
Seramik Yardımcı Tesisler nitesi	2.Osb Seramik retim Tesisi	2020	306.251	İç Kaynaklar	100%
Forklift	2.Osb Seramik retim Tesisi	2020	3.244.659	İç Kaynaklar	100%
Seramik Yardımcı Tesisler nitesi	2.Osb Seramik retim Tesisi	2021	1.061.770	İç Kaynaklar	100%
Seramik Sır Hazırlama nitesi	2.Osb Seramik retim Tesisi	2021	7.520.823	İç Kaynaklar	100%
Forklift	2.Osb Seramik retim Tesisi	2021	1.332.317	İç Kaynaklar	100%

YAPI KREDİ YATIRIM MENKUL DEĞERLER A.Ş.
Nispetiye Mahallesi Cmrhanlık No:14
D: 21 - 22 - 23 - 24 - 25 - 27
34397 Levent - Beşiktaş / İSTANBUL
Tic. Sic. No: 25689 | Mersis No: 0380002319100016
www.ykyatirim.com.tr

bien
BIEN YAPI ÜRÜNLERİ SAN. TRZ VE TİC. A.Ş.
Barbaros Mah. Büyür Sok. No: 25 Etiler - Beşiktaş / ANKARA
Tic. Sic. No: 27578700
Mer. No: 03102647000024 Ankara Tic. Od. 66992
Ankara Kurumlar V.D. 341 026 4316

AK YATIRIM MENKUL DEĞERLER ANONİM ŞİRKETİ
Nispetiye Mahallesi Barbaros Bulvarı No:96 Çiftçi Towers Kule 1 Kat:5-6
34341 Beşiktaş / İSTANBUL
Tic. Sic. No: 27578700
Tel:0212 380 00 00



Seramik Fabrika Binası	2.Osb Seramik Üretim Tesisi	2022	3.775.644	İç Kaynaklar	100%
Seramik Yardımcı Tesisler Ünitesi	2.Osb Seramik Üretim Tesisi	2022	2.894.091	İç Kaynaklar	100%
Forklift	2.Osb Seramik Üretim Tesisi	2022	1.267.100	İç Kaynaklar	100%
Seramik Ebatlama Ünitesi	2.Osb Seramik Üretim Tesisi	2022	8.075.092	İç Kaynaklar	100%
Seramik Hammadde Hazırlama Ünitesi	2.Osb Seramik Üretim Tesisi	2022	5.982.274	İç Kaynaklar	100%
Seramik Pişirme Ünitesi	2.Osb Seramik Üretim Tesisi	2022	60.629.402	İç Kaynaklar	100%
Seramik Kalite Ayrım Ünitesi	2.Osb Seramik Üretim Tesisi	2022	21.991.731	İç Kaynaklar	100%
Seramik Sır Hazırlama Ünitesi	2.Osb Seramik Üretim Tesisi	2022	18.867.254	İç Kaynaklar	100%
Seramik Sırlama Ünitesi	2.Osb Seramik Üretim Tesisi	2022	9.608.127	İç Kaynaklar	100%
Seramik Stoklama ve Taşıma Ünitesi	2.Osb Seramik Üretim Tesisi	2022	34.699.461	İç Kaynaklar	100%
Seramik Şekillendirme Ünitesi	2.Osb Seramik Üretim Tesisi	2022	37.283.579	İç Kaynaklar	100%

Aydın Çine Seramik Ürünler için Yapılan Yatırımlar	İlgili Tesis	Yıl	Yatırım Bedeli (TL)	Finansman Şekli	Tamamlanma %
258-Aydın Çine Seramik Fabrika İnşaatı 2019 öncesi	Aydın Çine Seramik Üretim Tesisi	2017-2018	3.812.992	İç Kaynaklar	4%
258-Aydın Çine Seramik Fabrika İnşaatı	Aydın Çine Seramik Üretim Tesisi	2019	650.135	İç Kaynaklar	4%
258-Aydın Çine Seramik Fabrika İnşaatı	Aydın Çine Seramik Üretim Tesisi	2020	986.819	İç Kaynaklar	4%
258-Aydın Çine Seramik Fabrika İnşaatı	Aydın Çine Seramik Üretim Tesisi	2021	1.302.076	İç Kaynaklar	4%
258-Aydın Çine Seramik Fabrika İnşaatı	Aydın Çine Seramik Üretim Tesisi	2022	60.284.924	İç Kaynaklar	4%
258-Aydın Çine Beton Santrali	Aydın Çine Seramik Üretim Tesisi	2022	10.729.143	İç Kaynaklar	4%
253-Aydın Çine Beton Santrali Ekipmanları	Aydın Çine Seramik Üretim Tesisi	2022	10.340.660	İç Kaynaklar	4%
254-Aydın Çine Araçları	Aydın Çine Seramik Üretim Tesisi	2022	305.515	İç Kaynaklar	4%
255-Aydın Çine Ofis Demirbaşları	Aydın Çine Seramik Üretim Tesisi	2022	1.677.893	İç Kaynaklar	4%
259-Aydın Çine Hazırlama Makineleri Avansı	Aydın Çine Seramik Üretim Tesisi	2022	99.674.500	İç Kaynaklar	4%
259-Aydın Çine Arsa Avansı	Aydın Çine Seramik Üretim Tesisi	2017-2018	7.476.000	İç Kaynaklar	4%
259-Aydın Çine Arsa Avansı	Aydın Çine Seramik Üretim Tesisi	2019	2.410.500	İç Kaynaklar	4%
259-Aydın Çine Arsa Avansı	Aydın Çine Seramik Üretim Tesisi	2020	5.028.000	İç Kaynaklar	4%
259-Aydın Çine Arsa Avansı	Aydın Çine Seramik Üretim Tesisi	2021	4.207.930	İç Kaynaklar	4%
259-Aydın Çine Arsa Avansı	Aydın Çine Seramik Üretim Tesisi	2022	2.179.808	İç Kaynaklar	4%

Rapor dönemleri itibarıyla yapılan yatırımlar, mevcut faaliyetleri geliştirici makineler, üretim hatları, çalışma ortamlarını düzenleyici tesisatlar, ek binalar, atölyeler ve ham madde-mamul stok sahalarının genişletilmesi için yapılmıştır.

AK YATIRIM MENKUL DEĞERLER ANONİM ŞİRKETİ
 Nispetiye Mahallesi Coşkun Şişli Sok. No: 24 Kat: 6
 34398 Beşiktaş / İSTANBUL
 Tic. Sic. No: 25711 / Mersis No: 0388-0023-1910-0016
 www.yk Yatirim.com.tr

BIEN YAPI URUNLERI SAN. TORZ. VETIC. A.S.
 Barbaros Mah. Bilkent Sok. No: 27 Kat: 2
 06100 Beşiktaş / ANKARA
 Tel: 0312 252 87 00
 Mer. No: 03410264 / Tic. Sic. No: 0024 Ankara Tic. Od. 66992
 Ankara Kurumlar V.D. 341 026 4316

AK YATIRIM MENKUL DEĞERLER ANONİM ŞİRKETİ

GARANTİ YATIRIM MENKUL KIYMETLER A.Ş.
 Nispetiye Mahallesi Barbaros Bulvarı
 No: 96 Çiftçi Towers Kule 1 Kat: 6
 34398 Beşiktaş / İSTANBUL
 Tel: 0212 384 00 00



İhraççı, 2017 yılında Bozüyük Tesisi'nde tevsi amaçlı yatırım kararı almıştır. Kapasite artışı, teknoloji yeniliği, komple üretim hattı kurulumu yapılmıştır. Bu yatırım için, 16.08.2017 tarih ve 131944 sayılı sabit kıymet yatırımlarında kullanılmak üzere 95.429.939,23 TL tutarında yatırım teşvik belgesi alınmıştır. Yatırımın %99'luk kısmı tamamlanmıştır. Yatırım teşvik belgesi tamamlama vizesine başvurusu yapılacaktır.

İhraççı, 2018 yılında 2. Organize tesisinde, yeni tesis kurulumu, yeni hat kurulumu ve kapasite artışına yönelik yatırım kararı almıştır. Bu yatırım için 11.09.2018 tarih ve 500368 sayılı sabit kıymet yatırımlarında kullanılmak üzere 459.746.128,00 TL tutarında yatırım teşvik belgesi alınmıştır. Yatırımın %99'luk kısmı tamamlanmıştır. Yatırım teşvik belgesi tamamlama vizesine başvurusu yapılacaktır.

İhraççı 2018 yılında Bilecik Tesisinde kapasite artışı amacıyla yatırım kararı almıştır. Bu yatırım için 21.09.2018 tarih ve 500514 sayılı sabit kıymet yatırımlarında kullanılmak üzere 78.955.904,00 TL tutarında yatırım teşvik belgesi alınmıştır. Yatırımın %99'luk kısmı tamamlanmıştır. Yatırım teşvik belgesi tamamlama vizesine başvurusu yapılacaktır.

Çine Fabrika Yatırımı için 2017 yılında harcamalar yapılmaya başlanmış, 11.10.2021 tarihli, 528414 belge numaralı yatırım teşvik belgesi kapsamında harcamalar yapılmaya devam edip, Aydın-Çine OSB'de 609.704 m²'lik sahada 31.12.2022 tarihi sonu itibarıyla toplam 207.253.902 TL yatırım harcaması yapılmış, harcamanın %89'ı 2022 yılında, %11'lik kısmı ise 2017-2021 yılları arasında yapılmıştır.. Söz konusu yatırım öz kaynaklar ile finanse edilmiştir. Yatırımın 31.12.2022 finansal dönem itibarıyla tamamlanma oranı %4'tür.

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

İhraççı'nın Aydın /Çine ilçesinde toplamda 102.300.000 m² üretim kapasitesine ulaşılacak komple Çine Fabrika Yatırım kararı alınmıştır. Bu yatırım için 11.10.2021 tarih ve 528414 belge numaralı sabit kıymet yatırımlarında kullanılmak üzere 2.609.000.000,00 TL tutarında yatırım teşvik belgesi alınmıştır. Yatırım teşvik belgesinin alındığı tarihlerde TCMB Euro döviz alış kuru 8,88'dir. Tahmini öngörülen yatırımın tamamlanma tutarı 266.353.107,00 Euro'dur. 24.03.2023 tarihli TCMB döviz alış kuru (20.50) dikkate alındığında yatırım tamamlanma tutarı 5.460.238.000 TL olarak hesaplanmaktadır. Yatırımın toplam tutarını, harcamaların yapılacağı 2023, 2024, 2025 yıllarında döviz kur değişimleri ve ülkemizdeki enflasyon oranları yukarı ya da aşağı yönlü olarak değiştirebilir. Söz konusu teşvik belgesi kapsamında yatırımın katkı oranı %25 ve vergi indirim oranı %60'tır. 31.12.2022 tarihine kadar yatırım teşviki kapsamında 185.951.663,61TL harcama yapılmıştır. Yatırım teşviki haricinde 21.302.238,39 TL arsa alımı katkı bedelleri dahil harcama yapılmıştır. Toplam harcama tutarı ise 207.253.902 TL olarak gerçekleşmiştir.

Aydın İli Çine İlçesi, Çine OSB'de yapılan yeni yatırımda 2 farklı sahada toplam 609.704 m² alan üzerine toplam 318.280 m² kapalı alan da kurulacak olan seramik üretim tesisinde sırlı granit ve teknik granit olarak birinci etapta yıllık 35.000.000 m², ikinci etapta ilave yıllık 32.300.000 m², üçüncü etapta ilave yıllık 35.000.000 m² üretim yapılması planlanmaktadır. Tesis 2023, 2024 ve 2025 yıllarında olmak üzere üç etapta sırayla devreye alınacaktır. Tam kapasiteyle çalışma yılı ise 2026 yılı Ocak ayı olarak öngörülmektedir. Tam kapasite ile çalışılması ile birlikte bu tesiste üretilen ürünlerin %40'ının ihraç edilmesi hedeflenmektedir. Çine Tesisinde sadece sırlı porselen üretilecek olup, Şirket'in mevcut sırlı porselen ihracat gelirlerinin, toplam sırlı porselen gelirlerine oranı 2019, 2020 ve 2022 yılları itibarıyla ortalama %37 seviyesindedir. 2022 yılında yurt içi talebinin canlı olması ve karlılığının daha yüksek olması nedeniyle bilinçli olarak iç piyasaya daha çok satışı yapılmıştır. Çine tesisinin sırlı

YATIRIM MENKUL DEĞERLER A.Ş.
Nispetiye Mahallesi Çarşılar No:14
Kat: D-21-22-23-24-25-27
Etiler / Beşiktaş / İSTANBUL
Tic. Sic. No: 270990 / Mersis No: 0388-0023-1910-0015
www.yk Yatirim.com.tr

bien
BIEN YAPI URUNLERI SAN. TIC. A.S.
Barbaros Mah. Bilgi Sok. No: 21/1 Çankaya / ANKARA
Tic. Sic. No: 270990
Mer. No: 0341026431000074 Ankara Tic. Od. 66992
Ankara Kurumlar V.D. 341 026 4316

AK YATIRIM MENKUL DEĞERLER
ANONİM ŞİRKETİ

GARANTİ YATIRIM
MENKUL KIYMETLER A.Ş.
Nispetiye Mahallesi Barbaros Bulvarı
No:96 Çiftçi Towers Zül. 1 Kat:6
Etiler / Beşiktaş / İSTANBUL
Tic. Sic. No: 270990 / Mersis No: 0388-0023-1910-0015
Tel: 0212 334 10 10

porselen ihracat hedefinin %40 olarak belirlenmesinde bahsedilen geçmiş yıllardaki performans referans alınmıştır.

Bu tesiste sırlı porselen üretimi yapılacak olup 300x600, 600x600, 500x500, 600x1.200 ve büyük ebatla 1.600x3.200 ebatlarında üretim yapılacaktır.

Bu tesiste kullanılacak makine ekipmanların, ileri teknoloji ürünlerinin kullanılacak olması, enerji maliyetlerinde avantaj sağlayacak ve ürün kalitesi üst seviyede olmasını sağlayacaktır.

Tesisin Aydın ilinin Çine ilçesine kurulma nedeni üretimde kullanılacak olan ham maddelerin %65'inin bu bölgede çıkarılmasıdır. Ayrıca Çine'nin limanlara yakınlığı üretiminin %40'lık kısmını ihracat olarak planlayan Şirket'i rakiplerine karşı avantajlı hale getirmektedir.

Aydın/Çine yatırımında hafriyat çalışmaları devam etmekte olup, %80 oranında tamamlanmıştır. Hazır beton tedariklerinin aksamaması ve maliyet avantajı yaratması amacıyla şirketimiz tarafından inşaat sahasına hazır beton tesisi kurulmuştur. Birinci faz yatırımda yer alacak 3 üretim hattının yer alacağı fabrika binası inşaatı, genel müdürlük binası ve farklı şehirlerden gelen çalışanlarımız ile yurt dışından tedarik edilen makinaların kurulumu için gelen teknikerlerin konaklaması amacıyla yapılan 100 yataklı lojman binasının yapımı devam etmektedir. Genel müdürlük ve lojman binasının halihazırda kaba inşaatı tamamlanmıştır.

İlk fazda yer alacak 3 adet spray makinası, 2 adet ham madde hazırlama bunker'ı, 6 adet 4 modüllü çamur değirmeni, havuz karıştırıcıları, elekler, şekillendirme ve kurutma fırınları, ebatlama ve paketleme ünitelerinin toplam maliyeti 24.000.000 Euro olup, 31.12.2022 itibarıyla 5.000.000 Euro tedarikçilere avans ödemesi yapılmıştır. Ham madde hazırlama tesisi ile birlikte fırınların montajı 2023 yılının son çeyreğinde tamamlanarak faaliyete alınması planlanmaktadır.

2024 yılında ise 2 adet hat yatırımı ve bu hatları besleyecek 4 adet spray drayer 9 adet 4 modüllü çamur değirmeni, 3 adet ham madde hazırlama bunkerları ve gerekli havuz karıştırıcıları ve elekleri kurulacaktır. Üretim hatlarının 2024 yılının son çeyreğinde tamamlanarak faaliyete alınması planlanmaktadır.

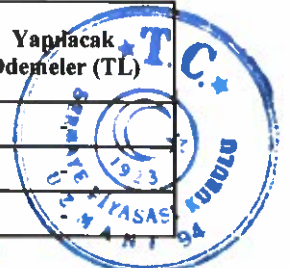
2025 yılında 3 adet hat yatırımı yapılacaktır. Yıllar itibarıyla kurulan makine sayısının ihtiyacı olan yeterli sayıda hava kompresörü, jeneratör ve toz tutma filtre sistemleri kurulacaktır.

31.12.2022 tarihi itibarıyla toplam yatırımının %4'lük kısmı tamamlanmıştır. 2023 yılında 147.761.848 Euro, 2024 yılında 67.407.429 Euro, 2025 yılında ise 39.625.503 harcanması planlanmaktadır. 2023 yılı sonu toplam yatırımının %55'i, 2024 yılı sonunda %80'i, 2025 yılında %100'ü tamamlanması planlanmaktadır.

Şirket'in halka arzdan elde edilecek fonun kullanım yerlerine ilişkin kararında da belirtildiği üzere, halka arzdan elde edilecek kaynağın %45-%55'inin söz konusu yatırım harcamalarında kullanılması öngörülmektedir. Bununla birlikte yatırımın kalan kısmının finansmanında özkaynaklar, leasing, akreditif, satıcı kredisi ve banka kredilerinin kullanılması planlanmaktadır.

Aydın / Çine OSB'de yapılmakta olan yatırımların detaylı tablosu aşağıda yer almaktadır.

Cinsi	Edinileceği Yıl	Mevkii	Yapılan Ödemeler (EUR)	Yapılacak Ödemeler (EUR)	Yapılan Ödemeler (TL)	Yapılacak Ödemeler (TL)
MAKİNE	2022-2025	ÇİNE OSB	5.000.000,00	18.920.000,00	-	-
MAKİNE	2022-2025	ÇİNE OSB	-	56.426.360,00	-	-
MAKİNE	2022-2025	ÇİNE OSB	-	10.200.000,00	-	-



YAPI KREDİ YATIRIM MENKUL DEĞERLER A.Ş.
Mevkii: Çine OSB
Sic. No: 267199
Tic. Sic. No: 03410264
Mer. No: 03410264
www.ykiyatim.com.tr

bien
BIEN YAPI URUNLERI SAN. TIC. VE TIC. A.Ş.
Barbaros Mah. Bilgi Sok. No: 22 Çankaya/ANKARA
Tic. Sic. No: 273500
Mer. No: 03410264
Tic. Sic. No: 03410264
Mer. No: 03410264

AK YATIRIM MENKUL DEĞERLER
ANONİM ŞİRKETİ

GARANTİ YATIRIM MENKUL DEĞERLER A.Ş.
Nispetiye Mahallesi Barbaros Bulvarı
No:96 Çiftçi Towers Kule 1 Kat:5-1
Beşiktaş/İSTANBUL
Tel:0212 384 11 11

MAKİNE	2022-2025	ÇİNE OSB	-	7.982.360,00	-	-
MAKİNE	2022-2025	ÇİNE OSB	-	2.414.112,00	-	-
MAKİNE	2022-2025	ÇİNE OSB	-	2.000.000,00	-	-
MAKİNE	2022-2025	ÇİNE OSB	-	3.600.000,00	-	-
MAKİNE	2022-2025	ÇİNE OSB	-	1.200.000,00	-	-
MAKİNE	2022-2025	ÇİNE OSB	-	10.000.000,00	-	-
MAKİNE	2022-2025	ÇİNE OSB	-	10.272.336,00	-	-
MAKİNE	2022-2025	ÇİNE OSB	-	10.000.000,00	-	-
MAKİNE	2022-2025	ÇİNE OSB	-	6.000.000,00	-	-
MAKİNE	2022-2025	ÇİNE OSB	-	5.840.264,00	-	-
MAKİNE	2022-2025	ÇİNE OSB	-	1.200.000,00	-	-
MAKİNE	2022-2025	ÇİNE OSB	-	7.980.000,00	-	-
MAKİNE	2022-2025	ÇİNE OSB	-	4.104.000,00	-	-
MAKİNE	2022-2025	ÇİNE OSB	-	750.000,00	-	-
MAKİNE	2022-2025	ÇİNE OSB	-	230.000,00	-	-
MAKİNE	2022-2025	ÇİNE OSB	-	1.700.000,00	-	-
MAKİNE	2022-2025	ÇİNE OSB	-	3.840.000,00	-	-
MAKİNE	2022-2025	ÇİNE OSB	-	250.000,00	-	-
MAKİNE	2022-2025	ÇİNE OSB	-	300.000,00	-	-
BİNA İNŞAAT VE ARSA	2022-2025	ÇİNE OSB	-	-	123.315.073	959.341.863,00
YERLİ İMALATLAR	2022-2025	ÇİNE OSB	-	-	1.091.817,00	991.540.183,00
TOPLAM			5.000.000,00	165.209.432,00	124.406.890	1.950.882.046

Aydın/Çine OSB'de yer alan yatırımının yıllar itibarıyla öngörülen harcama tutarlarını Euro para biriminde gösteren tablo aşağıda belirtilmektedir.

AYDIN/ÇİNE ORGANİZE SANAYİ BÖLGESİ KOMPLE FABRİKA YATIRIMI ÖNGÖRÜLEN HARCAMA DURUMU						
Adı ve Özelliği	Öngörülen Harcama	2022	2023	2024	2025	Para Birimi
Ham madde Hazırlama Ünitesi	24.000.000	5.000.000	10.000.000	9.000.000	-	EURO
(Hızlı Granül Kurutucu ve Filtreler Ham madde Bunkerleri						
Karıştırma ve Değirmen Besleme Konveyörler, Mixerler						

YAPI KİRALAMA YATIRIM MENKUL DEĞERLER A.Ş.
Nispetiye Mahallesi Çarşı Caddesi No: 21-22-23 Kat: 23
Etiler - Beşiktaş / İSTANBUL
Sicil No: 25760 / Mersis No: 0380402315100001
www.yatirim.com.tr

bien
BIEN YAPI URUNLERI SAN. TIC. VE TIC. A.Ş. 95
Barbaros Mah. Bilkent Sok. No: 161 Ankara - ANKARA
Tel: 0312 444 87 00
Mer. No: 0341026431000000 Ankara Tic. Od. 66992
*Kara Kurumlar V.D. 341 026 4316

AK YATIRIM MENKUL DEĞERLER
ANONİM ŞİRKETİ

GARANTİ YATIRIM MENKUL KIYMETLER A.Ş.
Nispetiye Mahallesi Barbaros Bulvarı
No: 26 Cıdci Towers Kat: 1 K: 6-6
Beşiktaş / İSTANBUL
Tel: 0212 349 10 00

Ham madde Değirmenleri, Elekler Granül Karıştırıcı ve Granül Hazırlamalar)						
Şekillendirme ve Kurutma Ünitesi						
(Presler - yatay Kurutucular	46.226.360	-	23.113.180	15.408.787	7.704.393	EURO
Pres Öncesi yükleyiciler Pres Kalıp Üniteleri)						
Şekillendirme ve kurutma ünitesi	10.200.000	-	8.000.000	2.200.000	-	EURO
Sırlama Ünitesi						
(Sır Hazırlama, uygulama sistem ve ekipmanları)	7.982.360	-	3.500.000	3.500.000	982.360	EURO
Sırlama ünitesi özel büyük ebat	2.414.112	-	1.931.290	482.822		EURO
Şirinkleme ve Çemberleme Makinası	2.000.000	-	750.000	500.000	750.000	EURO
Enjeksiyonlu Boya Aplikasyon Makinesi	3.600.000	-	1.500.000	1.500.000	600.000	EURO
Enjeksiyonlu Boya Aplikasyon Makinesi	1.200.000	-	960.000	240.000		EURO
Pişirme ve Isı Geri Kazanım Ünitesi	10.000.000	-	3.000.000	3.300.000	1.700.000	EURO
Pişirme fırınları özel büyük ebat	10.272.336	-	8.217.869	2.054.467		EURO
Polisaj ve Ebatlama Ünitesi	10.000.000	-	5.000.000	3.000.000	2.000.000	EURO
Yükleme - Boşaltma ve Stoklama Ünitesi	6.000.000	-	2.000.000	2.000.000	1.000.000	EURO
Yükleme - Boşaltma ve Stoklama Ünitesi (özel büyük ebat	5.840.264	-	4.672.211	1.168.053	-	EURO
Toz Tutma Ünitesi	1.200.000	-	450.000	300.000	150.000	EURO
Kalite Ayırım ve Paketleme Ünitesi						
(Kalite, tonalite, ebat ayırım makineleri Paketleme Makineleri)	7.980.000	-	3.990.000	2.660.000	1.330.000	EURO
Kalite ayırım ve paketleme ünitesi özel büyük ebat	4.104.000	-	3.283.200	820.800	-	EURO
Hava Kompresörü kurutucu tüm ekipmanları	750.000	-	281.250	187.500	281.250	EURO
Laboratuvar -ekipmanları	230.000	-	230.000	-	-	EURO
Kalp Seti	1.700.000	-	637.500	425.000	637.500	EURO
Alumina Bilya (Masse ve Sır değirmenleri için) İlk Şarj için	3.840.000	-	1.440.000	960.000	1.440.000	EURO
Rotatif Baskı Makinası	250.000	-	250.000	-	-	EURO
Ham madde Yaş Renklendirme Sistemi	300.000	-	300.000	-	-	EURO
YATIRIMIN İTHAL MAK. EKİP.TUTARI	160.089.432	5.000.000	83.506.500	49.707.429	18.575.503	EURO



bien
BIEN YAPI URUNLERI SAN. TIC. A.S. 96
Nispetiye Mah. Billur Sok. No:20 Çankaya / ANKARA
Tic. Sic. No: 27.111 / 22.2.2013
Mer. No. 03.4102643140000000 Ankara Tic. Od. 66992
Tic. Sic. No: 27.111 / 22.2.2013

AK YATIRIM MENKUL DEĞERLER
ANONİM ŞİRKETİ
10.08.2023

GARANTİ YATIRIM MENKUL KIYMETLER A.Ş.
Nispetiye Mahallesi Barbaros Bulvarı
No:96 Çift Towers Kat:1 No:5-6
34340 Beşiktaş / İSTANBUL
Tel:0212 384 00 00

YAPI KURULUŞ YATIRIM MENKUL DEĞERLER A.Ş.
Nispetiye Mahallesi Çarşı Sk. No:11 Kat:5
34390 Levent - Beşiktaş / İSTANBUL
Sicil No: 257689 / Mersis No: 0368-0023-1910-0010
www.ykiyatirim.com.tr

İNŞAAT VE ARSA BEDELİ	55.463.675	6.196.737	45.341.167	5.000.000	2.000.000	EURO
YATIRIMIN YERLİ İMALATLAR TUTARI	50.800.000	55.819	18.994.181	12.700.000	19.050.000	EURO
TOPLAM	266.353.107	11.252.556	147.841.848	67.407.429	39.625.503	EURO

Şirket, Çine Fabrika Yatırımı ilgili makine ekipman avans bedeli olarak 5.000.000 Euro Sacmi Imola S.C. firmasına ödeme yapılmıştır.

Kalan 6.196.737 Euro bina, inşaat ve arsa harcamalarında kullanılmıştır. 55.819 Euro ile ise yerli makine alınmıştır.

İlgili harcamalarının muhasebe hesaplarındaki Türk Lirası karşılığı 207.253.902TL'dir.

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

11.10.2021 tarih ve 528414 sayılı yatırım teşvik belgesi kapsamında yapılmakta olan 2.609.000.000,00 TL'lik yatırımın tam kapasiteye ulaşması için 2026 yılı öngörülmektedir. Söz konusu yatırım kapsamında başta bina yapımı ve makine temini için yapılan sözleşmelere ilişkin bilgiler aşağıda yer almaktadır.

AYDIN ÇİNE ORGANİZE SANAYİ BÖLGESİ KOMPLE FABRİKA YATIRIMI SÖZLEŞMELERİ					
Sözleşmenin Karşı Tarafı	Sözleşmenin Konusu	Sözleşme Bedeli	Para Birimi	Başlangıç Tarihi	Bitiş Tarihi
Bükköy Madencilik Turizm İnşaat Elektrik Üretim A.Ş.	Anahtar teslim altyapı, hafriyat ve inşaat çalışmalarının yapılması	Hakediše göre belirlenecektir.	TL	3.01.2022	30.06.2023
Sacmi Imola S.C	Makine tedarik sözleşmeleri	13.887.970,00	EURO	6.05.2022	31.12.2023
Çeliksın Çelik Konstrüksiyon İmalat ve Montaj Sanayii	Çelik konstrüksiyon imalatlar yapımı sözleşme ve ekleri	Hakediše göre belirlenecektir.	TL	1.11.2022	1.11.2023
Demarc İnşaat Taahhüt Gıda Eneji İthalat İhracat San. Ve Tica. Ltd. Şti.	Anahtar teslim betonarme karkas inşaat işleri yapımı	Hakediše göre belirlenecektir.	TL	17.08.2022	17.08.2023
Aymen Klima Sistemleri	İdari bina yerden ısıtma ve kazan dairesi malzemeli 97 enkulü yapımı	109.350,95	EURO	1.12.2022	30.04.2023
Schindler Türkeli Asansör Sanayi A.Ş.	İdari bina asansör temini ve montajı işi	56.640,00	EURO	8.11.2022	23.05.2023
Ergüven İnşaat Taahhüt sanayi ve Ticaret A.Ş.	Çatı ve cephe Kaplama sözleşmesi	199.444,00	USD	18.10.2022	30.04.2023
Meka Beton Santralleri imalat sanayi ve ticaret A.Ş.	Beton santrali alımı sözleşmesi	277.300,00	EURO	6.06.2022	Tamamlanmıştır.



YATIRIM KREDİ YATIRIM MENKUL DEĞERLER A.Ş.
Nispetiye Mahallesi Barbaros Bulvarı
No:96 Çiftçi Towers Kule 1 Kat:5-6
34346 Beşiktaş/İSTANBUL
Tic. Sic. No: 271999 | Mersis No: 0350001270000000000000000000000000
www.yk Yatirim.com.tr

bien
BIEN YAPILARIN SAK. TURZ. VE TIC. A.Ş.
Sarıyer Mah. Bilgi Sok. No:106/1A Çankaya/ ANKARA 07
Tic. Sic. No: 271999
Tic. Sic. No: 0341026431000000000000000000000000
Tic. Sic. No: 0341026431000000000000000000000000
Tic. Sic. No: 0341026431000000000000000000000000

AK YATIRIM MENKUL DEĞERLER ANONİM ŞİRKETİ

GARANTİ YATIRIM MENKUL KIYMETLER A.Ş.
Nispetiye Mahallesi Barbaros Bulvarı
No:96 Çiftçi Towers Kule 1 Kat:5-6
34346 Beşiktaş/İSTANBUL
Tic. Sic. No: 271999

Yeni Prefabrike Beton İnşaat ve Sanayi Tic. A.Ş.	Betonarme karkas elemanların üretim ve nakliye ve montajlarının yapılması	4.950.000,00	TL	22.06.2022	Tamamlanmıştır.
Mast Yapı İnşaat Ltd. Şti	Prefabrik elemanlarının üretim ve montaj işlerinin yapılması	Hakedişe göre belirlenecektir.	TL	1.12.2022	1.12.2023
Efendel Nakliyat İnşaat Gıda San. Tic. Ltd. Şti	Konteyner Alımı	74.340,00	TL	7.07.2022	Tamamlanmıştır.
Portiform Portatif İskele Kalıp San. Tic. A.Ş.	Trio Kalıp Malzemesi	1.865.000,00	TL	29.08.2022	Alım gerçekleşmiştir.
Abatay Vinç Emlak İnşaat. Taş. San. Ve Tic. Ltd. Şti.	Vinç Kiralaması	Hakedişe göre belirlenecektir.	TL	14.07.2022	-
Aydın Ege Zeybek Yapı Denetim Ltd. Şti.	Yapı Denetim İşleri	İş bitiminde	TL	29.03.2022	

6.2.4. İhraççıyla ilgili teşvik ve sübvansiyonlar vb. ile bunların koşulları hakkında bilgi:

İhraççı'nın yatırım teşvik belgeleri kapsamında yaptığı yatırım harcamalarına ilişkin yararlandığı ve yararlanabileceği kurumlar vergisi avantajları bulunmaktadır.

Şirket'in son durum itibarıyla yararlandığı ve devam eden teşvik bilgileri tablolarda yer almaktadır.

131944 TEŞVİK BELGESİ	
Belge Tarihi	16.08.2017
Yatırım Cinsi	Tevsi
Ürün bilgisi	Ateşe Dayanaklı Olmayan Kil Ve Seramik Yapı Malzemesi Ürünlerinin İmalatı
Toplam Sabit Yatırım Tutarı	75.800.000 TL
İndirim, İstisna ve Muafiyetler	Ek Bilgi / Açıklama
Sigorta Primi İşveren Hissesi	5 YIL
Vergi İndirimi	60%
YKO	25%
Gümrük Vergisi Muafiyeti	VAR
KDV İstisnası	VAR
Faiz Desteği	VAR

Gerçekleşen Harcama	31.12.2022
2017	2.646.044,31
Bina İnşaat	2.264.049,28
Makine Ekipman İthal	381.995,03

YAPILAN YATIRIM MENKUL DEĞERLER A.Ş.
Nispetiye Mahallesi Çarşı Sok. No: 21 Kat: 21
06500 Beşiktaş / İSTANBUL
Tic. Sic. No: 270901 Mersis No: 0388-0023-1910-0016
www.ykyatirim.com.tr

bien
BIEN YAPI URUNLERI SAN. TURZ. VE TIC. A.S. 98
Barbaros Mah. Bilkent Sok. No: 27 Kat: 27
06500 Beşiktaş / İSTANBUL
Tic. Sic. No: 0341026431600024 Ankara Tic. Od. 66992
Ankara Kurumlar V.D. 341 026 4316

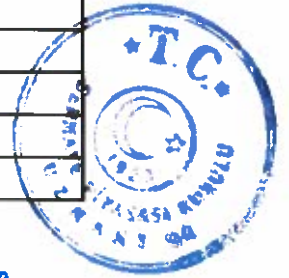
AK YATIRIM MENKUL DEĞERLER ANONİM ŞİRKETİ

GARANTİ YATIRIM MENKUL KIYMETLER A.Ş.
Nispetiye Mahallesi Barbaros Bulvarı
No: 96 Çiftlik Towers Kule 1 Kat: 5
06500 Beşiktaş / İSTANBUL
Tic. Sic. No: 270901 Mersis No: 0388-0023-1910-0016
Tel: 0212 333 10 10

Makine Ekipman Yerli	
2018	66.051.276,73
Bina İnşaat	10.794.494,07
Makine Ekipman İthal	52.247.589,34
Makine Ekipman Yerli	3.009.193,32
2019	5.028.105,60
Bina İnşaat	3.250.831,37
Makine Ekipman İthal	
Makine Ekipman Yerli	1.777.274,23
2020	3.766.618,24
Bina İnşaat	57.395,00
Makine Ekipman İthal	3.103.458,67
Makine Ekipman Yerli	605.764,57
2021	12.018.771,42
Bina İnşaat	
Makine Ekipman İthal	12.018.771,42
Makine Ekipman Yerli	-
2022	10.298.996,17
Bina İnşaat	-
Makine Ekipman İthal	9.299.084,17
Makine Ekipman Yerli	999.912,00
TOPLAM HARCAMA	99.809.812,47

YTB NO:131944 Anılan teşvik belgesi Bozüyük Tesisi Tevsi yatırım olup, bina, makine ve teçizat alımını kapsamaktadır. Anılan belge toplam sabit yatırım tutarı 75.800.000 TL olup, belge kapsamında 99.809.812,47 TL tutarında bina, makine teçizat alınmıştır. Yatırım devam etmektedir.

500368 TEŞVİK BELGESİ	
Belge Tarihi	10.09.2018
Yatırım Cinsi	Komple Yeni Yatırım
Ürün bilgisi	Seramik Karo ve Kaldırım Taşları
Toplam Sabit Yatırım Tutarı	461.953.203 TL
İndirim, İstisna ve Muafiyetler	Ek Bilgi / Açıklama
Sigorta Primi İşveren Hissesi	6 YIL
Vergi İndirimi	70%
YKO	30%
Gümrük Vergisi Muafiyeti	VAR
KDV İstisnası	VAR
Faiz Desteği	VAR



08 Mayıs 2023

YAPI KREDİ YATIRIM MENKUL DEĞERLER A.Ş.
Nispetiye Mahallesi Cömert İsmail Paşa Sok. No: 21 Kat: 5
34398 Linyenli Beşiktaş / İSTANBUL
Tic. Sic. No: 27689 / Mersis No: 0388-0023-1310-0010
www.ykyatirim.com.tr

bien
BIEN YAPI ÜRÜNLERİ SAN. TURZ. VE TIC. A.Ş.
Barbaros Mah. Bilinir Sok. No: 17/2 Kat: 2
06100 Ankara
Tel: 0312 447 8700
Mer. No: 0341 0264 3322 / Ankara Tic. Od. 66992
Ankara Kurumlar V.D. 341 026 4316

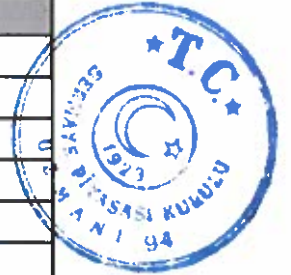
AK YATIRIM MENKUL DEĞERLER A.Ş.
ANONİM ŞİRKETİ

GARANTİ YATIRIM MENKUL KIYMETLER A.Ş.
Nispetiye Mahallesi Barbaros Bulvarı
No: 99 Çiftçi Towers Kule 1 Kat: 5-6
34340 Beşiktaş / İSTANBUL
Tic. Sic. No: 27689 / Mersis No: 0388-0023-1310-0010
Tel: 0212 254 7540

Gerçekleşen Harcama	31.12.2022
2017	-
Bina İnşaat	-
Makine Ekipman İthal	-
Makine Ekipman Yerli	-
2018	14.688.280,20
Bina İnşaat	12.196.447,83
Makine Ekipman İthal	2.491.832,37
Makine Ekipman Yerli	-
2019	174.899.585,59
Bina İnşaat	30.962.902,74
Makine Ekipman İthal	134.374.785,37
Makine Ekipman Yerli	9.561.897,48
2020	9.240.522,09
Bina İnşaat	3.331.886,87
Makine Ekipman İthal	2.254.641,89
Makine Ekipman Yerli	3.653.993,33
2021	2.099.828,37
Bina İnşaat	1.107.084,24
Makine Ekipman İthal	-
Makine Ekipman Yerli	992.744,13
2022	365.162.203,61
Bina İnşaat	15.224.110,85
Makine Ekipman İthal	342.937.118,64
Makine Ekipman Yerli	7.000.974,12
TOPLAM HARCAMA	566.090.419,86

YTB NO:500368 Anılan teşvik belgesi Bilecik 2.Osb Tesisi Komple yeni yatırım olup, bina, makine ve teçhizat alımını kapsamaktadır. Anılan belge toplam sabit yatırım tutarı 461.953.203 TL olup , belge kapsamında 566.090.419,86 TL tutarında bina, makine teçhizat alınmıştır.Yatırım devam etmektedir.

500514 TEŞVİK BELGESİ	
Belge Tarihi	9.09.2018
Yatırım Cinsi	Tevsi
Ürün bilgisi	Seramik Karo ve Kaldırım Taşları
Toplam Sabit Yatırım Tutarı	79.874.054 TL
İndirim, İstisna ve Muafiyetler	Ek Bilgi / Açıklama
Sigorta Primi İşveren Hissesi	5 YIL
Vergi İndirimi	60%
YKO	25%
Gümrük Vergisi Muafiyeti	VAR
KDV İstisnası	VAR
Faiz Desteği	VAR



YAPI KREDİ YATIRIM MENKUL DEĞERLER A.Ş.
 Barbaros Mah. Billur Sok. No: 34 Kat: 3. Kat Ankara
 Tel: 0312 250 00 00
 Mer. No: 0341026431000024 Ankara Tic. Od. 66992
 Ankara Kurumlar V.D. 341 026 4316
 www.yk Yatirim.com.tr

bien
 BIEN YAPI ÜRÜNLERİ SAN. TİC. VE TİC. 400
 Barbaros Mah. Billur Sok. No: 34 Kat: 3. Kat Ankara
 Tel: 0312 250 00 00
 Mer. No: 0341026431000024 Ankara Tic. Od. 66992
 Ankara Kurumlar V.D. 341 026 4316

AK YATIRIM MENKUL DEĞERLER ANONİM ŞİRKETİ

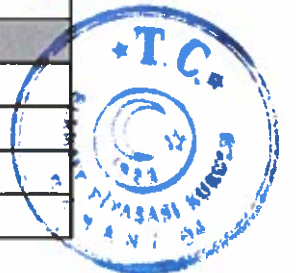
GARANTİ YATIRIM MENKUL KIYMETLER A.Ş.
 Nispetiye Mahallesi Barbaros Bulvarı
 No: 86 Çiğli Tower Kat: 1
 34340 Beşiktaş/İstanbul
 Tel: 0212 368 40 00

Gerçekleşen Harcama	31.12.2022
2017	-
Bina İnşaat	-
Makine Ekipman İthal	-
Makine Ekipman Yerli	-
2018	2.719.987,95
Bina İnşaat	2.719.987,95
Makine Ekipman İthal	-
Makine Ekipman Yerli	-
2019	27.634.296,33
Bina İnşaat	9.191.434,49
Makine Ekipman İthal	11.338.875,29
Makine Ekipman Yerli	7.103.986,55
2020	5.400.020,08
Bina İnşaat	241.240,36
Makine Ekipman İthal	5.056.698,82
Makine Ekipman Yerli	102.080,90
2021	2.282.411,65
Bina İnşaat	0,00
Makine Ekipman İthal	-
Makine Ekipman Yerli	2.282.411,65
2022	4.912.186,16
Bina İnşaat	-
Makine Ekipman İthal	1.083.829,19
Makine Ekipman Yerli	3.828.356,97
TOPLAM HARCAMA	42.948.902,17

YTB NO:500514 Anılan teşvik belgesi Bilecik Tesisi Spray Drayer Tevsi yeni yatırım olup, makine ve teçhizat alımını kapsamaktadır. Anılan belge toplam sabit yatırım tutarı 79.874.054 TL olup , belge kapsamında 42.948.902,17 TL tutarında bina, makine teçhizat alınmıştır.Yatırım devam etmektedir.

528414 TEŞVİK BELGESİ	
Belge Tarihi	8.09.2021
Yatırım Cinsi	Komple Yeni Yatırım
Ürün bilgisi	Seramik Karo ve Kaldırım Taşları
Toplam Sabit Yatırım Tutarı	2.612.360.000 TL
İndirim, İstisna ve Muafiyetler	Ek Bilgi / Açıklama
Sigorta Primi İşveren Hissesi	5 YIL
Vergi İndirimi	60%
YKO	25%
Gümrük Vergisi Muafiyeti	VAR

08 Mart 2023



YAPI KREDİ YATIRIM MENKUL DEĞERLER A.Ş.
Nispetiye Mahallesi Ceylan Sok. No: 1
Kat: 9
Etiler / Beşiktaş / İstanbul
Sic. No: 27 981
Tic. Sic. No: 27 981
www.yapi.kredi.yatirim.com.tr

bien 101
BIEN YAPI URUNLERI SAN. TIC. A.Ş. AK YATIRIM MENKUL DEĞERLER ANONİM ŞİRKETİ
Barbaros Mah. Bülent Sok. No: 101 Kat: 101
Tel: 0312 418 9700
Mer. No: 031 0264 3160 024 Ankara Tic. Od. 66992
Ankara Kurumlar V.D. 341 026 4316

GARANTİ YATIRIM MENKUL KIYMETLER A.Ş.
Nispetiye Mahallesi Barbaros Bulvarı
No:96 Kat: 9 Kat: 5/6
34340 Beşiktaş/İSTANBUL
Tic. Sic. No: 27 981
Tic. Od. No: 27 981
Tic. Sic. No: 27 981
Tic. Od. No: 27 981

KDV İstisnası	VAR
Faiz Desteği	YOK

Gerçekleşen Harcama	31.12.2022
2017	1.607.885,06
Bina İnşaat	1.607.885,06
Makine Ekipman İthal	
Makine Ekipman Yerli	
2018	2.693.978,91
Bina İnşaat	2.693.978,91
Makine Ekipman İthal	
Makine Ekipman Yerli	
2019	650.134,76
Bina İnşaat	650.134,76
Makine Ekipman İthal	
Makine Ekipman Yerli	
2020	986.818,78
Bina İnşaat	986.818,78
Makine Ekipman İthal	
Makine Ekipman Yerli	
2021	1.302.075,67
Bina İnşaat	1.302.075,67
Makine Ekipman İthal	
Makine Ekipman Yerli	
2022	70.525.194,64
Bina İnşaat	70.525.194,64
Makine Ekipman İthal	
Makine Ekipman Yerli	
TOPLAM HARCAMA	77.766.087,82

YTB NO:528414 Anılan teşvik belgesi Aydın Çine Tesisi seramik karo üretimi Komple yeni yatırım olup, üretim tesis, makine ve teçhizat alımını kapsamaktadır. Anılan belge toplam sabit yatırım tutarı 2.612.360.000 TL olup, belge kapsamında fabrika inşaat yapım aşamasındadır. Şu ana kadar 77.766.087,82 TL.-'lik harcama yapılmıştır. Yatırım devam etmektedir.

08 Mart 2023

Yatırım teşvik indirimleri ile ilgili Şirket'in ileriki yıllarda vergilendirilebilir kardan düşebileceği tutarlar için finansal tablolarında muhasebeleştiği ertelenmiş vergi varlıklar aşağıdaki tabloda gösterilmiştir.

(TL)	31.12.2020	31.12.2021	31.12.2022
Ertelenmiş Vergi Varlığı	202.785.495	93.326.386	108.402.422



YAPI KREDİ YATIRIM MENKUL DEĞERLER A.Ş.
Lisans No: 21-22-23
Etiler - Beşiktaş / İstanbul
Tic. Sic. No: 27090
Mersis No: 0389-0007-50100000
www.yk Yatirim.com.tr

bien
BIEN YAPI URUNLERI SAN. TURZ. VE TIC. A.S.
Barbaros Mah. Bilgi Sok. B2 Kat Kat:10 ANKARA
Tic. Sic. No: 27090
Mer. No: 0341026431
Ankara Kurumlar V.D. 341 026 4316

AK YATIRIM MENKUL DEĞERLER ANONİM ŞİRKETİ

GARANTİ YATIRIM MENKUL KIYMETLER A.Ş.
Nispetiye Mahallesi Barbaros Bulvarı
No:95 Garanti Towers Kat:1 Ka:5-6
3440 Beşiktaş / İstanbul
Tic. Sic. No: 27090
Tel:0212 384 10 00

2011/1 Sayılı Yurt Dışı Pazar Araştırması Rapor Desteği;

Şirketlerin yurtdışı müşterileriyle görüşmek üzere yapılan seyahatlere ait ulaşım, konaklama ve araç kiralama harcamaları Ticaret Bakanlığı Pazar Araştırması Desteği tarafından desteklenmekte olup, teşvik oranı %70'tir. Yararlanılan destek tutarlarına yıllar itibarıyla aşağıda yer verilmektedir.

31.12.2020	31.12.2021	31.12.2022
8.319 TL	4.965 TL	-

Yurt Dışında Gerçekleştirilen Fuar Katılımlarının Desteklenmesine İlişkin 2017/4 sayılı Karar doğrultusunda Fuar Desteği;

Ticaret Bakanlığı İhracat Genel Müdürlüğü, mal ticaretine ilişkin uluslararası fuarlara firmaların katılımlarını ve organizatörlerin tanıtım harcamalarını, "Yurt Dışında Gerçekleştirilen Fuar Katılımlarının Desteklenmesine İlişkin 2017/4 Sayılı Karar" kapsamında desteklemektedir. Bu çerçevede, Ticaret Bakanlığı'nca belirlenip ilan edilen sektörel nitelikteki uluslararası fuarlara firmaların bireysel katılımı, bunun yanı sıra, yetkilendirilen organizatörlerce düzenlenen fuarlara milli katılım ve sektöründe önde gelen prestijli fuarlara katılım belirli kalemlerde ve değişen tutarlarda desteklenmektedir. İhraççı'nın katılım gösterdiği fuarlar kapsamında yurtdışı fuarlara katılımında %50 oranında destek alınmaktadır.

Yararlanılan destek tutarlarına yıllar itibarıyla aşağıda yer verilmektedir:

31.12.2020	31.12.2021	31.12.2022
-	-	752.320 TL

Uluslararası Yurt İçi Fuarlarına Katılımların Desteklenmesine İlişkin 2014/ 4 Sayılı karar Doğrultusunda Fuar Desteği;

Ticaret Bakanlığı tarafından belirlenen sektörel nitelikli uluslararası yurt içi fuarların dış tanıtımının sağlanması ve uluslararası düzeyde katılımın artırılması amacıyla organizatörlerin yapacakları harcamalar ile katılımcıların harcamaları Destekleme ve Fiyat İstikrar Fonu'ndan (DFİF) karşılanmaktadır. Şirket'in bu kapsamda yararlandığı destek tutarlarına yıllar itibarıyla aşağıda yer verilmektedir.

31.12.2020	31.12.2021	31.12.2022
41.000 TL	-	49.000 TL

Yurt Dışı Birim, Marka ve Tanıtım Faaliyetlerinin Desteklenmesine İlişkin 2010/06 Sayılı Karar Doğrultusunda Desteği;

Türkiye'de sinai ve ticari veya ticari faaliyet gösteren şirketler ile İşbirliği Kuruluşları üyelerinin yurt dışında gerçekleştirilen tanıtım, marka tescil giderleri ve mal ticareti yapmak amacıyla yurt dışında açılan birimlere ilişkin kira giderleri ile Türkiye Ticaret Merkezlerine ilişkin giderlerin bir kısmı Destekleme ve Fiyat İstikrar Fonu'ndan (DFİF) karşılanmaktadır. Şirket'in bu kapsamda yararlandığı destek tutarlarına yıllar itibarıyla aşağıda yer verilmektedir.

08 Mart 2023



YAPI KREDİ YATIRIM MENKUL
DEĞERLER A.Ş.
L. No: 6399 Sıra No: 21-22
Nispetiye Mah. Bilgi Sok. Kat: 9
No: 34390 Beşiktaş / İSTANBUL
Sicil No: 275090 / Ticaret Sicil No: 0305-06/3-1997
www.ykdiyatirim.com.tr

bien
BIEN YAPI URUNLERI SAN. TIC. A.Ş. 103
Kardıros Mah. Bilgi Sok. Kat: 9
No: 34390 Beşiktaş / ANKARA
Mer. No: 03410264316
Ankara Kurumları V.D. 341 026 4316

AK YATIRIM MENKUL DEĞERLER
ANONİM ŞİRKETİ

GARANTİ YATIRIM
MENKUL KIYMETLER A.Ş.
Nispetiye Mahallesi Barbaros Bulvarı
No: 36 Emek Towers Kat: 1 K:5 E
34340 Beşiktaş / İSTANBUL
Tel: 0212 350 00 00

31.12.2020	31.12.2021	31.12.2022
263.260 TL	949.264 TL	304.741 TL

Yurt Dışında Pazarlara Giriş Yapan Firmalara Faaliyetlerinin Desteklenmesine İlişkin 2014/8 Sayılı Pazara Giriş Desteği;

T.C. Ticaret Bakanlığı İhracat Genel Müdürlüğü'nden alınan bir yazıda, "2014/8 sayılı Pazara Giriş Belgelerinin Desteklenmesine İlişkin Karar" uyarınca; Küresel Tedarik Zinciri Yetkinlik Projeleri (KTZ Projeleri) kapsamında, şirketlerin küresel firmalara tedarikçi olmaları amacıyla gerçekleştirecekleri üretimde ihtiyaç duydukları makine, ekipman, yazılım, eğitim, danışmanlık, müşteri ziyaretleri ve sertifikasyon ile test/analiz harcamalarının Bakanlık tarafından desteklendiği belirtilmektedir. Şirket'in bu kapsamda yararlandığı destek tutarlarına yıllar itibarıyla aşağıda yer verilmektedir.

31.12.2020	31.12.2021	31.12.2022
-	107.748 TL	155.641 TL

Tasarım ve İnovasyon Yapan Şirketlerin Desteklenmesine İlişkin 2008/2 Sayılı Tasarım ve Ürün Geliştirme Desteği;

Türkiye'de tasarım ve inovasyon kültürünün oluşturulması ve yaygınlaştırılmasını temin etmek amacıyla tasarımcı şirketleri/tasarım ofisleri ve iş birliği kuruluşlarının gerçekleştireceği tanıtım, reklam, pazarlama, istihdam, danışmanlık harcamaları, yurt dışında açacakları birimlere ilişkin giderleri ile şirketlerin yurtdışı pazarlara yönelik yüksek katma değerli ürün geliştirmek amacıyla yürütecekleri tasarım ve ürün geliştirme projelerine ilişkin giderlerin desteklemektir. Şirket'in bu kapsamda yararlandığı destek tutarlarına yıllar itibarıyla aşağıda yer verilmektedir.

31.12.2020	31.12.2021	31.12.2022
93.897 TL	1.648.768 TL	406.109 TL

5510 Sayılı Sosyal Sigortalar ve Genel Sağlık Sigortası Kanunu doğrultusunda Sigorta Primi İşveren Hissesi Teşviki;

İşveren üzerindeki mali yüklerin hafifletilmesi, işsizlikle mücadele etmek, istihdamın artırılması ve kayıt dışı istihdamın önüne geçilmesi amacıyla düzenlenen SGK teşvikleri işveren için oldukça önemli bir yer tutmakta olup, İhracatçı da 5510 sayılı kanun uyarınca SGK prim teşvikinden faydalanmaktadır.

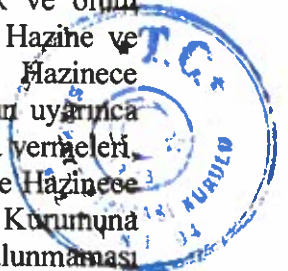
5510 sayılı Sosyal Sigortalar ve Genel Sağlık Sigortası Kanununun 4. Maddesinin a bendi kapsamındaki sigortalıları çalıştıran özel sektör işverenlerinin, malullük, yaşlılık ve ölüm sigortaları primlerinden, işveren hissesinin beş puanlık kısmına isabet eden tutar Hazine ve Maliye Bakanlığı tarafından karşılanmaktadır. İşveren hissesine ait primlerin Hazinece karşılanabilmesi için, işverenlerin çalıştırdıkları sigortalılarla ilgili olarak bu Kanun uyarınca aylık prim ve hizmet belgelerinin yasal süresi içerisinde Sosyal Güvenlik Kurumuna verilmeleri, sigortalıların tamamına ait sigorta primlerinin sigortalı hissesine isabet eden tutarı ile Hazinece karşılanmayan işveren hissesine ait tutarı yasal süresinde ödemeleri, Sosyal Güvenlik Kurumuna prim, idari para cezası ve bunlara ilişkin gecikme cezası ve gecikme zammı borcu bulunmaması

AK YATIRIM MENKUL DEĞERLER A.Ş.
Nispetiye Mahallesi Cöğürler Sok. No: 27
34706 Levent - Beşiktaş / İSTANBUL
Tic. Sic. No: 276611 - Mersis No: 0388-0023-1916 0016
www.ykatirim.com.tr

bien
BIEN YAPI URUNLERI SAN. TIC. VE TIC. 4104
Barbaros Mah. Billur Sok. No: 1 / Beşiktaş / ANKARA
Tic. Sic. No: 276611 - Mersis No: 03410264310000000000000000000000
Ankara'da Kurumlar V.D. 341 026 4316

AK YATIRIM MENKUL DEĞERLER ANONİM ŞİRKETİ

GARANTİ YATIRIM MENKUL KIYMETLER A.Ş.
Nispetiye Mahallesi Barbaros Bulvarı
No: 96 / Cilti Towers Kule 1 Kat: 6
34340 Beşiktaş / İSTANBUL
Tic. Sic. No: 276611 - Mersis No: 0388-0023-1916 0016
Tel: 0212 384 10 10



şarttır. Şirket'in bu kapsamda yararlandığı destek tutarlarına yıllar itibarıyla aşağıda yer verilmektedir.

31.12.2020	31.12.2021	31.12.2022
583.599 TL	774.017 TL	2.240.622 TL

6111 Sayılı Genç, Kadın ve Mesleki Belge Sahibi Olanların İstihdamına Yönelik Teşviki;

Özel sektör işverenlerine, 01.03.2011-31.12.2022 tarihleri arasında işe aldıkları sigortalılar için, sigorta primine esas kazancı üzerinden hesaplanan sigorta primi işveren payının tamamının İşsizlik Sigortası Fonundan karşılanmasına imkân sağlanmıştır. Şirket'in bu kapsamda yararlandığı destek tutarlarına yıllar itibarıyla aşağıda yer verilmektedir.

31.12.2020	31.12.2021	31.12.2022
40.214 TL	112.938 TL	229.122 TL

17103-27103 Sayılı İlave İstihdam Teşviki- Yeni Nesil Teşvik;

01.01.2018 ila 31.12.2022 tarihleri arasında işe alınan ve kapsama giren sigortalılar için; İmalat veya 2018/11969 sayılı Bakanlar Kurulu Kararı ile belirlenen bilişim sektöründe faaliyet gösteren işyerleri için (17103); brüt asgari ücreti geçmemek üzere prime esas kazanç üzerinden hesaplanan sigortalı ve işveren hissesi primlerinin tamamı, diğer sektörlerde faaliyet gösteren işyerleri için (27103); prime esas kazanç alt sınırı üzerinden hesaplanan sigortalı ve işveren hissesi primlerinin tamamı İşsizlik Sigortası Fonu tarafından karşılanacaktır. Şirket'in bu kapsamda yararlandığı destek tutarlarına yıllar itibarıyla aşağıda yer verilmektedir.

31.12.2020	31.12.2021	31.12.2022
164.993 TL	108.455 TL	746.766 TL

14857 Sayılı Engelli Sigortalı İstihdamına Yönelik Teşviki;

Özel sektör işverenlerinin kontenjan dâhilinde veya kontenjan fazlası olarak ya da yükümlü olmadıkları halde engelli çalıştırmaları durumunda, bu şekilde çalıştırdıkları kuruma kayıtlı %40 ve üzeri engeli bulunan her bir engelli için asgari ücret düzeyindeki sosyal güvenlik primi işveren paylarının tamamı Hazine tarafından karşılanmaktadır. Şirket'in bu kapsamda yararlandığı destek tutarlarına yıllar itibarıyla aşağıda yer verilmektedir.

31.12.2020	31.12.2021	31.12.2022
836 TL	-	24.620 TL

7252 Sayılı Normalleşme Teşviki;

Covid-19 süresince kısa çalışma ödeneğinden veya nakdi ücret desteğinden yararlanan sigortalının normal çalışma süresine dönmesi halinde sigortalının çalıştığı özel sektör işyerine 30.06.2021 tarihini geçmemek üzere kısa çalışmanın/nakdi ücret desteğinin sona erdiği tarihi takip eden aydan itibaren altı ay süreyle, kısa çalışma ödeneği/nakdi ücret desteği alınan aylık



ortalama gün sayısı kadar, prime esas kazanç alt sınırı üzerinden hesaplanan işçi ve işveren hissesi primlerinin tamamı tutarında prim desteği sağlanmaktadır. Şirket'in bu kapsamda yararlandığı destek tutarlarına yıllar itibarıyla aşağıda yer verilmektedir.

31.12.2020	31.12.2021	31.12.2022
294 TL	5.003 TL	-

27256 Sayılı Artı İstihdam Prim Desteği;

Normalleşme döneminde artacak ekonomik aktivitenin istihdamla desteklenmesi amacıyla işverenler tarafından 2019/Ocak ila 2020/Nisan döneminde en az sigortalı bildirim yapılan aydaki sigortalı sayısına ek olarak istihdam edilerek fiilen çalıştırılan her bir sigortalı için işverenlere, fesih yapılamayacak süreyi geçmemek üzere her ay bu işverenlerin Sosyal Güvenlik Kurumuna ödeyecekleri tüm primlerden mahsup edilmek üzere sigortalının prim ödeme gün sayısının 53,67 TL ile çarpımı sonucu bulunacak tutar kadar prim desteği sağlanmaktadır.

31.12.2020	31.12.2021	31.12.2022
1.351 TL	17.786 TL	-

16322/25510 Sayılı Yatırım Belgesi SGK Teşviki;

15.06.2012 tarihinde yayımlanan 16322/25510 sayılı yatırım belgesi teşviki devlet tarafından işletmelere verilen teşvik türlerinden biri olup şu şekilde düzenlenmiştir: "2012/3305 sayılı yatırımlar için devlet yardımları hakkındaki Bakanlar Kurulu kararı ilgili kanunun 12. ve 13. maddelerinde sigorta desteğinden yararlanabilecek yatırımlar ve bu yatırımlardan yararlanma koşulları belirtilmiştir." Düzenlenen teşviklere göre işletmelerin 1., 2., 3., 4. ve 5. bölgelerde yapacağı ve Teşvik Bölgesine bağlanmış yatırımlar, sigorta primi işveren hissesi desteğinden yararlanabilirler. 6. Bölgede Teşvik Bölgesine yapacakları yatırımların, teşvik belgesine bağlanmış olması gereklidir. Böylece büyük ölçekli olduğu kadar stratejik yatırımlardan ve bölgesel teşvik uygulamalardan yararlanırlar. Bu yatırımlardan yararlanırken sigorta primi işveren hissesi desteğinin yanında ayrıca sigorta primi işçi hissesinin desteği bulunur. Bu işletmelerin teşvikten yararlanabilmesi için belirtilen şartlara uygun olması gerekir. Şirket'in bu kapsamda yararlandığı destek tutarlarına yıllar itibarıyla aşağıda yer verilmektedir.

31.12.2020	31.12.2021	31.12.2022
153.058 TL	173.007 TL	127.175 TL

8 Mart 2023

6661 Sayılı Asgari Ücret Desteği;

14.01.2016 tarihinde Resmi Gazete'de yayımlanarak yürürlüğe giren 6661 sayılı "Asgari Ücret Destek Kanunu" devletin işverenleri teşvik gayesiyle çıkardığı ve istihdamı desteklemek amaçlı güden bir kanundur.

2016 yılında yürürlüğe giren Asgari Ücret Destek Kanunu, her yıl yılbaşı itibarıyla özel sektör ve kamu sektöründe çalışanlara, enflasyon oranında maaş zammını öngörmektedir. Bu şekilde



ANONİM YATIRIM MENKUL DEĞERLER A.Ş.
Nispetiye Mahallesi Cömertler Sok. No: 21-22-23
Etiler - Beşiktaş / İSTANBUL
Tic. Sic. No: 270907 / Mersis No: 0338-0023-1910-0016
www.gyartim.com.tr

bien
BIEN YAPI ÜRÜNLERİ SAN. TİC. VE TİC. A.Ş.
Barbaros Mah. Bilkent Sok. No: 106
Tel: 0312 441 87 00
Mer. No: 03410264 / Tic. Sic. No: 074
Ankara Kurumlar V.D. 341 026 4316

AK YATIRIM MENKUL DEĞERLER
ANONİM ŞİRKETİ

GARANTİ YATIRIM MENKUL KIYMETLER A.Ş.
Nispetiye Mahallesi Barbaros Mahallesi
No: 96 Sıfır Towers Kule: 1 Kat: 9
34396 Beşiktaş / İSTANBUL
Tel: 0212 349 10 10

işverenlerin desteklenmesi amaçlanmaktadır. Şirket'in bu kapsamda yararlandığı destek tutarlarına yıllar itibarıyla aşağıda yer verilmektedir.

31.12.2020	31.12.2021	31.12.2022
41.420 TL	51.683 TL	72.434 TL

19.06.2012 tarih ve 28328 Sayılı Resmi Gazetede Yayımlanan 2012/3305 Sayılı Bakanlar Kurulu Kararı ile Yürütülen Kredi Faiz Desteği;

İhraççı T.C. Ziraat Bankasından kullanmış olduğu, anapara tutarı 16.000.000 TL yatırım kredisi ile yine anapara tutarı 30.000.000 TL olan ivme kredilerine ait yatırım teşvik kapsamında iade alınan faiz desteklerini gösterir tablo aşağıdadır.

31.12.2020	31.12.2021	31.12.2022
1.125.333 TL	421.333 TL	453.333 TL

7. FAALİYETLER HAKKINDA GENEL BİLGİLER

7.1. Ana faaliyet alanları:

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

Şirket'in faaliyet konusu Esas Sözleşme'nin 3. Maddesinde belirtildiği gibi yurt içinde ve yurt dışında satılmak üzere yer ve duvar seramiği, yer ve duvar karosu, vitrifiye ürünleri ve granit üretmektir. Şirket 08.10.1987'de kurulmuş olup, mevcut üretim faaliyetlerini, Bilecik ilindeki 3 farklı tesiste yer alan, 666.432 m² arazi üzerinde 203.728 m² kapalı alanda gerçekleştirmektedir.

Ayrıca Şirket'in Aydın İli, Çine ilçesinde toplam 609.704 m² tahsis sözleşmeli arsa üzerine Çine Fabrika Yatırımını yapmaktadır. Şirket'in mevcut üretim faaliyetleri ve Çine Fabrika Yatırımı haricinde Türkiye'nin farklı bölgelerinde toplam 792.037 m² arsa ve kapalı alanı bulunmaktadır. Bu taşınmazların büyük bir kısmı Osmaneli - Selimiye köyü sınırları içinde yer alan 759.957 m² arsa niteliğindeki taşınmazdan oluşmakta olup, söz konusu arsa fabrika yatırımı için alınmıştır. Ancak Çine Yatırımı tamamlanıncaya kadar bu arsa üzerinde herhangi bir yatırım planlanmamaktadır.

Şirket'in %100 bağlı ortaklığı olan Bien Banyo, vitrifiye, armatür, gömme rezervuar üretimi gerçekleştirmekte olup, işbu 7. Bölümde söz konusu ürünlere ilişkin verilen bilgiler Bien Banyo uhdesinde gerçekleştirilmektedir. Bien Banyo'ya ilişkin ayrıntılı bilgiye işbu İzahname'nin 8. Bölümünde yer verilmiştir.

Üretim Tesisleri

TESİS 1		TESİS 2	
Şehir:	Bilecik	Şehir:	Bilecik
İlçe:	Bozüyük	İlçe:	Merkez
Ürün:	Sırlı porselen	Ürün:	Yer karosu, sırlı porselen, duvar karosu
Kapasite (yıl/m ²):	17.931.258	Kapasite (yıl/m ²):	15.914.197

08 Mayıs 2023



Faaliyete Başlama Tarihi:	25.09.1997
---------------------------	------------

Faaliyete Başlama Tarihi:	19.12.1997
---------------------------	------------

TESİS 3

Şehir:	Bilecik
İlçe:	Merkez
Ürün:	Duvar Karosu
Kapasite (yıl/m ²)*:	16.200.000
Faaliyete Başlama Tarihi:	24.07.2018

TESİS 4

Şehir:	Aydın
İlçe:	Çine
Ürün:	Sırlı porselen
Yatırım Sonu Hedeflenen Kapasite (yıl/m ²):	102.300.000
Faaliyete Başlama Tarihi	2023 4.çeyrek- 1.Faz 35.000.000 m ² 2024 4. çeyrek- 2. Faz 32.300.000 m ² 2025 4. çeyrek- 3. Faz 35.000.000 m ²

(*) Tesis 3 kapasitesi,yatırımların tamamlanmasıyla Kasım 2022 tarihi itibarıyla 16.200.000 m²'ye ulaşmıştır.

Şirket'in sahip olduğu üretim tesisleri ve yönetim binasına ilişkin bilgiler aşağıda yer almaktadır.

Bilecik Tesisi



9 8 Mars 2023

Bilecik Tesisi	
Tesis	: Fabrika ve Yönetim Binası
Adresi	: Pelitözü Köyü Ayazma Sk. No: 52/ Merkez/Bilecik
Açık Alan	: 130.164 m ²
Kapalı Alan	: 61.529 m ²
Toplam Alan	: 191.693 m ²



GARANTİ YATIRIM MENKUL DEĞERLER A.Ş.
Nispetiye Mahallesi Barbaros Bulvarı Kat: 5
34340 Beşiktaş / İSTANBUL
Tel: 0212 349 80 80

BIEN
BIEN YAPI ÜRÜNLERİ SAN. TİC. VE TİC. A.Ş.
Barbaros Mah. Biller Sok. No: 10/1 Beşiktaş / ANKARA
Tel: 0312 444 44 00
Mer. No. 0341026431600024 Ankara Tic. Od. 66992
Ankara Kurumlar V.D. 341 026 4316

GARANTİ YATIRIM MENKUL DEĞERLER A.Ş.
Nispetiye Mahallesi Barbaros Bulvarı Kat: 5
34340 Beşiktaş / İSTANBUL
Tel: 0212 349 80 80

Mülkiyet Durumu	:	Şirket'e ait
Çalışan Sayısı (31.12.2022)	:	810
Sigorta Durumu (Var/Yok)	:	Var
Tesisle İlgili Alınan Yasal İzin, Onay, Ruhsat vb. Belgeler	:	Yapı Kullanım İzin Belgesi, Yapı Ruhsatı, Üretim İzin Belgesi, İşyeri Çalışma Ruhsatı, Özel Güvenlik İzin Belgesi, Kapasite Raporu, ÇED Gerekli Değildir Yazısı, Çevre İzin Belgesi,

Bozüyük Tesisi



Bozüyük Tesisi		
Tesis	:	Fabrika
Adresi	:	Yeni Mahalle Seramik Cadde No:7 Bozüyük/Bilecik
Açık Alan	:	304.698 m ²
Kapalı Alan	:	110.139 m ²
Toplam Alan	:	414.837 m ²
Mülkiyet Durumu	:	Şirket'e ait
Çalışan Sayısı (31.12.2022)	:	716
Sigorta Durumu (Var/Yok)	:	Var
Tesisle İlgili Alınan Yasal İzin, Onay, Ruhsat vb. Belgeler	:	Yapı Kullanım İzin Belgesi, Yapı Ruhsatı, Özel Güvenlik İzin Belgesi, Kapasite Raporu, ÇED Gerekli Değildir Yazısı, Çevre İzin Belgesi, Sıfır Atık Belgesi, Gürültü Muafiyet Yazısı

0.8 Mayıs 2023



2. Organize Tesisi



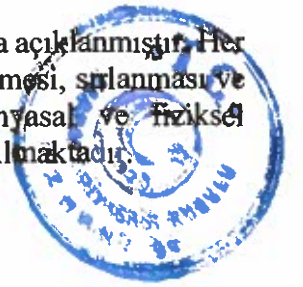
2. Organize Tesisi	
Tesis	: Fabrika
Adresi	: Hürriyet 2. Osb Mahallesi 10. Cad. Bien Apt. No: 6 /1/6 Merkez/Bilecik
Açık Alan	: 27.842 m ²
Kapalı Alan	: 32.060 m ²
Toplam Alan	: 59.902 m ²
Mülkiyet Durumu	: Şirket'e ait
<u>Çalışan Sayısı (31.12.2022)</u>	: 380
Sigorta Durumu (Var/Yok)	: Var
Tesisle İlgili Alınan Yasal İzin, Onay, Ruhsat vb. Belgeler	: Yapı Kullanım İzin Belgesi, Yapı Ruhsatı, Yapı Kayıt Belgesi, Üretim İzin Belgesi, İşyeri Çalışma Ruhsatı, Özel Güvenlik İzin Belgesi, Kapasite Raporu, ÇED Gerekli Değildir Yazısı, Çevre İzin Belgesi,

Şirket yatırımlarına devam ederek, 2. Organize Tesisi'nde 2022 yılı aralık ayı içerisinde yeni duvar karosu ilave yatırımını tamamlayarak yıllık kapasitesini 10.800.000 m²'den 16.200.000 m²'ye yükseltmiştir.

Şirket'in Üretim Süreçleri:

Şirket'in üretim süreci, karo ve sağlık gereçleri için aşağıda iki başlık altında açıklanmıştır. Her iki üretim de anorganik ham maddelerin homojenize edilmesi, şekillendirilmesi, sıvanması ve pişirilmesi esasına dayanmakla birlikte; kullanılan malzemelerin kimyasal ve fiziksel özellikleri, şekillendirme yöntemi ve pişirim sıcaklıklarıyla birbirinden ayrılmaktadır.

08 Mayıs 2023



YAPILAR İÇİN YATIRIM MENKUL DEĞERLER A.Ş.
Nispetiye Mahallesi Çarşı Sk. No: 21 - 22 - Kat: 7
34398 Beşiktaş / İSTANBUL
Tic. Sic. No: 271140 / Mersis No: 0389-0023-1910-0015
www.yatirim.com.tr

bien
BIEN YAPI ÜRÜNLERİ SAN. TİC. VE TİC. A.Ş.
Barbaros Mah. Bilim Sok. No: 26 / Ankara - ANKARA
Tic. Sic. No: 271140 / Mersis No: 0341-264316-014
Ankara Tic. Od. 66992
Ankara Kurumlar V.D. 341 026 4316

GARANTİ YATIRIM MENKUL DEĞERLER A.Ş.
ANONİM ŞİRKETİ

GARANTİ YATIRIM MENKUL DEĞERLER A.Ş.
Nispetiye Mahallesi Barbaros B. No: 96 / Kat: 1 / Kısım: 104340 Beşiktaş / İSTANBUL
Tic. Sic. No: 271140 / Mersis No: 0389-0023-1910-0015
Tel: 0212 381 10 10

Karo Üretim Süreci:

Seramikler, şekillendirilmiş ve sinterlenmiş alkali-alümina-silikatlardır. Katmanlı yapıları ve yüksek basınç – yüksek sıcaklık gerektiren üretim basamaklarıyla kompleks bir üretim sürecinden geçerler.

Ham maddelerin niteliği ve kararlılığı ürün kalitesi üzerinde birebir etkindir. Bien masse, engop, sır ve frit hazırlamada kullanacağı ham maddeleri özenle seçer, yıllık sözleşmelerle sürekliliğini sağlar ve ön numune ve sevkiyat kontrolleriyle sürekli denetim altında tutar. Reçete tartımı aşamasında otomatik tartım ünitelerinden istifade edilir.



Otomatik Tartım

Ham maddeler otomatik olarak tartılır.



Sulu Öğütme

Tartımı tamamlanan ham madde partileri, alümina bilyeli değirmenlerde sulu yöntemle istenilen elek bakıresine ulaşılan dek öğütülür.





Spray Kurutucu

Homojen biçimde karışan ve istenilen reaktifliğe ulaşan çamur, spray kurutucuya basılarak granül hale getirilir. Konveyör bantlarla silolara taşınan bu granül malzeme, rutubet dengesi sağlanana dek masse silolarında dinlendirilir.



Hidrolik Pres

İdeal tane boyut dağılımı ve rutubete sahip granüller pres silolarına aktarılır, sürgünün yatay hareketiyle pres kalıplarına muntazaman beslenir ve kademeli sıkıştırma yöntemiyle 250-400 bar basınçta şekillendirilir.



Preslenen ve kurutulan ham karolar sırlama bantlarında önce engop uygulamasıyla astarlanır, ardından kampanalarda veya airless kabinlerde muntazaman sırlanırlar. Üretimin kararlılığı için kullanılan engop ve sırn yoğunluk, viskozite ve granaj değerleri sürekli kontrol altında tutulur.



Sırlama Bantları



İnkjet Baskı Teknolojisi

Sırlanan karolar inkjet yöntemiyle desenlenir. Bu teknoloji, dört ana rengin kombinasyonu ile bütün bir renk paletini oluşturabilmektedir. Elek baskı ve rotatif baskının aksine, inkjet tekniğinde baskı cihazı karoya temas etmeyip uzaktan desenleme yaptığından, çok derin rölyefli yüzeyler bile kusursuz biçimde desenlenebilmektedir.



LGV Stok Yönetimi

Desenlenen karolar stok arabalarına yüklenerken LGV cihazlarla fırın girişine taşınır. Bu yöntemde, fırına beslenen ve fırından alınan karolar manyetik yollar üzerinde hiçbir sarsıntıya uğramaksızın taşınırlar. Stok yerleşimi ve stok hareketleri LGV yazılımıyla uzaktan yönetilir.



Rulolu Hızlı Pişirme Fırını

Ön ısıtma, ateş bölgesi, hızlı soğutma, yavaş soğutma ve son soğutma ünitelerinden oluşan hızlı pişirim fırını, bisküvi katmanının yoğunlaşması ve sır katmanının camlaşması için gerekli reaksiyonların meydana geldiği aşamadır. Duvar karosu üretiminde bisküvi pişirimi ve sırlı pişirim, çift pişirim yöntemiyle ayrı ayrı tatbik edilirken, yer karosu ve granit üretiminde tüm katmanlar bir defada aynı tek pişirim yöntemiyle pişirilmektedir.





LGV Stok Yönetimi

Desenlenen karolar stok arabalarına yüklenerak LGV cihazlarla fırın girişine taşınır. Bu yöntemde, fırına beslenen ve fırından alınan karolar manyetik yollar üzerinde hiçbir sarsıntıya uğramaksızın taşınırlar. Stok yerleşimi ve stok hareketleri LGV yazılımıyla uzaktan yönetilir.



Rektefiye Ünitesi

Fırından çıkan karolar doğrudan doğruya fon olarak kutulanabileceği gibi rektifiye, parlatma ve üçüncü pişirim gibi ilave işlemlerden de geçirilebilir. Rektifiye hattında karonun tüm kenarları karelenerek çalışma boyutu ile anma boyutu birebir eşleştirilir. Parlatma işlemi yüzeye ondülasyon gözlenmeyen çok düz ve parlak bir yapı kazandırır. Üçüncü pişirimde ise vetroza frit ve metalik lüster uygulamalarıyla, fonla uyumlu bordür ve dekor üretimi gerçekleştirilir.

Tüm üretim aşamaları tamamlanan karolar kalite ayırım hatlarına alınır. Yüzey kalitesi göze kontrol edilirken, ebat sınıflandırması liner, deformasyon ölçümleri ise planar ile tatbik edilir. Bien, teknik standartların tanıdığı tüm ebat ve deformasyon toleranslarını müşteri lehine daraltarak kullanır.



GARANTİ YATIRIM MENKUL DEĞERLER A.Ş.

Levent Kalın, Çarşı Sok. No: 1A
A Blok Kat: 22 - 23 - 24 - 25 - 26
0312 231 10 00 / 231 10 01
Mas / İSTANBUL
www.yk Yatirim.com.tr

bien

BIEN YAPI URUNLERI SAN. TIC. VE TIC. AS
Barbaros Mah. Bilgi Sok. No: 11
Mer. No: 034 02643 11 / 034 026 4316
Ankara Kurumlar V.D. 341 026 4316

AK YATIRIM MENKUL DEĞERLER
ANONİM ŞİRKETİ

GARANTİ YATIRIM MENKUL KIYMETLER A.Ş.

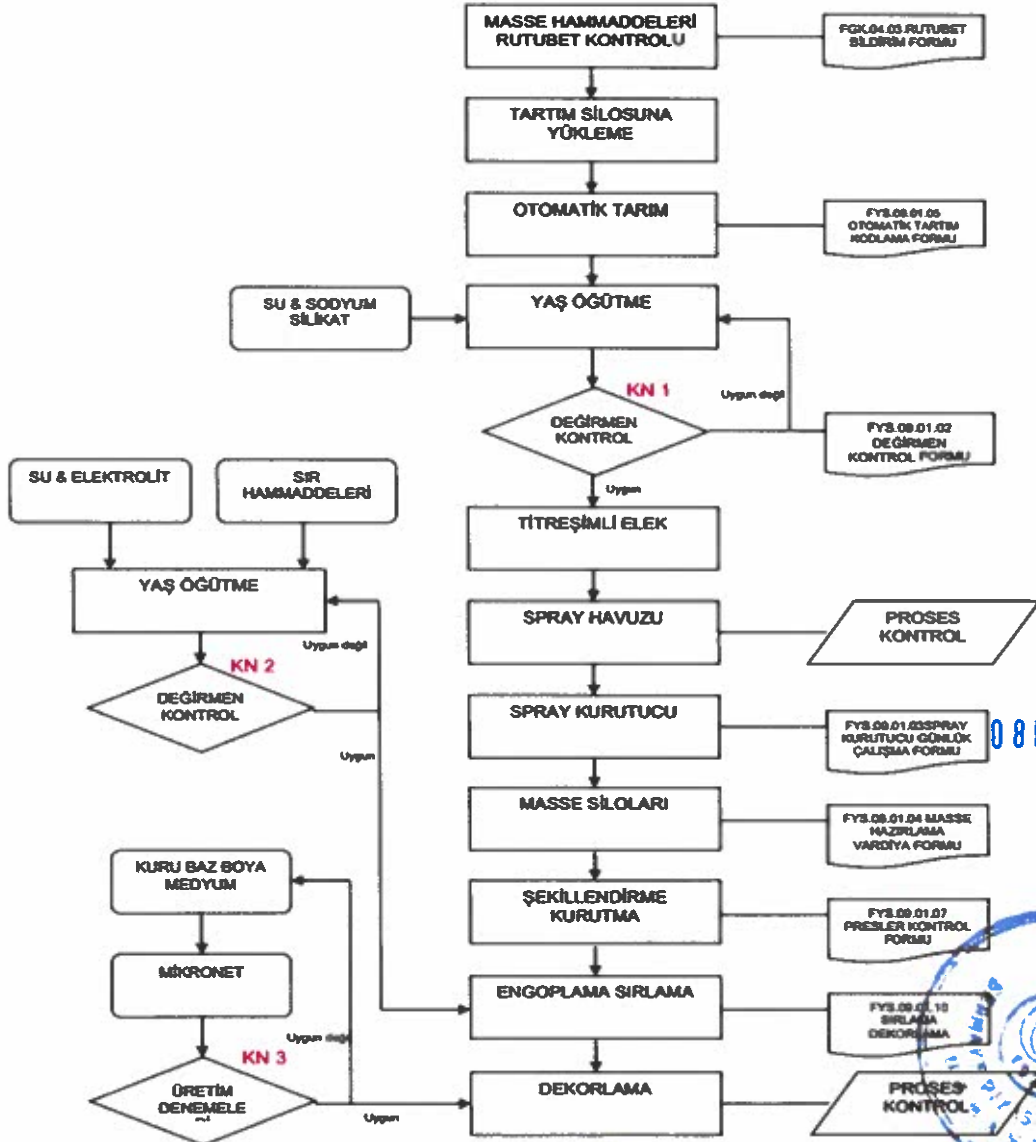
Nispetiye Mahallesi Barbaros Bulvarı
No: 96 Çiftel Towers Kule 1 Kat: 9-3
34340 Beşiktaş / İSTANBUL
Tel: 0212 354 11 11



Falcon ile Otomatik İstifleme

Kalite ve kalibre sınıflaması yapılan karolar otomatik olarak kutulanır, etiketlenir ve istif makinesi yardımıyla muntazaman istiflenir. Proses Kontrol laboratuvarının onayını alan paletler köşebentlerle desteklenir, çemberle sağlamlaştırılır, streçle kaplanır ve mamul stok sahasına kaldırılır.

Yer Karosu ve Sırlı Granit Üretimi Prosesi



08 Mart 2023

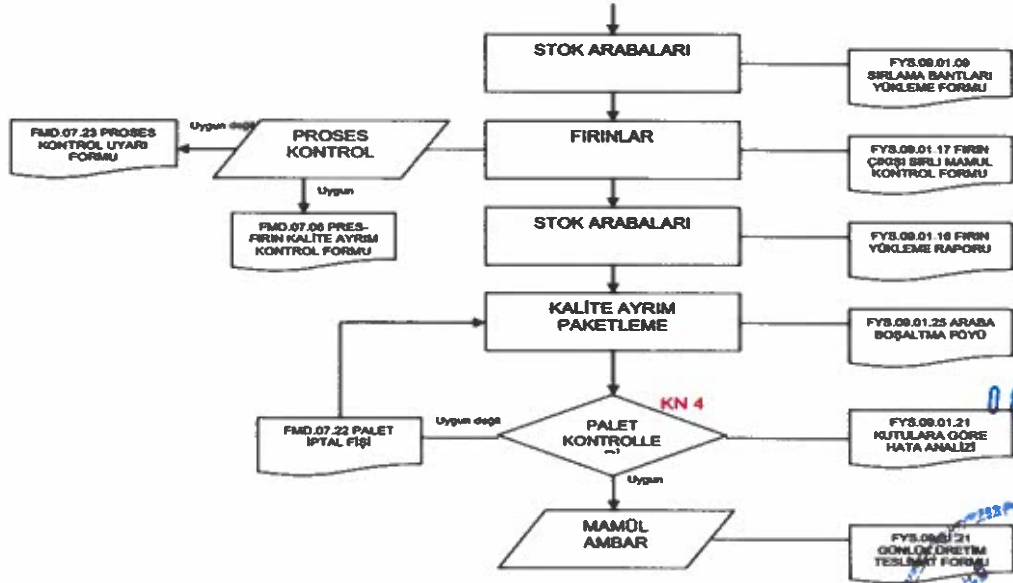


YAP KREDİ YATIRIM MENKUL DEĞERLER A.Ş.
 Kurumun Menkul Değerler İşleri Genel Müdürlüğü
 Sıhhiye Mahallesi Cömertler Sok. No: 11 Kat: 11
 06500 Ankara / Türkiye
 Tel: +90 312 250 00 00
 Faks: +90 312 250 00 00
 E-posta: bilgi@yapikredi.com.tr
 www.yapikredi.com.tr

bien
 BIEN YAPI URUNLERİ SAN. TURZ. VE TIC. A.Ş.
 Barbaros Mah. Bülent Sok. No: 7 Beşiktaş / ANKARA
 Tel: +90 312 250 00 00
 Mer. No. 03410264316 Ankara Tic. Od. 66992
 Ankara Kurumlar V.D. 341 026 4316

AK YATIRIM MENKUL DEĞERLER A.Ş.
 ANONİM ŞİRKETİ

GARANTİ YATIRIM MENKUL KIYMETLER A.Ş.
 Sıhhiye Mahallesi Barbaros Bulvarı
 No: 96 Çifti Towers Kat: 1 K: 9-6
 06500 Beşiktaş / SİT ANKARA
 Tel: 0212 389 00 00



08 Mars 2023



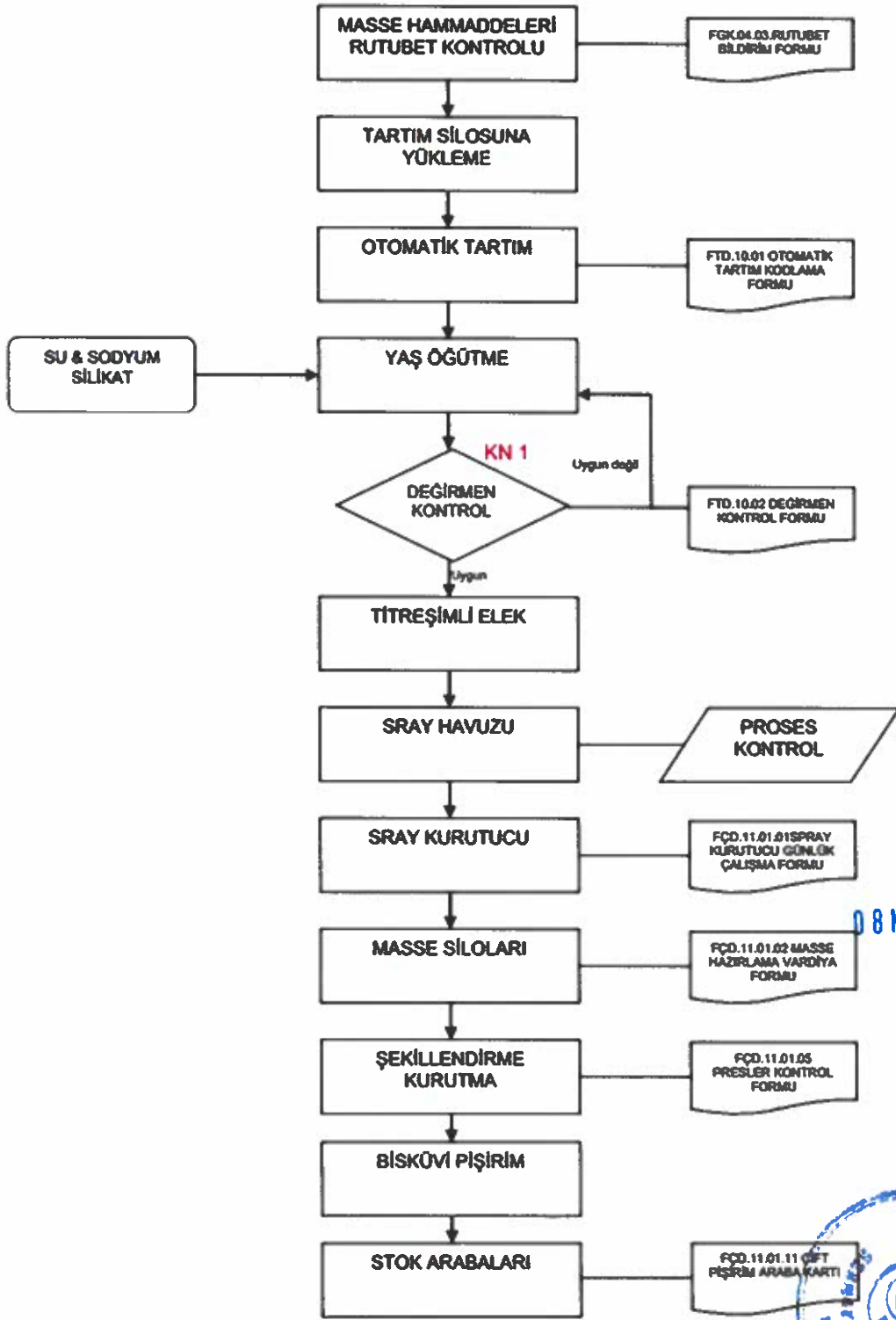
YATIRIM MENKUL DEĞERLER A.Ş.
Nispetiye Mahallesi Çarşı Sok. No: 11/A
Kat: D 21-25 Kat: 25 Kat: 25
34398 Levent - Beşiktaş / İstanbul
Tic. Sic. No: 270987 / Mers: 0817008170310101016
www.yatirim.com.tr

bien 116
BIEN YAPI URUNLERI SAN. TIC. VE TIC. A.Ş.
Barbaros Mah. Bilal Sok. No: 11/10 Kat: 10
06450 Çankaya / ANKARA
Tic. Sic. No: 270987 / Mers: 0817008170310101016
Ankara Kurumlar V.D. 341 076 4316

AK YATIRIM MENKUL DEĞERLER ANONİM ŞİRKETİ

GARANTİ YATIRIM MENKUL KIYMETLER A.Ş.
Nispetiye Mahallesi Barbaros Bulvarı
No:96 Çiğci Towers Kule 1 Kat:5-6
34398 Beşiktaş / İSTANBUL
Tic. Sic. No: 270987 / Mers: 0817008170310101016
Tel: 0212 384 10 10

Duvar Karosu Üretimi Prosesi



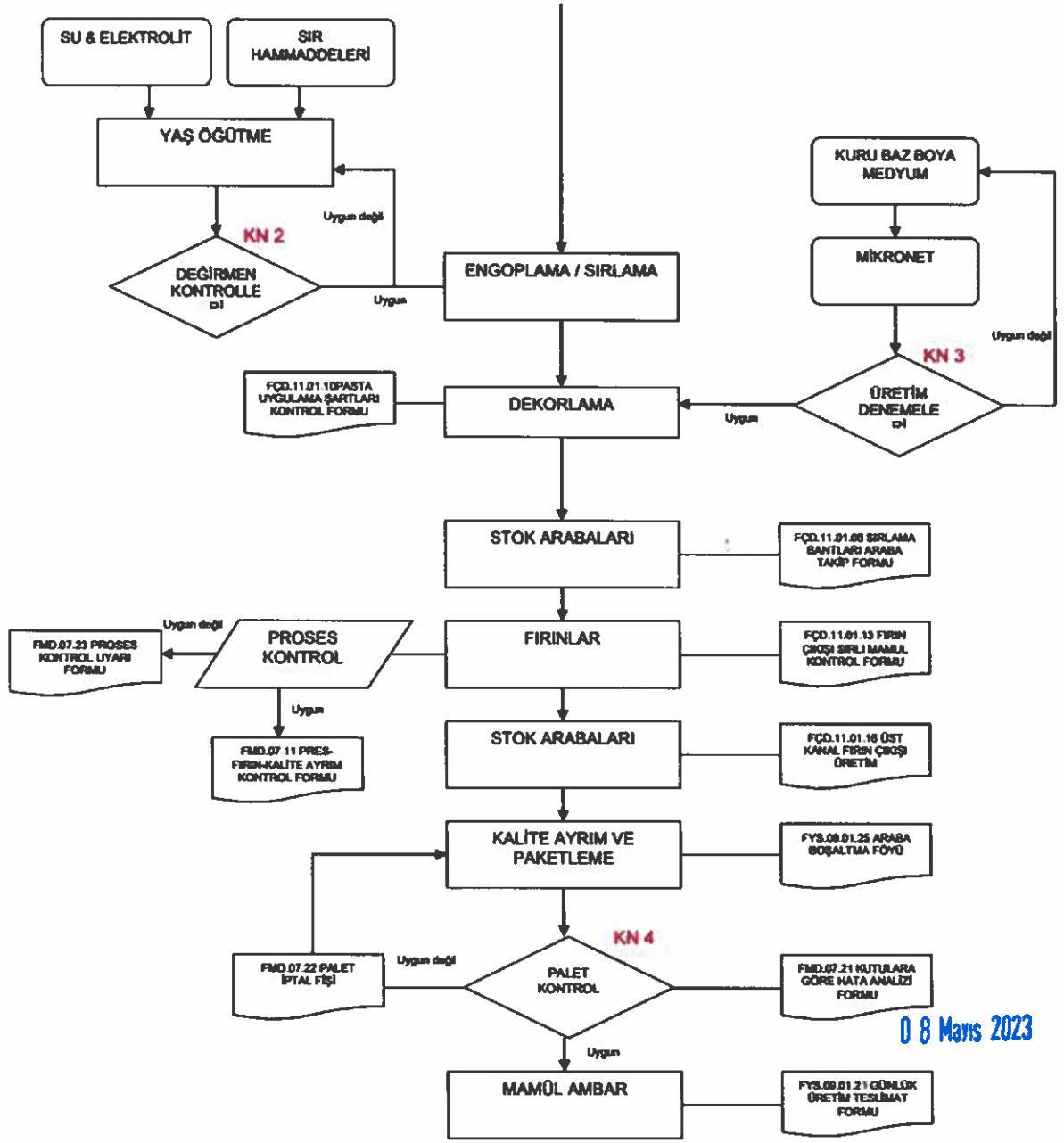
08 Mart 2023



YAPI KREDİ YATIRIM MENKUL DEĞERLER A.Ş.
Nispetiye Mahallesi, Cumhuriyet Sokakı No: 27
34390 Levent - Beşiktaş - İSTANBUL
Tic. Sic. No: 27689 | Meras No: 0395-4023-1550-1015
www.ykiyatirim.com.tr

bien
BIEN YAPI URUNLERI SAN. TIC. VE TIC. 117
Barbaros Mah. Bulvarı Sokak No: 51 Kat: 4 ANKARA AK YATIRIM MENKUL DEĞERLER ANONİM ŞİRKETİ
Mer. No: 0341026433 Kat: 4 Ankara Tic. Od. 66997
Ankara Kurumlar V.D. 341 026 4316

GARANTİ YATIRIM MENKUL KIYMETLER A.Ş.
Nispetiye Mahallesi Barbaros Bulvarı
No: 99 Kat: 10 Towers Kule 1 Kat: 6
34340 Beşiktaş - İSTANBUL
Tel: 0212 367 10 00



Ürünler

Seramikler dayanıklı, hijyenik ve estetik ürünlerdir. Bu özellikleriyle hem kaplama malzemesi olarak hem de banyo ve mutfak gereçleri anlamında geniş bir kullanım alanı bulurlar. Açık gözenek miktarlarıyla birbirinden ayrılan bu ürünler beş ana başlık altında toplanabilirler

Duvar karoları

Kil, kuvars, pegmatit ve mermer içeren bileşimlerdir. 200 bar basınçla preslenen karolar bisküvi pişirimini 1140°C, sırlı pişirimi 1080°C civarında geçerler. Açık gözenek oranları %15 seviyesinde olduğundan hafif malzemelerdir, buna bağlı olarak kırılma mukavemetleri düşüktür. Bu sebeple sadece duvar kaplaması olarak tercih edilmeli, zeminde kullanılmamalıdır. Mat, opak veya şeffaf sır dokuları ve dekorlarıyla çok çeşitli yüzey, renk ve desen seçenekleri sunarlar.

08 Mars 2023

YAPI KREDİ YATIRIM MENKUL DEĞERLER A.Ş.
 Lyell Mah. Barbaros Bulvarı No: 10 Kat: 10
 06500 Beştepe - Beşiktaş / İstanbul
 Tic. Sic. No: 27680 | Şirket No: 03410264310
 www.ykiyatirim.com.tr

bien
 BIEN YAPI URUNLERI SAN. TIRZ. VE TIC. AS
 Barbaros Mah. Barbur Sok. No: 7 Beşiktaş / ANKARA
 Tel: 0312 444 07 00
 Mer. No: 03410264310 / Ankara Tic. Od. 66997
 Ankara Kurumlar V.D. 341 076 4316

AK YATIRIM MENKUL DEĞERLER ANONİM ŞİRKETİ

GARANTİ YATIRIM MENKUL KIYMETLER A.Ş.
 Nispetiye Mahallesi Barbaros Bulvarı
 No: 95 Kat: 9 Kat: 6
 34340 Beşiktaş / İSTANBUL
 Tel: 0212 340 00 00

Yer karoları

Ergitici olarak yüksek miktarda feldspat ihtiva eden ürünlerdir. 300 bar basınçla preslenen karolar 1180°C'de pişirilir. Açık gözenek oranları %3'ten küçüktür, bu sayede kırılma dayanımları yüksektir. Genellikle iç mekan yer kaplaması olarak tercih edilirler.

Sırlı Porselen

Saf albitler ve Ukrayna killeri ihtiva eden ürünlerdir. 350 bar basınçla preslenir ve 1200°C'de pişirilirler. Açık gözenek oranları %0,5'ten küçüktür, bu sayede hem çok yüksek mukavemet değerleri hem de dona dayanım özelliği gösterirler. İç ve dış mekan yer kaplaması olarak kullanılırlar.

Teknik Porselen




Tek katmanlı yapılardır. Kompozisyonları ve üretim parametreleri sırlı granitlere benzer, fakat sır ve engop uygulamasına girmezler. Yüzey düzgünlüğü parlatma işlemi ile kazandırılır. Açık gözenek oranları genellikle %0,1'in altındadır. Tek katlı yapıları dolayısıyla aşınma dayanımları çok yüksektir, yoğun trafiğe maruz kalacak alanlarda öncelikle tercih edilirler.

Seramik Sağlık Gereçleri

Kil, kaolen, silis ve feldspat grubu ham maddelerden hazırlanan çamurla şekillendirilmiş, yüksek sıcaklıkta pişirilerek vitrifiye edilmiş, kişisel ve toplu kullanıma uygun hijyenik banyo gereçleridirler. Bu ürün grubu klozet, rezervuar, lavabo, helataşı ve pisuarları içerisine almaktadır.

Şirket, ürün sınıflandırmasını bu ana ürün gruplarına ve ürün ebatlarına göre gerçekleştirir, bütçe çalışmasını da bu yaklaşımla detaylandırır. Kaplama malzemeleri segmentinde ürün gruplarına göre ebat çeşitliliği aşağıdaki tabloda görülebilir.

Karo Ürün Grupları ve Ebatlar:

DUVAR KAROLARI	YER KAROLARI	PORSELEN ve SIRLI PORSELENLER	TEK KATLI GRANİTLER
			
20x40	10x10	15x60	60x60
25x50	30x40	30x60	
30x60	10x20	50x50	
30x80	14,2x16,4	60x60	



YAPI KREDİ YATIRIM MENKUL
DEĞERLER A.Ş.
Levent Mahallesi, Çarşı Sk. No: 27
D: 21 - 22 - 23 - 24 - 25 - 26 - 27
Kat: 11 Kat: 12 Kat: 13 Kat: 14 Kat: 15
34390 Beşiktaş / İSTANBUL
Tic. Sic. No: 27889 / Mersis No: 0388-0023-1910-0004
www.yk Yatirim.com.tr

bien
BIEN YAPI URUNLERI SAN. TIC. VE TIC. LTD. STI
Barbaros Mah. Biltir Sok. No: 21 / Çankaya ANKARA
Tic. Sic. No: 27889 / Mersis No: 034102643160001
Ankara Kurumlar V.D. 341 026 4316

AK YATIRIM MENKUL DEĞERLER
ANONİM ŞİRKETİ

GARANTİ YATIRIM MENKUL KIYMETLER A.Ş.
Nispetiye Mahallesi Barbaros Bulvarı
No: 21 / Kat: 5 / Kat: 5
34340 Beşiktaş / İSTANBUL
Tel: 0212 349 11 11

30x90	19,7x19,7	61x61	
40x120	33x33	15x90	
	40x40	22x90	
		45x90	
		20x120	
		60x120	
		60x60x2	
		45x90x2	
		100x100	
		120x120	
		120x180	

Seramik Sağlık Gereçleri Üretim Süreci

Seramik sağlık gereçleri; genel olarak lavabo, klozet, taş ve pisuar olarak bilinen vitrifiye ürünleridir. Yüksek sıcaklık ve uzun pişirim süreleri gerektiren üretim basamaklarıyla emek yoğun bir süreçtir.

Kullanılan ham maddenin kalitesi ve devamlılığı, ürün kalitesi üzerinde birebir etkindir. Bu sebeple ithal ve yerli ham maddelerin tamamı rafinasyon, öğütme ve kırma gibi proseslerden geçirilerek işlenmiştir. Ham madde kalitesinin sürekliliği garanti altına alınır.



Bilyeli Değirmenler ile Öğütme

Tartım sistemleri vasıtasıyla hassas tartımları yapılan ham maddeler, bilyeli değirmenlerde öğütülerek açıcı olarak adlandırılan büyük mikserlere alınır. Öğütme ve açıcı sonrası aşamaların elek bakiyelerine bakılarak üretim prosesinin devamlılığı sağlanır.



Hazırlanan çamur dikey silindirik havuzlarda stoklanır ve homojenleşmesi için 3 gün bekletilir. Stokta en az 5 günlük üretimi karşılayacak miktarda çamur bulundurulmasına çalışılır.



Gülşah
YAPI KREDİ YATIRIM MENKUL DEĞERLER A.Ş.
Nispetiye Mahallesi Çarşı No:1A
Etiler - Beşiktaş - İSTANBUL
Tic. Sic. No: 27090
Mer. No: 03410264310
Ankara Kurumudur V.D. 341 026 4316

bien
BIEN YAPI ÜRÜNLERİ SAN. TİC. VE TİC. A.Ş.
Barbaros Mah. Bilişim Sok. No:12
Etiler - Beşiktaş - İSTANBUL
Tic. Sic. No: 27090
Mer. No: 03410264310
Ankara Kurumudur V.D. 341 026 4316

AK Yatırım
AK YATIRIM MENKUL DEĞERLER A.Ş.
Nispetiye Mahallesi Barbaros Bulvarı
No:66 Akcel Towers Kule 1 Kat:5-6
3400 Beşiktaş - İSTANBUL
Tic. Sic. No: 27090
Mer. No: 03410264310
Ankara Kurumudur V.D. 341 026 4316

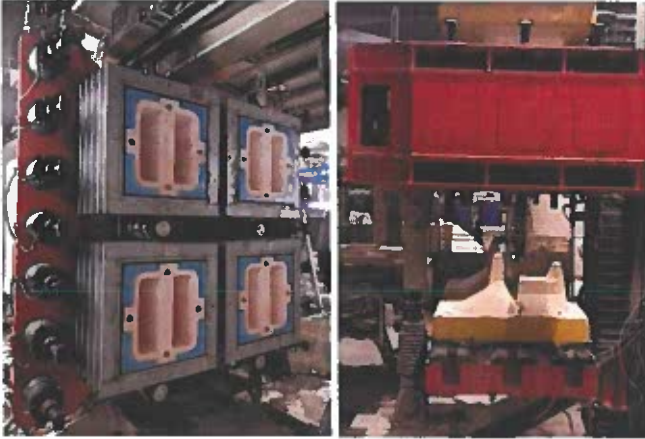
Garanti Yatırım
GARANTİ YATIRIM MENKUL KIYMETLER A.Ş.
Nispetiye Mahallesi Barbaros Bulvarı
No:66 Akcel Towers Kule 1 Kat:5-6
3400 Beşiktaş - İSTANBUL
Tic. Sic. No: 27090
Mer. No: 03410264310
Ankara Kurumudur V.D. 341 026 4316

Çamur Havuzlarında Stoklama



Geleneksel döküm yöntemi ile şekillendirme

Çamur havuzlarında bekletilerek homojenleştirilen çamur, pompa ve boru hatları ile dökümhaneye gönderilir. Burada iki tip şekillendirme yöntemi uygulanır. Birincisi geleneksel döküm yöntemi olan alçı kalıplar ile şekillendirme. Bir gün öncesinden hazırlanıp kurutulmuş kalıplara boru hatları ile çamur doldurulup alçının kalınlık alması beklenir. Çamurun fazlası kalıptan geri boşaltılır. Sertleşmesini tamamlayan ürünler kalıptan alınır. Kalıplar ortam ısı ve fanlar yardımıyla kurutularak tekrar döküme hazırlanır. Bu yöntem ile günde bir, bazı modellerde iki döküm yapılabilir.



Yüksek basınçlı döküm yöntemi ile şekillendirme

İkinci şekillendirme yöntemi ise yüksek basınçlı döküm sistemidir. Çamur, boru hatları yardımıyla özel döküm tezgahlarındaki reçine kalıplara doldurulur. Basınç uygulamasıyla çamurun kalınlık alma ve sertleşme süreleri kısaltılır. Bu yöntemle, modele bağlı olarak, kalıptan her 20-30 dakikada bir ürün alınmakta, yedi gün ve yirmi dört saat döküm yapılabilir. Karmaşık modellerde çok tercih edilmeyen bu yöntemden özellikle klozet ve rezervuar üretiminde faydalanılmaktadır.

08 Mart 2023



Sırlama İşlemi

Döküm ile şekillendirilmiş ürünlere elle delikler açılıp çapakları temizlenir ve ön rötuşları yapılır. Kurutma fırınlarında sıcak hava ile rutubetleri alınan ürünler rötuş kabinlerinde yüzey kontrolüne tabi tutulur, gerekli ise düzeltmeleri yapılır.

Rötuş işleminden sonra, estetik ve hijyenik bir yüzey oluşturmak üzere sırlama robotları veya manuel yöntemle sırlama uygulanır ve ürün firma verilir.



YAPI KREDİ YATIRIM MENKUL DEĞERLER A.Ş.
Nispetiye Mahallesi Barbaros Bulvarı No: 99 Ciltici Towers Kule 1 Kat: 6
34398 Beşiktaş/İSTANBUL
Tic. Sic. No: 275764 | Merkezi Sic. No: 275764
www.ykya.com.tr

bien
BIEN YAPI URUNLERI SAN. TIC. A.S. 121
Barbaros Mah. Bilgi Sok. No: 121 Çankaya ANKARA
Tic. Sic. No: 275764
Mer. No. 0341096431423 Ankara Tic. Od. 66997
Ankara Kurumlar V.D. 341 026 43 16

AK YATIRIM MENKUL DEĞERLER
ANONİM ŞİRKETİ

GARANTİ YATIRIM MENKUL KIYMETLER A.Ş.
Nispetiye Mahallesi Barbaros Bulvarı
No: 99 Ciltici Towers Kule 1 Kat: 6
34398 Beşiktaş/İSTANBUL
Tic. Sic. No: 275764
Tel: 0212 341 026 43 16



Mekik Fırında Pişirim

1.220°C sıcaklıkta 18 saat pişirilen ürünler, kalite ayırım bölümüne alınarak tek tek kontrol edilir. Standartlara göre kalite ve ölçüleri uygun olan ürünler depoya aktarılırken, uygun olmayanlar tamir edilmek üzere üretime geri verilir. Özel tamir sıraları ile onarılan ürünler 1.180°C sıcaklıkta tekrar pişirilerek yeniden kalite ayırımı tabi tutulur.

Kalitesi uygun olan ürünler, varsa taharet borusu veya yan parça montajları yapılarak kutulanır ve sevkiyat bölümüne teslim edilir.

Seramik Sağlık Gereçleri Ürün Grupları:

LAVABOLAR	KLOZETLER	BİDE, PİSUAR VE TAŞLAR	TAMAMLAYICI ÜRÜNLER
Gövdeüstü	Asma	Standart bide	Klozet kapakları
Tezgahaltı	No-Rim	Standart pisuar	İç takımlar
Monoblok	Duvara sıfır	Susuz pisuar	
Mobilya uyumlu	Easy wash	Ara bölme	
Etajerli	Özel	Standart taş	
Özel	Kombi		
Takım	Rezervuar		
Tek parça			

İhraççı'nın finansal tablo dönemleri itibarıyla net satışlarının ana ürün ve hizmet grupları bazında kırılımı detaylı olarak aşağıda gösterilmekte olup, hasılatın önemli bir kısmının seramik satışlarından kaynaklandığı görülmektedir.

TL	31.12.2020	%	31.12.2021	%	31.12.2022	%
Seramik	966.298.078	85,5	1.969.712.137	84,5	4.552.091.669	86,3
Armattür-Batarya	30.248.739	2,7	67.894.789	2,9	151.990.001	2,9
Seramik Sağlık Gereçleri	54.727.039	4,8	109.941.822	4,7	234.063.564	4,4
Diğer(*)	78.338.197	6,9	183.575.960	7,9	336.295.973	6,4
Hasılat	1.129.612.053	100	2.331.124.708	100	5.274.441.207	100

AK YATIRIM MENKUL DEĞERLER A.Ş.
Nispetiye Mahallesi Cömür Sok. No: 34/1 Kat: 5
06530 Beşiktaş/İstanbul
Tic. Sic. No: 275768/01 Mersis No: 03880023151100001
www.akyatirim.com.tr

bien
BIEN YAPI ÜRÜNLERİ SAN. TİC. VE TİC. A.Ş.
Barbaros Mah. Barbaros Sok. No: 22/1 Kat: 1
06100 Çankaya/ANKARA
Tic. Sic. No: 275768/01 Mersis No: 034102643151100001
Ankara Kurumlar V.D. 341 026 4316

AK YATIRIM MENKUL DEĞERLER
ANONİM ŞİRKETİ

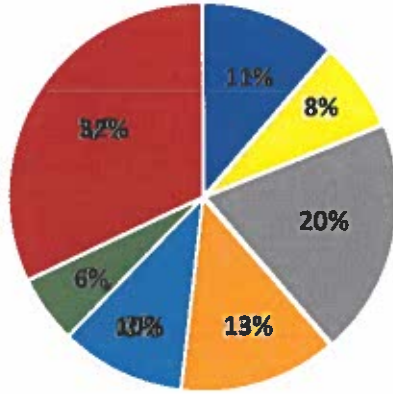
GARANTİ YATIRIM MENKUL KIYMETLER A.Ş.
Nispetiye Mahallesi Barbaros Bulvarı
No: 22/1 Kat: 5
34340 Beşiktaş/İstanbul
Tic. Sic. No: 275768/01 Mersis No: 03880023151100001
Tel: 0212 360 00 00

(*) Ham made, malzeme, vade farklı gelirleri, nakliye, ticari mal (aksesuar, sair malzeme, banyo dolabı, yapıştırıcı, derz dolgu, gömme rezervuar, klozet kapağı, yan ürün malzemelerinden oluşmaktadır.

Şirket "Bien Seramik" markasını 25.10.2007 tarihinde tescil ettirmiş ve ürünlerini Bien Seramik markası altında yurt içi ve yurt dışında pazarlamaktadır. Yurt içinde 100'ü aşkın yetkili satıcı ve 3.500'ü aşkın tali bayi-satış noktası bulunmaktadır. 31.12.2022 tarihi itibarıyla Şirket'in yurt içi satışlarının %79,08'i bayiler kanalıyla, %20,92'si ilişkili taraflara yapılan satışlardan oluşmaktadır. Şirket'in Bilecik Tesisi'nde bulunan 1 adet fabrika satış mağazası bulunmakta olup, bu mağaza haricinde son kullanıcıyla herhangi bir doğrudan satışı bulunmamaktadır. Bayilerin coğrafi bölge dağılımları aşağıdaki tabloda belirtilmiştir.

Bölge Adları	Bayi Sayıları
Akdeniz Bölgesi	12
Doğu Anadolu Bölgesi	8
Ege Bölgesi	21
Güneydoğu Anadolu Bölgesi	14
İç Anadolu Bölgesi	11
Karadeniz Bölgesi	6
Marmara Bölgesi	34
Genel Toplam	106

Bayilerin Bölge Dağılımı



- Akdeniz Bölgesi
- Doğu Anadolu Bölgesi
- Ege Bölgesi
- Güneydoğu Anadolu Bölgesi
- İç Anadolu Bölgesi
- Karadeniz Bölgesi
- Marmara Bölgesi

08 Mart 2023



YATIRIM MENKUL DEĞERLER A.Ş.
Barbaros Mah. 911/307-308/309
D: 21-22 Katlı
Etiler - Beşiktaş / İSTANBUL
Tic. Sic. No: 27090
Mersis No: 0396 0023 1010 0001
www.ytyatirim.com.tr

BIEN YAPI URUNLERI SAN. TIC. VE TIC. A.Ş. 123
Barbaros Mah. 911/307-308/309
Etiler - Beşiktaş / ANKARA
Tic. Sic. No: 27090
Mers. No: 0341 0264 31 00024 Ankara Tic. Od. 66992
Ankara Kurumlar V.D. 341 026 4316

AK YATIRIM MENKUL DEĞERLERİ A.Ş.
ANONİM ŞİRKETİ

GARANTİ YATIRIM MENKUL KIYMETLER A.Ş.
Nispetiye Mahallesi Barbaros Bulvarı
No: 90 Akatlar Towers Kat: 11/15-B
34340 Beşiktaş / İSTANBUL
Tel: 0212 604 10 10

Bayilerin şehirlere göre dağılımı aşağıdaki haritada belirtilmiştir;



Şirket aynı zamanda ürünlerini 6 kıtada 95'i aşan ülkede faaliyet gösteren yapı marketlere ve toptancılara ihraç etmektedir. Şirket'in yurt dışı satışları ihraç kayıtlı olarak %100 bağlı ortaklığı Bien Trading ve ilişkili tarafı Demireks Seramik Ticaret A.Ş. vasıtasıyla gerçekleştirilmektedir. 31.12.2022 tarihi itibarıyla, ihraç kayıtlı satışların %33,9'u Bien Trading üzerinden, %22,9'u Demireks Seramik Ticaret A.Ş. üzerinden, %19,1'i QUA Granite üzerinden, kalan %24,1'i ise üçüncü taraflar tarafından ihraç kayıtlı satılmaktadır. Demireks Seramik Ticaret A.Ş. Almanya, İngiltere, Belçika ve Hollanda'da satış yapmaktadır, Almanya ve İngiltere'de depoları bulunmaktadır. Bien Trading ise başlıca İsrail, Romanya, İtalya ve Sırbistan olmak üzere 90 ülkeye ihracat yapmaktadır. Şirket tarafından üretilen ürünler ihracatçı sıfatıyla bu firmalar aracılığıyla ihraç edilmekte ve ihracat işlemleri bu firmalar tarafından yönetilmektedir.

Şirket ürünleri ile seramik grubunda ihtiyaç dahilinde olan tüm seramik grubu ürünlerini üretmektedir.

İhraççı'nın üretimini gerçekleştirdiği ürünlerine ilişkin tesis bazında üretim kapasiteleri, üretim miktarları ile kapasite kullanım oranları finansal tablo dönemleri itibarıyla aşağıda yer almaktadır.

Kapasite (m ²)	31.12.2020	31.12.2021	31.12.2022
Bözüyük Tesisi	18.507.258	18.507.258	17.931.258
Sırlı Porselen	18.507.258	18.507.258	17.931.258
2. Organize Tesisi	10.800.000	10.800.000	
Duvar Karosu	10.800.000	10.800.000	
Bilecik Tesisi	16.420.697	16.420.697	15.914.197
Yer Karosu ve Sırlı porselen	6.292.976	6.292.976	6.042.976
Duvar Karosu	10.127.721	10.127.721	9.871.221
Toplam	45.727.955	45.727.955	45.574.455

Üretim (m ²)	31.12.2020	31.12.2021	31.12.2022
Bözüyük Tesisi	15.641.718	17.667.500	14.795.917
Sırlı Porselen	15.641.718	17.667.500	14.795.917
2. Organize Tesisi	10.372.850	10.517.440	11.101.631
Duvar Karosu	10.372.850	10.517.440	11.101.631
Bilecik Tesisi	11.317.728	15.170.773	12.469.201
Yer Karosu	5.024.396	4.706.992	4.574.462
Sırlı Porselen	1.275.261	1.297.308	637.058
Duvar Karosu	5.018.071	9.166.473	7.257.681
Toplam	37.332.297	43.355.713	38.366.749
<i>Değişim - %</i>		16,1%	-11,5%

Kapasite Kullanım Oranı (%)	31.12.2020	31.12.2021	31.12.2022
Bözüyük Tesisi			
Sırlı Porselen	84,5%	95,5%	82,5%
2. Organize Tesisi			
Duvar Karosu	96,0%	97,4%	94,7%
Bilecik Tesisi			
Yer Karosu ve Sırlı Granit	100,0%	95,4%	86,2%
Duvar Karosu	49,5%	90,5%	73,5%
Toplam - %	81,6%	94,8%	84,2%

İhraççının 2020 yılında gerçekleşen Bözüyük Tesisindeki kapasite artışı ve 2. Organize Tesisinin tam kapasite olarak devreye alınmasıyla Şirket'in toplam üretim kapasitesi 45.727.955 m²'dir. Aynı yılda Şirket'in üretim miktarı 37.332.297 m² ve toplam kapasite kullanım oranı %81,6 olarak gerçekleşmiştir. 2021 yılında ise Şirket'in toplam üretim kapasitesinde bir değişiklik olmamış ve 45.727.955 m² olarak kalmıştır. Toplam üretim miktarı 2021 yılında iç ve dış talebin kuvvetli olması sebebiyle bir önceki yıla göre %16,1 büyüme göstererek 43.355.713 m² olarak gerçekleşmiştir. Şirketin toplam kapasite kullanım oranı ise artan üretime bağlı olarak %94,8 olarak gerçekleşmiştir.

31.12.2022 itibarıyla Şirket'in üretim kapasitesi bir önceki yıla kıyasla yaklaşık olarak aynı kalmıştır. Şirket'in üretim miktarıysa ülke genelinde gerçekleşen enerji kesintileri ve bakım onarım çalışmaları nedeniyle bir önceki yıla göre %11,5 azalarak 38.366.749 m²'ye gerilemiştir. Enerji kesintileri ve bakım onarım çalışmaları Şirket'in kapasite kullanım oranında da gerilemeye sebep olmuştur. Şirket'in 31.12.2022 yılı toplam kapasite kullanım oranı %84,2 olarak gerçekleşmiştir.

Şirket, ulusal standardı olan ve aynı zamanda diğer üretici Avrupa ülkelerinin de kullandığı kalite değerlerini belirten TS EN 14411 VE TSE YILDIZ/ÇİFT YILDIZ standardına uygun üretim yapmaktadır ve ürünlerinin Avrupa Birliği üyesi ülkelerde satılabilmesi için gerekli olan CE belgesine sahiptir. Bunun yansıra Entegre Yönetim Sistemini kurarak ISO 9001:2015, ISO 14001:2015, OHSAS 18001:2008 ve ISO 27001:2013 sertifikalarını almıştır.

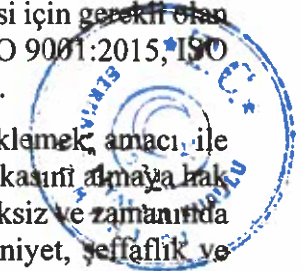
Tüm bu sertifikaların dışında ihracattaki hedefleri ve kararlılığını desteklemek amacıyla ile "Yetkilendirilmiş Yükümlü Statüsü" (Authorised Economic Operator) sertifikasını almaya hak kazanmıştır. Türkiye'de sayılı firmaya verilen gümrük yükümlülüklerini eksiksiz ve zamanında yerine getiren, kayıt sistemi düzenli ve izlenebilir olan, mali yeterlilik, emniyet, şeffaflık ve

08 Mart 2023

YATIRIM KREDİ YATIRIM MENKUL DEĞERLER A.Ş.
Nispetiye Mahallesi, Nispetiye Sok. No: 1, Kat: 1, Şişli, İstanbul
Tic. Sic. No: 270924, Mersis No: 085000027092400000001
www.kykyatirim.com.tr

bien
BIEN YAPI URUNLERI SAN. TIC. A.S.
Barbaros Mah. Bilkent Sok. No: 1, Beştepe, Ankara
Tic. Sic. No: 270924, Mersis No: 03410264311000000001
Ankara Kurumlar V.D. 341 026 4316

AK YATIRIM MENKUL DEĞERLER ANONİM ŞİRKETİ



GARANTI YATIRIM MENKUL KIYMETLER A.Ş.
Nispetiye Mahallesi Barbaros Bulvarı No: 95, Kat: 5, Beşiktaş, İstanbul
Tic. Sic. No: 270924, Mersis No: 085000027092400000001
www.garantiyatirim.com.tr

güvenlik standartlarına sahip bulunan, kendi oto kontrolünü yapabilen güvenilir firmalara dış ticaret işlemlerinde bir takım kolaylık ve imtiyazlar tanıyan ulusal statü konumundaki "Yetkilendirilmiş Yükümlü Statü statüsüne Seramik Cam ve Toprak sektöründe sahip ilk firmalardan biri olmuştur. Bu statü ile Şirket, gümrük işlem maliyetlerinde ve tedarik masraflarında tasarruf, gümrük işlemlerin kısalması ile birlikte artan rekabet gücü, ilgili statünün tanındığı ülkelerde sağlanan ayrıcalıklardan faydalanabilme özelliği gibi avantajlar elde etmektedir.

Şirket, ISO 9001 belgesini 24.07.2017 tarihinde almaya hak kazanmıştır. Ürünün ilk aşamasından tüketiciye sunulmasına kadar geçen her adımda çevresel etkilerin dikkate alınarak üretimin gerçekleştirilmesini sağlayan ISO 14001 Çevre Yönetimi Sistemi Belgesi Şirket'in sahip olduğu bir diğer belgedir. Fabrika içerisinde üretimde kullanılan suyun tamamı deşarj edilmeden, fabrika içerisinde yer alan arıtma tesisinde arıtılarak tekrardan üretime kazandırılmaktadır.

Şirket 70'in üzerinde ülkeye ihracat yapmaktadır, yurt içi ve yurt dışına yaptığı satışlarda distribütörleri, bayileri ve büyük yapı marketleri kanalı ile satışlarını gerçekleştirmektedir

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 ihracçının bu sektörlerdeki/pazarlardaki yeri ile avantaj ve dezavantajları hakkında bilgi:

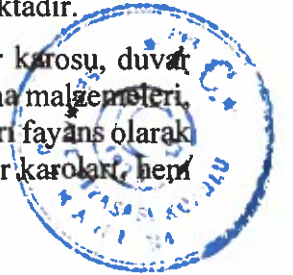
Şirket seramik sektöründe faaliyet göstermektedir. Seramik sanayi; seramik yer ve duvar karoları, banyolarda ve mutfaklarda kullanılan lavabolar, klozetler, rezervuarlar gibi inşaat sektörünün girdisi olan malzemeleri, sofrta ve mutfak eşyaları gibi günlük hayatımızda kullanılan eşyalardan oluşmaktadır.

Seramik sektörü temel olarak "genel seramikler" ve "teknik seramikler" olmak üzere ikiye ayrılmaktadır. Genel seramikler metal oksitleri içeren kil, kaolin, kuvars, kalsit gibi inorganik ham maddelerin belirli oranlarda karıştırılıp şekillendirilerek yüksek sıcaklıklarda pişirilmesiyle elde edilmektedir. Teknik seramikler ise genel seramiklerin yapımında kullanılan oksitlere ilave olarak karbür, nitrür vb. oksit dışı ve silikat malzemelerin belirli oranda karıştırılıp şekillendirilerek pişirilmesiyle ortaya çıkmaktadır.

Sektör seramik kaplama malzemeleri, seramik sağlık gereçleri, refrakter, seramik sofrta ve süs eşyaları, teknik seramikler, tuğla ve kiremit gibi alt sektörlerle ayrılabilir. Şirket üretim tesislerinde seramik kaplama malzemeleri ve seramik sağlık gereçleri üretmektedir. Her iki üretim de anorganik ham maddelerin homojenize edilmesi, şekillendirilmesi, sırlanması ve pişirilmesi esasına dayanmakla birlikte; kullanılan malzemelerin kimyasal ve fiziksel özellikleri, şekillendirme yöntemi ve pişirim sıcaklıklarıyla birbirinden ayrılmaktadır.

Şirket'in üretimini gerçekleştirdiği seramik kaplama malzemeleri arasında yer karosu, duvar karosu, dekor karosu, teknik porselen ve bordür yer almaktadır. Seramik kaplama malzemeleri, yer ve duvar karoları olarak kullanıldığı alana göre ayrılmakta olup duvar karoları fayans olarak adlandırılmakta ve genellikle iç mekânlarda kullanılmaktadır. Buna karşılık yer karoları, hem iç hem de dış mekânlarda tercih edilebilmektedir.

08 Mars 2023



YAPI KREDİ YATIRIM MENKUL
DEĞERLER A.Ş.
Sicil No: 27497
Tic. Sicil No: 27497
Mers. No: 08170071970000000000
Ankara Kurumlar V.D. 341 026 4316

bien
BIEN YAPI URUNLERI SAN. TIC. VE TIC. S. S.
Barbaros Mah. Biltur Sok. No: 126
Tel: 0312 341 026 4316
Mer. No: 03410264316
Ankara Tic. Od. 66992
Ankara Kurumlar V.D. 341 026 4316

AK YATIRIM MENKUL DEĞERLER A.Ş.
ANONİM ŞİRKETİ
Sicil No: 27497
Tic. Sicil No: 27497
Mers. No: 08170071970000000000
Ankara Kurumlar V.D. 341 026 4316

GARANTİ YATIRIM
MENKUL KIYMETLER A.Ş.
Nispetiye Mahallesi Barbaros Bulvarı
No: 96 Çift İsvaç Kültür 1 Kat: A-3
4640 Beşiktaş/İSTANBUL
Tel: 0212 384 1234

Seramik sağlık gereçleri ise kil, kaolen, silis ve feldspat grubu ham maddelerden hazırlanan çamurla şekillendirilmiş, yüksek sıcaklıkta pişirilerek vitrifiye edilen kişisel ve toplu kullanıma uygun hijyenik banyo gereçleridir. Bu gereçler lavabo, klozet, musluk taşı, duş teknesi vb. ürünlerden oluşmaktadır. Keramik sağlık gereçlerinde birçok tamamlayıcı aksesuarlar gerekmekte olup, bunlar rezervuar iç takımları, klozet kapakları, spiral boru ve hortumlar, vana musluk gibi armatürler, tuvalet kağıdı makarası vb. ürünlerden oluşmaktadır.

Seramik sektörü, seramik hammaddeleri sektörü ile bire bir ilişki içindedir. Sektörde en çok kullanılan hammaddeler, kil, feldspat, kaolen gibi endüstriyel hammaddelerdir. Keramik sektöründeki kapasite ve üretim artışına paralel olarak, seramik hammaddeleri sektörü de hızlı bir gelişim göstermektedir. Türkiye’de seramik makine ve teçhizat sanayi ise yeterince gelişmemiştir.

Seramik sektörü hammadde yönünden madencilik, yardımcı maddeler ve bazı kimyasal maddeler yönünden kimya, ürün yönünden konut ve inşaat, müteahhitlik, mühendislik ve müşavirlik hizmetleri sektörleri ile yakın ilişki içindedir. Ürünün tamamı inşaat sektöründe kullanılmaktadır.

Dünyada Keramik Sektörü

Şirket’in faaliyet göstermekte olduğu seramik sektörü en geniş açıdan değerlendirildiğinde, küresel olarak seramik pazarının 2020’de 123,08 Milyar ABD Doları büyüklük kaydettiği, bunun ise 2017-2019 yılları arasında ard arda kaydedilen büyümelerden sonra Covid-19 pandemisi sebebiyle 2019’a kıyasla %5,3 oranında büyük bir küçülme sergilediği tespit edilmektedir. Burada kastedilen geniş anlamda seramik, metal, ametal, iyonik ve inorganik bileşenler içeren kovalent bağlardan oluşan katı maddedir. Uygulama alanları açısından sınıflandırıldığında bu pazar karolar, sağlık gereçleri, tuğla ve borular, aşındırıcılar, çömlükler ve diğer ürünlerden oluşmaktadır. Keramik sektörü yüksek oranda inşaat sektörüne bağımlıdır. Covid-19 pandemisi sırasında küresel olarak duran ya da oldukça yavaşlayan inşaat faaliyetleri ve kapanan ya da faaliyeti sınırlandırılan üretim tesisleri, seramik ürünlere olan talebi de düşürmüştür. Ancak pazarın 2022’de eski seviyelerine ulaşması öngörülmektedir.⁷

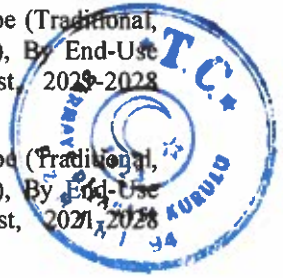
İnşaat sektöründe bu ürünler çoğunlukla karolar ve sağlık gereçlerinin üretiminde kullanılmakta ve sağlamlığı, dayanıklılığı ve kimyasallarla tepkimeye girmemesi sebebiyle tercih edilmektedir. Keramik karolar hem iç mekan hem de dış mekan dekorasyonunda tercih edilmekte, sadece meskenlerin değil, okulların, ofislerin, alışveriş merkezlerinin ve dükkanların inşaatlarında da kullanılmaktadır. Keramik karoların inşaat sektöründe çeşitli kullanım alanlarının seramik pazarının büyümesine katkı sağlaması beklenmektedir.⁸

Seramik Kaplama Malzemeleri

Şirket’in ürettiği seramik kaplama malzemeleri olan seramik karo ve fayansların küresel pazarı değerlendirildiğinde, 2020’de küresel seramik karo sektörü pazarının 50,84 Milyar ABD Doları

⁷ Fortune Business Insights, Ceramics Market Size, Share & Covid-19 Impact Analysis, By Type (Traditional, Advanced), By Application (Tiles, Sanitary Wares, Abrasives, Pottery, Bricks&Pipes, Others), By End-Use Industry (Building & Construction, Industrial, Medical, Others) and Regional Forecast, 2020-2028 <https://www.fortunebusinessinsights.com/industry-reports/ceramics-market-101916>

⁸ Fortune Business Insights, Ceramics Market Size, Share & Covid-19 Impact Analysis, By Type (Traditional, Advanced), By Application (Tiles, Sanitary Wares, Abrasives, Pottery, Bricks&Pipes, Others), By End-Use Industry (Building & Construction, Industrial, Medical, Others) and Regional Forecast, 2020-2028 <https://www.fortunebusinessinsights.com/industry-reports/ceramics-market-101916>



büyükte olduğu tespit edilmekte, sektörün 2021 için geçerli olan 54,41 Milyar ABD Doları büyüklükten 2028 yılında 77,82 Milyar ABD Doları büyüklüğe ulaşması öngörülmektedir. Covid-19 pandemisinin sektörde ciddi bir olumsuz etki yarattığı ve küresel pazarın 2020'de %9,7 küçüldüğü tespit edilmektedir. Seramik karo sektörünün büyümesinin inşaat faaliyetlerindeki artış ile doğrudan ilişkili olduğu ve alt yapı yatırımlarına öncelik veren ülkelerdeki yatırımların sürdürülmesinden olumlu etkilendiği ifade edilmektedir.⁹

İMSAD Yapı Sektörü Raporu 2021 verilerine göre,¹⁰ 2020 yılında başlayan Covid-19 pandemisinin dünya ekonomisinde yarattığı koşullarda 2021 yılında iyileşmeler gözlenmiş, aşılama ile iktisadi faaliyetlere büyük ölçüde geri dönülmesi ve kamu kesimlerinin desteği sayesinde iktisadi faaliyetlerde kaydedilen büyüme, inşaat sektörünün küresel performansını da olumlu etkilemiştir. 2021 yılının ikinci çeyreğinden itibaren inşaat sektöründe mevcut işler ve ötelenen işler konsolide edilmiş, iş planları yenilenmiş, Covid-19 pandemisi öncesinde yapılan projeler tadil edilmiş, yarıda kalan projelerin tamamlanması yoluna gidilmiştir. 2021 yılının ikinci yarısında ise yeni koşulların yarattığı yeni talebi karşılamak üzere yeni işler alınmaya başlanmıştır. Genel olarak 2021 yılında dünyanın tüm bölgelerinde inşaat sektörlerinde yüksek büyümeler gerçekleştiği görülmüştür.

Küresel pazarda seramik karoların uygulama alanlarına göre sınıflandırma yapıldığında, yer karolarının pazarda en büyük payı teşkil ettiği tespit edilmektedir. Hem mesken hem de ticari alanların inşaatlarındaki artış yer karolarına olan talebi arttırmıştır. Çeşitli desen, renk ve dokuda karolara olan talebin artması ve estetik çekicilik pazarın büyümesini destekleyecektir. Bununla beraber, duvar karolarının da çeşitli desenlerde, renklerde ve dokularda kullanılmasıyla görünümün iyileştirilmesi ve estetik çekicilik duvar karosu sınıfının da payının artmasını sağlayacaktır. Mesken alanların renovasyon çalışmaları sırasında diğer sınıflara olan talebin de artması beklenmektedir.¹¹

Küresel pazarda yeni trendin dijital baskılı seramik karolar olduğu gözlenmektedir. Tüketicilerin bu karoları estetik çekiciliği sağlayan ince tasarımları sebebiyle tercih ettikleri tespit edilmektedir. Ayrıca, dijital baskı tekniği sayesinde tasarımların yeknesaklığı da sağlanabilmektedir. Küresel pazardaki sektörü destekleyen bir diğer trend ise renovasyon ve iyileştirme faaliyetleridir. Seramik karoların kaymazlık, çizilmezlik ve antibakteriyel özellikleri diğer eşdeğer ürünler karşısında daha çok tercih edilmesini sağlamakta ve talebi arttırmaktadır.¹²

Dünya seramik kaplama malzemeleri üretimi 2020'de %1,7 artarak 16,1 milyar metrekareye yükselmiştir. Dünya seramik kaplama malzemeleri tüketimi ise 2020 yılında yine %3,0 artarak

08 Mayıs 2023

⁹ Fortune Business Insights, Ceramic Tiles Market Size, Share & Covid-19 Impact Analysis, By Application Area (Floor, Walls, Others), By End-Use (Residential, Non-Residential) and Regional Forecast, 2021-2028 <https://www.fortunebusinessinsights.com/ceramic-tiles-market-102377>

¹⁰ Türkiye İnşaat Malzemesi Sanayicileri Derneği, Yapı Sektörü Raporu, 2021 www.imsad.org/dflip/Uploads/Files/Yapi_Sektoru_Raporu_2021.pdf

¹¹ Fortune Business Insights, Ceramic Tiles Market Size, Share & Covid-19 Impact Analysis, By Application Area (Floor, Walls, Others), By End-Use (Residential, Non-Residential) and Regional Forecast, 2021-2028 <https://www.fortunebusinessinsights.com/ceramic-tiles-market-102377>

¹² Fortune Business Insights, Ceramic Tiles Market Size, Share & Covid-19 Impact Analysis, By Application Area (Floor, Walls, Others), By End-Use (Residential, Non-Residential) and Regional Forecast, 2021-2028 <https://www.fortunebusinessinsights.com/ceramic-tiles-market-102377>



16,1 milyar metrekareye yükselmiştir. Seramik üretimi ve tüketimi 2020 yılında yükselme eğilimi göstermiştir.¹³

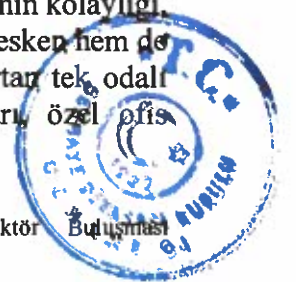
EN ÇOK ÜRETİM YAPAN İLK 10 ÜLKE							
Ülke	2016 (milyon m ²)	2017 (milyon m ²)	2018 (milyon m ²)	2019 (milyon m ²)	2020 (milyon m ²)	Dünya Üretiminde Payı (%)	19/20 yılları arasında değişim
1. ÇİN	10.265	10.146	9.011	8.225	8.474	52,7%	3%
2. HİNDİSTAN	655	1.080	1.145	1.266	1.320	8,2%	4,30%
3. BREZİLYA	871	867	872	909	840	5,2%	-7,60%
4. VİETNAM	485	560	602	560	534	3,3%	-4,60%
5. İSPANYA	492	530	530	510	488	3,0%	-4,30%
6. İRAN	340	373	383	398	449	2,8%	12,80%
7. TÜRKİYE	330	355	335	296	370	2,3%	25,00%
8. İTALYA	416	422	416	401	344	2,1%	-14,20%
9. ENDONEZYA	360	307	383	347	304	1,9%	-12,40%
10. MISIR	250	300	300	300	285	1,8%	-5,00%
TOPLAM	14.764	14.940	13.977	13.212	13.408	83,3%	1,50%
DÜNYA TOPLAMI	17.110	17.414	16.557	15.827	16.093	100%	1,7%

Seramik kaplama malzemelerinde 2020 yılı itibariyle en büyük üreticiler Çin, Hindistan, Brezilya, Vietnam ve İspanya iken Türkiye İtalya ve Endonezya'yı geçerek 7. sıraya yükselmişlerdir. Türkiye 2020 yılında üretimde en yüksek artışı gerçekleştiren ülke olmuştur.

Seramik Sağlık Gereçleri

Küresel seramik sağlık gereçleri pazarının 2020'de 44,17 Milyar ABD Doları büyüklükte olduğu tespit edilmekte, sektörün 2021 için geçerli olan 45,24 Milyar ABD Doları büyüklükten 2028 yılında 74,52 Milyar ABD Doları büyüklüğe ulaşması öngörülmektedir. Covid-19 pandemisinin sektörde ciddi bir olumsuz etki yarattığı ve küresel pazarın 2020'de %3,1 küçüldüğü tespit edilmektedir. Seramik sağlık gereçleri pazarının klozetler, banyolarda ve mutfaklarda kullanılan lavabolar ve küvetlerden oluşmaktadır. Bu ürünler bakımının kolaylığı, kimyasallara ve çizilmelere karşı dayanıklılığı ve erişilebilirliği sebebiyle hem mesken hem de ticari alanlarda tercih edilmektedir. Nüfus ve kentleşmenin artışı sebebiyle artan tek odalı evlerin inşaatı, artan ticari bina ve altyapı inşaatları, değişen hayat tarzları, özel ofis

¹³ Çimento, Cam, Seramik ve Toprak Ürünleri İhracatçıları Birliği, 9. Seramik Sektör Buluşması (https://www.serfed.com/sunumlar)



sayılarındaki artış, mesken binaların renovasyon ve iyileştirme faaliyetleri seramik sağlık gereçlerine olan talebin artmasındaki etkenlerdir.¹⁴

Türkiye’de Seramik Sektörü

Seramik kaplama sanayisi inşaat seramikleri (İnşaat seramikleri, seramik kaplama malzemeleri ile seramik sağlık gereçleri olarak iki ana gruba ayrılmaktadır) içindeki iki büyük gruptan biri olup, Türkiye’nin geleneksel üretici olduğu inşaat malzemesi sanayilerinin başında gelmektedir. Kurulu kapasitesi, ürün kalitesi ve çeşitliliği ile toplam seramik ihracatı içindeki payı göz önüne alındığında, Türk seramik sanayi içindeki en gelişmiş alt sektörlerin kaplama malzemeleri olduğu görülmektedir¹⁵.

İkinci ana gruptan birisi olan seramik sağlık gereçlerinde ülkemiz Avrupa’daki en büyük ihracatçı ülke olup dünya üretiminin %10’una yakınına üretmektedir. Bugün bu sektörde üretim yapan büyük ölçekli 9 adet üretici şirket mevcuttur. Bunlarla birlikte 1980’li yılların sonlarına doğru ülkemizin çeşitli yerlerinde faaliyete geçen 30 kadar küçük ve orta ölçekli şirket üretim yapmaktadır. Türkiye, inşaat seramikleri içinde yer alan seramik sağlık gereçlerinde de geleneksel üretici ve ihracatta da rekabetçi bir ülke olarak yer almaktadır.¹⁶

Sektörün lokomotif ürün grubu seramik karodur. Türk seramik kaplama malzemeleri sektörü özellikle 1990 yılından sonra yaptığı yatırımlar ile bugün dünya seramik karo üretiminde söz sahibi olmayı başarmıştır. Türkiye sahip olduğu 431.600.000 m² kurulu kapasite ile seramik kaplama malzemeleri (SKM) üretiminde Avrupa’nın 3. ve dünyanın 9. büyük üreticisi ve aynı zamanda Avrupa’nın 3. ve dünyanın 6. büyük seramik karo ihracatçısı konumundadır. Şirket’in ise Türkiye’de sahip olduğu üretim kapasitesi açısından sektördeki payı %10,59’dur¹⁷. Sektör, yüksek istihdam sağlayan sektörler arasında olup, 35.000 doğrudan ve yaklaşık 200.000 de dolaylı istihdam sağlamaktadır.¹⁸

Türkiye’de seramik sektörü zengin yerli ham madde kaynaklarına sahiptir. İstanbul’un Şile ilçesinde ve Bilecik’in Bozüyük-Söğüt bölgelerinde seramik üretimine uygun kil, Aydın’ın Çine ilçesinde ise feldspat madenleri mevcuttur. Şirket’in fabrikalarının yer aldığı Bilecik ili, ham madde kaynaklarına yakın olması nedeniyle büyük bir avantaja sahiptir.

Üretim prosesi içindeki pişirme ve kurutma işlemlerinden dolayı seramik sektörünün üretim maliyetleri içinde enerjinin payı diğer sektörlerle oranla oldukça yüksek durumdadır. Sektörde halen doğalgaz, LPG, LNG olmak üzere üç ana yakıt tüketilmektedir. Şirket’in enerji giderleri (doğalgaz, elektrik) toplam maliyet içerisinde 2021 yılında, satılan malın maliyeti içerisindeki payı %29,60 iken, 2022 yılında ise %47,32’ye yükselmiştir.

Türkiye’de seramik kaplama malzemelerinin üretildiği iller Çanakkale, Bilecik, Eskişehir, Kütahya, Uşak, İzmir, Manisa, Aydın, Çankırı ve Yozgat’tır. Tesislerin %49,82’si Eskişehir-Bilecik – Kütahya bölgesindedir.

Seramik kaplama malzeme üreticilerinin buldukları yörelere göre tesis dağılımı¹⁹;

¹⁴ Fortune Business Insights, Ceramic Sanitary Ware Market Size, Share & Covid-19 Impact Analysis, By Product Type (Water Closets, Wash Basins, Urinals, and Others), End-Use (Residential, Commercial and Renovation) and Regional Forecast, 2021-2028, <https://www.fortunebusinessinsights.com/ceramic-sanitary-ware-market-106587>

¹⁵ Türkiye Cumhuriyeti Sanayi ve Teknoloji Bakanlığı 2020 yılı Seramik Sektörü Raporu

¹⁶ Türkiye Cumhuriyeti Sanayi ve Teknoloji Bakanlığı 2020 yılı Seramik Sektörü Raporu

¹⁷ Şirketin 2021 yılı üretim kapasitesi 45.727.955 m² olup, Türkiye’nin yıllık 431.600.000 m² üretim kapasitesine bölünerek hesaplanmıştır.

¹⁸ Türkiye Cumhuriyeti Sanayi ve Teknoloji Bakanlığı 2020 yılı Seramik Sektörü Raporu

¹⁹ Türkiye Cumhuriyeti Sanayi ve Teknoloji Bakanlığı 2020 yılı Seramik Sektörü Raporu

%14,61'i Çanakkale,
%49,82'i Bilecik-Eskişehir-Kütahya bölgesi,
%28,61'i İzmir-Manisa-Uşak-Aydın bölgesi,
%6,96'sı Çankırı-Yozgat şeklindedir.

Şirketlerin Bilecik, Eskişehir ve Kütahya çevresinde özellikle yoğunlaşmasının sebebi, en çok kullanılan hammaddeler, kil, feldspat, kaolin maden yataklarının bu şehirlerde ve İstanbul gibi yakın coğrafyada fazla miktarda bulunması ve taşınmasıdır. Bien Yapı'nın da tüm üretim tesisleri Bilecik İli içerisinde ve çevresindeki ilçelerde yer almakta ve hammadde kaynaklarına yakın olması ile avantaj sağlamaktadır. Aynı zamanda Şirket üretim faaliyetlerinin, ekonomik aktivitelerin en yoğun olduğu Marmara Bölgesine yakınlığı ve yurt dışından gelen boya gibi yardımcı maddelerin ithal edilmesi nedeniyle limanlara olan yakınlığı ile avantaj elde etmektedir. Şirket'in geçtiğimiz yıllarda yaptığı tevsî yatırımları ile modern tesislerde verimli üretim gerçekleştirmesi, yurt dışı pazarlarda rekabet gücünü arttırmaktadır.

Seramik Sağlık Gereçleri Üreticileri Çanakkale, Tekirdağ, İstanbul, Kocaeli, Sakarya, Bilecik, Eskişehir, Kütahya, Manisa, İzmir, Çorum, Zonguldak, Ordu, Kayseri, Diyarbakır illerinde yer almaktadır.

Sektör yoğun olarak %34,3 payla Bozüyük – Eskişehir - Kütahya Bölgesinde kümelenmiştir.

Diğer yerleşim bölgeleri sırasıyla²⁰,

%15,3 ile Çorum-Ordu-Zonguldak'tan oluşan Orta Karadeniz,

%14,1 ile İzmir- Manisa'dan oluşan Ege Bölgesi,

%13,0 Kayseri, İç Anadolu Bölgesi,

%12,0 ile İstanbul-İzmit-Sakarya'dan oluşan Marmara Bölgesi ve

%11,2 ile Çanakkale Bölgesidir.

Girişim Sayısı ve Üretim

Seramik kaplama sanayisi inşaat seramikleri içindeki en büyük gruplardan biri olup Türkiye'nin geleneksel üretici olduğu inşaat malzemesi sanayilerinin başında gelmektedir. Seramik kaplama sanayisi hem ihracat yapmakta hem de yurt içi ihtiyacın önemli bir bölümünü yurt içi üretim ile karşılamaktadır. Seramik kaplama üretimi yıllar itibarıyla da kademeli bir artış göstermektedir. 2019 yılındaki gerileme ardından üretim 2020 yılında %21,4 artarak 5,98 milyon tona yükselmiştir. Hem dış hem de iç talepte yılın ikinci yarısında görülen artış üretimi desteklemiştir. 2021 yılında da iç ve dış talep kuvvetli kalmıştır. Buna bağlı olarak 2021 yılında üretim bir önceki yıla göre %32,3 yükselmiş ve 7,91 milyon tona ulaşmıştır.²¹ 2021 yıl sonu itibarıyla Bien Yapı'nın Türkiye üretiminden aldığı pay %8,76'dır²². Söz konusu verilerin aşağıdaki tabloda yer verilmektedir.

²⁰ Türkiye Cumhuriyeti Sanayi ve Teknoloji Bakanlığı 2020 yılı Seramik Sektörü Raporu

²¹ Türkiye İnşaat Malzemesi Sanayicileri Derneği, Yapı Sektörü Raporu 2021
www.imsad.org/dflip/Uploads/Files/Yapi_Sektoru_Raporu_2021.pdf

²² Şirket'in 2021 yılı üretim miktarının, Türkiye toplam üretim miktarına bölünmesi ile bulunmuştur.



YAPI KİRALAMA VE YATIRIM MENKUL DEĞERLER A.Ş.
Nispetiye Mahallesi Cömert Sokak No:14
Kat:5 Beşiktaş/İstanbul
Sicil No:25460
www.ykiyatirim.com.tr

bien
BIEN YAPI URUNLERI SAN. TIC. VE TIC. A.Ş.
Barbaros Mah. Bilgi Sok. No:1 Çankaya - ANKARA
Tel: 312 254 47 00
Mer. No. 03410264316 / 024 Ankara Tic. Od. 66992
Ankara Kurumlar V.D. 341 026 4316

AK YATIRIM MENKUL DEĞERLER
ANONİM ŞİRKETİ

GARANTİ YATIRIM MENKUL KIYMETLER A.Ş.
Nispetiye Mahallesi Barbaros Bulvarı
No:95/11 Kat:5-6 Beşiktaş/İstanbul
Tel:0212 254 47 00

Seramik Kaplama Girişim Sayısı Üretim Göstergeleri²³

Yıllar	Firma Sayısı	Üretim (Ton)	Üretim (Milyon m ²)
2019	40	4.928.000	308
2020	42	5.984.000	374
2021	43	7.916.832	495

İç Pazar ve Genel Eğilimler

Seramik kaplama malzemeleri iç pazarı inşaat sektöründeki büyümeye paralel olarak yıllar itibarıyla sınırlı olmakla birlikte kademeli ve istikrarlı genişlemesini sürdürmüştür. Ancak iç pazarda 2019 yılında önemli bir daralma yaşanmıştır. 2020 yılında iç tüketim %24,2 artarak tekrar 236,8 milyon metrekareye yükselmiştir. 2021 yılında iç pazarda kuvvetli bir büyüme gerçekleşmiştir. 2021 yılında iç tüketim bir önceki yıla göre %39,9 genişlemiş ve 331,3 milyon metrekareye çıkmıştır. İç Pazar tüketimi içinde stoklar da bulunmaktadır. İç pazardaki tüketim verisi, üretim ile ihracat ve ithalat verileri kullanılarak hesaplanmaktadır. Ancak iç tüketim olarak hesaplanan bu miktarın belli bir bölümü halen stokta olabilmektedir. Söz konusu verilere aşağıdaki tabloda yer verilmektedir. Hem dünyada hem de Türkiye’de seramik sektörünün büyümesinde etkili olan temel faktörler ekonomik büyüme ve inşaat sektörünün gelişimidir. İnşaat sektöründeki büyüme, “Seramik Kaplama Malzemeleri” gereksinimi de beraber getirdiği için sektörün gelişimine katkı sağlamaktadır. Sektörde ayrıca nitelikli insan kaynağı, ARGE ve inovasyon çalışmaları da sektörün gelişimini etkileyen diğer hususlar arasındadır. 2021 yılsonu itibarıyla Bien Yapı’nın Türkiye yurt içi tüketiminden aldığı pay %11,2’dir.

Seramik Kaplama Pazarı (Milyon, m²)²⁴

Yıllar	Üretim	İhracat	İthalat	İç Pazar Tüketim
2019	308	118	0,6	190,6
2020	374	138	0,8	236,8
2021	495	165	1,29	331,3

Dış Ticaret

Türkiye seramik kaplama ihracatında dünyada söz sahibi ülkelerden biridir ve her yıl geleneksel olarak önemli bir ihracat gerçekleştirmektedir. İhracat 2019 yılından itibaren miktar ve değer olarak artış göstermektedir. İhracat artışı 2021 yılında da sürdürmüş olup miktar olarak bir önceki yıla göre %19,2 artarak 2,92 milyon tona yükselmiştir. Değer olarak ise artış %24,2 olmuş ve 965,1 milyon ABD doları seramik kaplama ihracatı gerçekleşmiştir. Dünyada özellikle son yıllarda seramik kaplama malzemeleri sektöründe rekabet avantajı elde edebilmek için katma değeri yüksek, kaliteli ve yaratıcı ürünlere eğilim artmış, bu durum da sektördeki ARGE ve inovasyon çalışmalarını hızlandırmıştır.

Rekabet gücünün sağlanması için son yıllarda Türkiye’deki seramik kaplama malzemeleri üreticilerinin de katma değeri yüksek ürünlere eğilimi artmış, sektörde ürün kalitesi ve

²³ Türkiye İnşaat Malzemesi Sanayicileri Derneği, Yapı Sektörü Raporu, 2021
www.imsad.org/dflip/Uploads/Files/Yapi_Sektoru_Raporu_2021.pdf

²⁴ Türkiye İnşaat Malzemesi Sanayicileri Derneği, Yapı Sektörü Raporu, 2021
www.imsad.org/dflip/Uploads/Files/Yapi_Sektoru_Raporu_2021.pdf



08 Mars 2023



bilinirliği önem kazanmıştır. Bu durum, katma değeri yüksek ürünlerin toplam pazar payını olumlu anlamda etkilemiş ve gelişmiş ülkelere ihracatı desteklemeyi sürdürmüştür. Seramik kaplama malzemeleri sektörünün, ihracatta yerli kaynakları en çok kullanan ve ithal ürünlere bağımlılığı en az olan sektörlerden biri olarak Türk ekonomisine önemli katkısı bulunmaktadır. 2021 yılsonu itibarıyla Bien Yapı'nın Türkiye yurt dışı satışından aldığı pay %6,1'dir. Özellikle 0,70 mm kalınlığındaki yenilikçi ürünler Şirket'in ihracattaki payının artmasında katkı sunmaktadır.

AB Ticaret Komisyonu tarafından 13 Aralık 2021 tarihinde, Türkiye menşeli "seramik karo" ithalatına karşı başlatılan anti-damping soruşturması 10.02.2023 tarihinde sonuçlanmıştır.

Avrupa Seramik Karo Üreticiler Federasyonu'nun, AB Komisyonu'na yapmış olduğu şikayette, Türkiye'den yapılan ithalatın dumpingli olduğu ve bunun Avrupa Birliği "Seramik Karo" üreticilerinin zararına yol açtığı iddia edilmiş ve bu nedenle anti-damping önlemleri uygulanması talep edilmiştir.

Nihai karar 10.02.2023 tarihinde komisyon tarafından açıklanmıştır. Kararda, soruşturma kapsamına alınan Şirketimiz için %4,8 dumpinge karşı gümrük vergisi önlemi alındığı açıklanmıştır.

Soruşturma kapsamında iş birliğinde bulunan Türkiye'de aynı alanda faaliyet gösteren diğer şirketler için gümrük vergisi oranı %9,20 olarak açıklanırken, iş birliğinde bulunmayan şirketlerde bu oran %20,90 olarak belirlenmiştir. Bahsi geçen gümrük vergisi 10 Şubat 2023 tarihinden başlayarak 5 yıl süre ile geçerli olacaktır.

Avrupa Birliği ülkelerine yapılan satışların 2022 yılında toplam yurt dışı satışlarımıza ve net satışlarımıza (yurt içi ve yurt dışı toplamı) oranı sırasıyla %52 ve %10,1 seviyelerinde olup söz konusu karar ile birlikte getirilen gümrük vergisi önleminin, Şirketimiz faaliyetlerine, satışlarına ve karlılığına önemli bir etkisi olmayacağı değerlendirilmektedir.

İhracat birim fiyatı ise 2021 yılında 0,33 USD/kg seviyesine yükselmiştir. Söz konusu verilere aşağıdaki tabloda yer verilmektedir.

Seramik Kaplama İhracat Göstergeleri²⁵

Yıllar	Ton	İhracat (USD)	Birim Fiyat (USD/kg)
2019	2.090.991	664,4	0,32
2020	2.452.335	776,8	0,32
2021	2.922.971	965,1	0,33

Türkiye çok sınırlı ölçüde seramik kaplama ithalatı yapmaktadır. Özellikle fiyat avantajlı ürünler başta olmak üzere ürün kalitesinin düşü olması sebebiyle ve ürün çeşitliliğinin az olması nedeniyle ithal ürünler daha az tercih edilmektedirler. Seramik kaplama ithalatı 2021 yılında 21.391 ton ve değer olarak ise 28,5 milyon ABD doları olmuştur. İthalat birim fiyatları ise artarak 1,33 USD/kg'a yükselmiştir. Söz konusu verilere aşağıdaki tabloda yer verilmektedir.

²⁵ Türkiye İnşaat Malzemesi Sanayicileri Derneği, Yapı Sektörü Raporu, 2021
www.imsad.org/dflip/Uploads/Files/Yapi_Sektoru_Raporu_2021.pdf

08 Mart 2023



Seramik Kaplama İthalat Göstergeleri²⁶

Yıllar	Ton	İthalat (USD)	Birim Fiyat (USD/kg)
2019	10.438	11,4	1,09
2020	13.223	16,3	1,23
2021	21.391	28,5	1,33

İhracat Pazarları ve İthalat Yapılan Ülkeler

Türkiye seramik kaplama ihracatı ağırlıklı olarak gelişmiş ülkelere yapılmaktadır. 2020 ve 2021 yıllarında en çok ihracat yapılan ülke ABD'dir. ABD'ye yapılan ihracat 2020 yılında %43,5 ve 2021 yılında ise %22,2 artarak 163,5 milyon ABD dolarına yükselmiştir. Üç sene içerisinde ABD'ye yapılan ihracat 2,5 kat artmıştır. İkinci sırada yer alan Almanya'ya yapılan ihracat ise 2021 yılında sadece %4,1 artarak 120,0 milyon ABD dolarına yükselmiştir. En çok ihracat yapılan ülkelerden İngiltere, İsrail, Fransa, Kanada, Belçika, Hollanda ve Romanya'ya gerçekleştirilen ihracat değer olarak artmıştır. İlk 10 ülke pazarına 2021 yılında Gürcistan yerine yeniden Irak dâhil olmuştur. Söz konusu verilere aşağıdaki tabloda yer verilmektedir.

Türkiye'nin Seramik Kaplama İhracat Pazarları (2019 – 2021 Dönemi)²⁷

2019	Ülke	İhracat (USD)	2020	Ülke	İhracat (USD)	2021	Ülke	İhracat (USD)
1	ABD	93.183.059	1	ABD	133.738.999	1	ABD	163.513.315
2	Almanya	92.238.585	2	Almanya	115.181.294	2	Almanya	119.972.394
3	İsrail	67.195.579	3	İngiltere	80.614.043	3	İngiltere	100.923.058
4	İngiltere	65.286.464	4	İsrail	73.815.396	4	İsrail	99.158.411
5	Fransa	28.195.253	5	Fransa	31.246.522	5	Fransa	40.657.815
6	Kanada	22.606.920	6	Kanada	29.839.413	6	Belçika	39.909.533
7	Romanya	19.098.863	7	Belçika	27.425.206	7	Kanada	33.245.621
8	Belçika	18.269.827	8	Hollanda	21.540.571	8	Hollanda	29.843.713
9	Hollanda	17.110.859	9	Romanya	19.768.775	9	Romanya	25.447.706
10	Irak	13.646.591	10	Gürcistan	12.982.115	10	Irak	19.559.673
	Toplam	664.372.983		Toplam	776.796.715		Toplam	965.131.361

Türkiye tüketimine nazaran düşük ölçüde seramik kaplama ithalatı yapmaktadır. 2021 yılında ithalatta ilk 3 sırayı geleneksel üretici ve ihracatçı ülkeler olan İtalya ve İspanya alırken Hindistan Almanya'nın yerine üçüncü sıraya yükselmiş, Almanya dördüncü sıraya inmiştir. Bu 4 ülkeden yapılan ithalat toplam ithalatın yaklaşık %95'tir. 2020 yılında ilk 10 ithalatçı ülke arasında bulunan Suudi Arabistan'ın yerini İran almıştır. Söz konusu verilere aşağıdaki tabloda yer verilmektedir.

Türkiye'nin Seramik Kaplama İthalatı Yaptığı Ülkeler (2019 – 2021 Dönemi)²⁸

²⁶ Türkiye İnşaat Malzemesi Sanayicileri Derneği, Yapı Sektörü Raporu, 2021

www.imsad.org/dflip/Uploads/Files/Yapi_Sektoru_Raporu_2021.pdf

²⁷ Türkiye İnşaat Malzemesi Sanayicileri Derneği, Yapı Sektörü Raporu, 2021

www.imsad.org/dflip/Uploads/Files/Yapi_Sektoru_Raporu_2021.pdf

²⁸ Türkiye İnşaat Malzemesi Sanayicileri Derneği, Yapı Sektörü Raporu, 2021

www.imsad.org/dflip/Uploads/Files/Yapi_Sektoru_Raporu_2021.pdf



2019	Ülke	İthalat (USD)	2020	Ülke	İthalat (USD)	2021	Ülke	İthalat (USD)
1	İtalya	4.375.871	1	İtalya	7.089.619	1	İtalya	12.250.072
2	İspanya	4.295.597	2	İspanya	5.937.346	2	İspanya	8.095.475
3	Mısır	788.880	3	Almanya	1.390.680	3	Hindistan	5.915.138
4	Almanya	585.977	4	Hindistan	908.708	4	Almanya	1.119.532
5	Çin	527.562	5	Çin	398.389	5	Çin	336.676
6	ABD	377.403	6	BAE	174.945	6	Rusya	157.980
7	Hindistan	344.755	7	ABD	129.850	7	BAE	140.478
8	İngiltere	180.340	8	Suudi Arabistan	69.547	8	İngiltere	136.248
9	Birleşik Arap Emirlikleri	139.263	9	İngiltere	22.705	9	İran	102.225
10	Hollanda	135.838	10	İsrail	20.494	10	ABD	68.214
	Toplam	11.378.912		Toplam	16.262.820		Toplam	28.543.331

Dünya Ticaretinde Türkiye'nin Payı ve Sıralaması

Dünya seramik kaplama ticareti 2019 yılından bu yana artış göstermekte olup, 2021 yılında ise bir önceki yıla göre %15,8 artarak 20,24 milyar ABD Doları'na çıkmıştır. Dünya ticaretinde yaşanan bu artış ile ihracat 2021 yılında ilk kez 20 milyar ABD Doları seviyesini geçmiştir. Türkiye ise 2016 yılından bu yana ihracatını her sene artırmayı başarmıştır. Türkiye 2016 yılında 512,4 milyon ABD Doları ihracat yapmışken 2021 yılında ihracatını 965,1 milyon ABD Doları'na çıkarmıştır. Türkiye 2021 yılında ihracatını 2020 yılına göre %24,4 artırarak ABD Doları bazında 965 milyon ABD Doları ihracat gerçekleştirmiş ve Dünya sıralamasında 5. sıradaki yerini korumuştur. Türkiye pazar payını da önemli ölçüde artırmaktadır. 2020 yılında %4,44'e çıkan pay 2021 yılında %4,78'e yükselmiştir. Türkiye'nin rakipleri İtalya ve İspanya'nın 2021 yılı seramik kaplama malzemeleri ihracatları değer bazında %28,7 ve %28,7 artarken Çin'in ihracatı değer bazında %10 azalmıştır. Söz konusu verilere aşağıdaki tabloda yer verilmektedir.

Seramik Kaplama İhracatının Dünya İhracatı İçinde Payı²⁹

Yıllar	Türkiye İhracat (Milyon USD)	Dünya İhracat (Milyon USD)	Türkiye Pay
2019	664,4	17.236	%3,85
2020	776,7	17.485	%4,44
2021	965,1	20.241	%4,78

Dünya seramik kaplama ihracatında ilk sıralar İtalya ve Çin arasında her yıl değişmektedir. 2021 yılında ilk sırada yine İtalya yer almıştır. Bu kez ikincilik sırası yer değiştirmiş ve İspanya Çin'i geçerek ikinci sıraya çıkmıştır. İtalya'nın ihracatı 2021 yılında bir önceki yıla göre %23,0 artarken, İspanya ihracatını %28,7 yükseltmiştir. Çin'in ihracatı ise %10,0 gerilemiştir. İlk 3

²⁹ Türkiye İnşaat Malzemesi Sanayicileri Derneği, Yapı Sektörü Raporu, 2021
www.imsad.org/dflip/Uploads/Files/Yapi_Sektoru_Raporu_2021.pdf



ülkeyi sırası ile Hindistan ve Türkiye izlemektedir. 2021 yılında ilk 10 ihracatçı ülke arasında Polonya'nın yerine Vietnam girmiştir. Türkiye 2020 yılında olduğu gibi 5. sıradaki yerini korumuştur. Söz konusu verilere aşağıdaki tabloda yer verilmektedir.

Dünya Seramik Kaplama İhracatçıları (2019-2021)³⁰

2019			2020			2021		
Sıra	Ülke	İhracat (Milyon USD)	Sıra	Ülke	İhracat (Milyon USD)	Sıra	Ülke	İhracat (Milyon USD)
1	Çin	4.555	1	İtalya	4.382	1	İtalya	5.387
2	İtalya	4.381	2	Çin	4.111	2	İspanya	4.339
3	İspanya	3.212	3	İspanya	3.371	3	Çin	3.699
4	Hindistan	1.310	4	Hindistan	1.540	4	Hindistan	1.728
5	Türkiye	665	5	Türkiye	776	5	Türkiye	965
6	Almanya	416	6	Polonya	411	6	Brezilya	488
7	Brezilya	345	7	Almanya	375	7	Almanya	404
8	Portekiz	264	8	Brezilya	329	8	Portekiz	293
9	Çekya	146	9	Endonezya	267	9	Meksika	263
10	Rusya	146	10	Portekiz	250	10	Vietnam	216
	Toplam	17.235		Toplam	17.484		Toplam	20.241

Dünya seramik kaplama ithalatında ilk üç sırayı ABD, Fransa ve Almanya almaktadır. ABD 2,3 milyar ABD doları ithalatı ile dünyanın en büyük ithalat pazarıdır. 2021 yılında en fazla seramik kaplama malzemesi ithalatını yapan ABD'nin seramik kaplama malzemesi ithalat pazarları sırasıyla İtalya, İspanya, Meksika ve Türkiye'dir. Fransa ve Almanya sırasıyla ABD'yi izlemektedirler. Filipinler 2021 yılında 766 milyon ABD doları ithalatı ile ilk 10 içine dördüncü sıradan girmiştir. İngiltere, Vietnam ve Suudi Arabistan ile İsrail, Rusya ve Güney Kore ilk 10 içindeki diğer ithalatçı ülkelerdir. Türkiye ithalatçı ülkeler arasında 77. sırada bulunmaktadır. Söz konusu verilere aşağıdaki tabloda yer verilmektedir.

Dünya Seramik Kaplama İthalatçıları 2019-2021³¹

2019			2020			2021		
Sıra	Ülke	İthalat (Milyon USD)	Sıra	Ülke	İthalat (Milyon USD)	Sıra	Ülke	İthalat (Milyon USD)
1	ABD	2.012	1	ABD	1.875	1	ABD	2.306
2	Fransa	1.038	2	Fransa	1.027	2	Fransa	1.265
3	Almanya	768	3	Almanya	837	3	Almanya	975
4	Vietnam	527	4	Vietnam	499	4	Filipinler	766

³⁰ Türkiye İnşaat Malzemesi Sanayicileri Demeği, Yapı Sektörü Raporu, 2021
www.imsad.org/dflip/Uploads/Files/Yapi_Sektoru_Raporu_2021.pdf

³¹ Türkiye İnşaat Malzemesi Sanayicileri Demeği, Yapı Sektörü Raporu, 2021
www.imsad.org/dflip/Uploads/Files/Yapi_Sektoru_Raporu_2021.pdf

5	Suudi Arabistan	514	5	İngiltere	421	5	İngiltere	610
6	İngiltere	470	6	Suudi Arabistan	385	6	Vietnam	593
7	Rusya	377	7	Güney Kore	360	7	Suudi Arabistan	586
8	Güney Kore	357	8	Rusya	351	8	İsrail	475
9	BAE	306	9	İsrail	346	9	Rusya	461
10	İsrail	305	10	Belçika	315	10	Güney Kore	441
129	Türkiye	11	77	Türkiye	16	77	Türkiye	28
Toplam		15.785	Toplam		13.726	Toplam		20.536

Şirket'in Faaliyet Gösterdiği Sektördeki Avantaj ve Dezavantajları

Şirket'in, faaliyet gösterdiği sektörde çeşitli avantajları ve dezavantajları bulunmaktadır.

Şirket'in sektördeki avantajları şu şekilde sıralanabilir: seramik teknolojisine yapılan yatırımları, Şirket'in yenilikçi yapısı, mevcut ürün çeşitliliği, yüksek üretim kapasitesi, farklı lokasyonlarda konumlanmış tesisleri, birçok son ürün için tamamlayıcı ürünlerin üretimi, etik ticaret anlayışı, bayileriyle uzun yıllardır birlikte ortak hedefte ilerlemeleri, güçlü bayi ağı, ham madde sahalarına yakınlık, üretim tesislerinin limanlara olan yakınlığı, üst yönetim ve yönetim kurulunun sektör tecrübeleri.

Bunun yanı sıra Şirket'in dezavantajları şu şekilde sıralanabilir: sektörde fazla rakip olması, sektörde uzun süredir faaliyet gösteren köklü seramik şirketlerinin var olması, Şirket'in renovasyon bekleyen tesislerin bulunması, Şirket'in mevcut tesislerinin şehrin merkezi bölgelerinde olması sebebiyle mevcut tesislerinin büyümesine engel teşkil etmesi ve üretim kapasite artışının katma değer oranı düşürme ihtimali bulunması. Bunlara ilaveten, enerjinin yoğun tüketildiği seramik sektörü, özellikle doğal gaz fiyatlarına karşı hassasiyet göstermektedir. Türkiye enerji üretiminde yüksek oranda dışa bağımlı olması sebebiyle enerji piyasalarındaki dalgalanmalardan ve kur fiyatlarından etkilenmekte, uluslararası diğer büyük üreticilerle kıyaslandığında Türkiye özellikle gelişmekte olan ülke üreticileriyle maliyet rekabeti açısından dezavantajlı konumda gösterilmektedir. İthal girdi az olmasına karşın, döviz kurunda yaşanan artışlar, firmaların maliyetlerini artıran, karlılıkların düşmesinde etki yaratan diğer baskı unsuru olarak karşımıza çıkmaktadır. Bu bağlamda Şirket'in enerji yoğun olarak yaptığı üretim nedeniyle enerji maliyetlerindeki hızlı ve ani artışlar karlılık üzerinde baskı oluşturmakta ve operasyonları olumsuz etkilemektedir.

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

İhraççı'nın finansal tablo dönemleri itibarıyla gelirlerinin ana ürün ve hizmet grupları başında kırılımı aşağıda gösterilmiş olup, satışların ortalama %86,3'ü seramik satışlarından oluştuğu görülmektedir.

TL	31 Aralık 2020	%	31 Aralık 2021	%	31 Aralık 2022	%
Seramik	966.298.078	85,5	1.969.712.137	84,5	4.552.091.669	86,3

08 Mars 2023

Vitrifiye	314.536	451.006	446.562
Değişim (%)	84,40%	43,40%	-1,00%

2022 yılında net satış gelirleri geçen yıla kıyasla %126,3 artarak 5.274.441.207 TL olurken, seramik satış miktarı ise aynı dönemlerde %19,20 oranında azalma kaydetmiş ve 37.937.786 m² olarak gerçekleşmiştir. 2022 yılında patlak veren Rusya Ukrayna savaşı sebebiyle enerji fiyatlarında görülen ciddi artışlar ve yüksek enflasyon nedeniyle, Şirket'in ticari faaliyetleri olumsuz yönde etkilenmiştir. 2022 yılının 3. Çeyreğinden başlayarak seramik sektöründeki gerek dış pazar, gerekse iç pazardaki daralmanın artması ve siparişlerin azalması sebebiyle, verimsiz ve üretim siparişi olmayan üretim hatları geçici olarak üretime kapatılmıştır. Bu hatlar üzerinde bakım onarım çalışmalarına süratle başlanarak, üretime hazır hale getirilmektedirler.

2022 yılında armatür satışları %21,50 oranında artarak 439.416 adete yükselirken, vitrifiye satışları -%1 oranında azalarak 446.562 adete gerilemiştir.

Yurt dışına yapılan seramik satış miktarı 2021 yılına oranla %17,9 azalış gösterirken, yurt içi satış miktarında da %19,5 oranında bir düşüş yaşanmıştır. Aynı dönemde yurt dışına yapılan armatür satış tutarı %243,4 oranında bir artış göstererek 42.217 adet olurken, vitrifiye satışları %17,1 azalarak 77.079 adete gerilemiştir.

Yurt dışında en büyük pazarlar sırasıyla Almanya, İsrail, İngiltere, Romanya, Sırbistan, Hollanda, Belçika, Finlandiya, Fransa ve Polonya'dır. Toplam ihracatın, 2022 yılında %59'u bu 10 ülkeye gerçekleştirilmiştir.

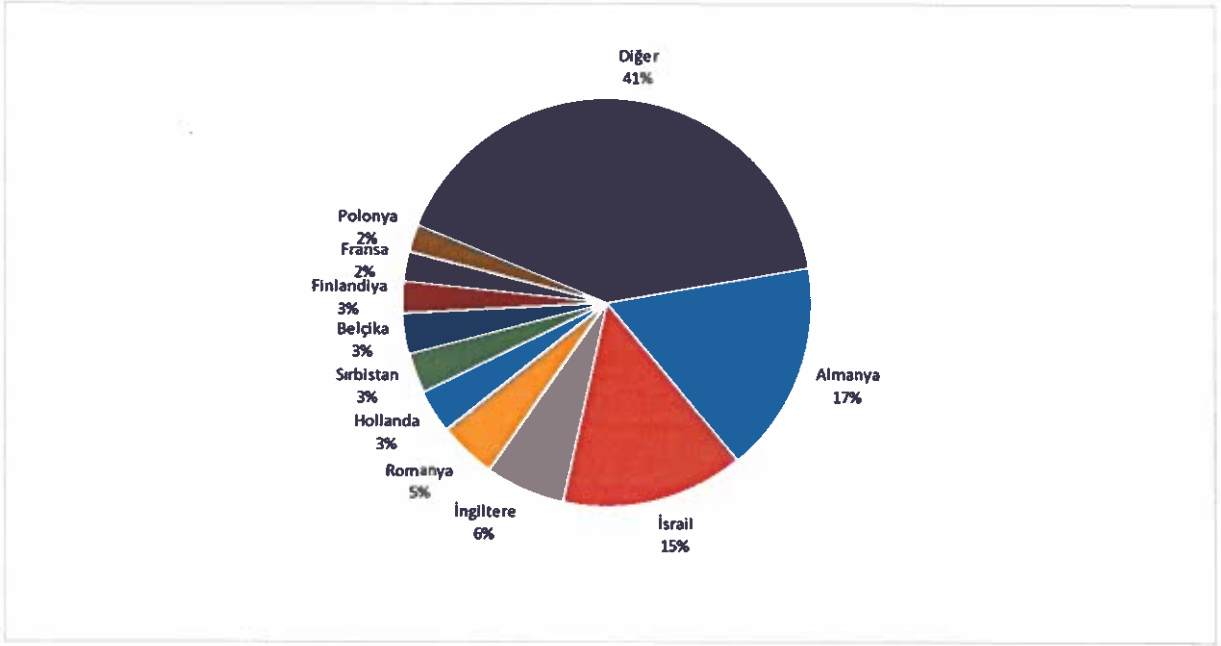
Yıllar itibarıyla gerçekleşen satış hasılatının yurt içi ve yurt dışı olarak dağılımı ve bir önceki döneme göre değişim oranları aşağıda yer almaktadır.

Tutar TL	31.12.2020	31.12.2021	31.12.2022
Yurt Dışı	412.719.651	567.704.065	1.103.183.651
Değişim %	65,50%	37,60%	94,30%
Yurtiçi	716.892.402	1.763.420.643	4.171.257.556
Değişim %	125,40%	146,00%	136,50%
Toplam	1.129.612.053	2.331.124.708	5.274.441.207
Değişim (%)	99,10%	106,40%	126,30%

08 Mart 2023

Yurt dışı satış gelirlerinin 31.12.2022 itibarıyla ülkelere göre dağılımı aşağıda verilmiştir.





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

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

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

Markalar

Şirket'in Türkiye'de sahip olduğu toplam 46 adet tescilli markası bulunmakta olup, bu markaların bilgileri aşağıdaki tabloda belirtilmiştir.

Sıra No	Marka Adı	Şekil	Tescil Tarihi	Geçerlilik Tarihi	Nice Sınıfları
1	bien yapı kimyasalları	bien yapı kimyasalları	21.01.2022	26.05.2031	01/17/19 08 Mars 2023
2	bien yapı kimyasalları	 YAPI KİMYASALLARI	05.02.2020	17.09.2029	01/17/19
3	bien	bien	*	-	01/06/11/17/19 9/20/35/37

YAPI KREDİ YATIRIM MENKUL DEĞERLER A.Ş.
Nispetiye Mah. İstiklal Caddesi No:14
Kat:10 34398 Beşiktaş/İstanbul
Tic. Sic. No: 257663 Mersis No: 0388-0023-1910-0016
www.ykyatirim.com.tr

bien
BIEN YAPI ÜRÜNLERİ SAN. TURZ. VE TİC. A.Ş.
Barbaros Mah. Billur Sok. No 1/10 Çankaya/ANKARA
Tic. Sic. No: 27230
Mer. No: 0341026431000001 Ankara Tic. Od. 66992
Ankara Kurumlar V.D. 341 026 4316

AK YATIRIM MENKUL DEĞERLER
ANONİM ŞİRKETİ

GARANTİ YATIRIM MENKUL KIYMETLER A.Ş.
Etiler Mahallesi Barbaros Bulvarı
No:96 Kat:10 Beşiktaş/İstanbul
34340 Beşiktaş/İstanbul
Tel:0212 380 00 00

Sıra No	Marka Adı	Şekil	Tescil Tarihi	Geçerlilik Tarihi	Nice Sınıfları
4	bien lojistik	bien lojistik	**	-	37/39
5	bueno seramik	bueno S E R A M İ K	02.10.2019	02.07.2029	19
6	bien over size	B I E N O V E R S I Z E	03.10.2019	15.04.2029	19
7	bienim	Bienim	19.03.2019	29.11.2028	01/06/11/17/1 9/20/35
8	bienworld	Bienworld	19.03.2019	29.11.2028	01/06/11/17/1 9/20/35
9	bien global	Bien Global	28.11.2018	02.08.2028	01/06/11/17/1 9/20/35
10	bien türkiye	Bien Türkiye	13.05.2019	02.08.2028	01/06/11/17/1 9/20/35
11	bien fix	Bien FIX	19.08.2019	25.05.2028	01/02/17/19
12	bien therm	Bien THERM	05.11.2018	25.05.2028	01/19
13	bien clean+	Bien CLEAN+	23.07.2019	27.11.2027	11/35

08 Mayıs 2023



YAPI KİRALAMA YATIRIM MENKUL
DEĞERLER A.Ş.
Lütfiye Mahallesi Cumhuriyet Sokakı No: 23
Kat: 3/33 Beşiktaş/İstanbul T.C. MERSİS No: 0388002315100016
www.ykiyatirim.com.tr

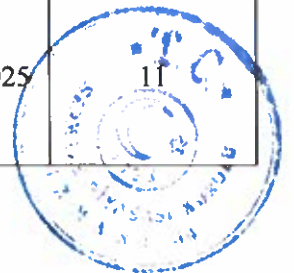
bien
BIEN YAPI URUNLERI SAN. TİC. A.Ş.
Barbaros Mah. Milliye Cad. No: 141 Beşiktaş/İstanbul
Tel: 0212 341 026 4316
Mer. No: 0341026431600024 Ankara Tic. Od.
Kıvrımlar V.D. 341 026 4316

AKYATIRIM MENKUL DEĞERLER
ANONİM ŞİRKETİ

GARANTİ YATIRIM MENKUL KIYMETLER A.Ş.
Beşiktaş Mahallesi Barbaros Bulvarı
No: 50/10 Kat: 10
34340 Beşiktaş/İSTANBUL
Tel: 0212 384 10 10

Sıra No	Marka Adı	Şekil	Tescil Tarihi	Geçerlilik Tarihi	Nice Sınıfları
14	bien clean plus		30.10.2018	27.11.2027	11/35
15	bien plus		24.05.2018	27.11.2027	11/35
16	bien flooring		03.05.2018	07.11.2027	11/19/35
17	bienflooring	Bienflooring	03.01.2018	20.09.2027	19
18	daima genç daima yeni	DAIMA GENÇ DAIMA YENİ	08.02.2017	20.09.2026	01/11/19/20/3 5
19	bien daima genç daima yeni		29.03.2017	20.09.2026	01/11/19/20/3 5
20	bien xl-klozet		04.05.2016	07.07.2025	11
21	bien no/rım		30.05.2016	13.01.2025	11
22	bien norım		17.05.2016	13.01.2025	11

08 Mayıs 2023



YAPI KİRALI YATIRIM MENKUL
DEĞERLER A.Ş.
Levent Mahallesi Cönk
No: 330 Levent - Beşiktaş / İSTANBUL
Sicil No: 257689 / Mersis No: 0388-0023-1910-0015
www.gyatiirim.com.tr

bien
BIEN YAPI URUNLERI SAN. TIC. VE
Barbaros Mah. Bilkent Sok. No: 162
Levent / Beşiktaş / ANKARA
Tel: 0312 257 689
Mer. No: 0341026431600024 Ankara Tic. Od. 66992
Tic. Sicil No: 270000 Kurumlar V.D. 341 026 4316

AK YATIRIM MENKUL DEĞERLER
ANONİM ŞİRKETİ

GARANTİ YATIRIM
MENKUL KIYMETLER A.Ş.
Nispetiye Mahallesi Barbaros Bulvarı
No: 91 Cevizli Towers Kule 1 Kat: 5
3440 Beşiktaş / İSTANBUL
Tel: 0212 340 00 00

Sıra No	Marka Adı	Şekil	Tescil Tarihi	Geçerlilik Tarihi	Nice Sınıfları
23	bien no-rım		22.04.2016	13.01.2025	11
24	bien		16.10.2014	18.09.2023	01/06/11/17/1 9/20/35/57
25	ercan şirketler topluluğu		24.06.2013	25.05.2032	01/02/03/08/1 0/11/13/15/16/ 17/18/19/22/2 3/26/33/34/3/4 1/42/44/45
26	biengroup		10.05.2013	30.01.2032	01/06/11/17/1 9/20/35/37
27	biengrup		10.05.2013	30.01.2032	01/06/11/17/1 9/20/35/37
28	bien		25.12.2012	21.11.2031	35
29	bien yapı kimyasalları şekil		01.11.2012	05.07.2031	01
30	bien banyo şekil		13.08.2012	31.01.2031	11/20/24 08 Mayıs 2023
31	bien şekil		31.01.2011	08.12.2029	



Sıra No	Marka Adı	Şekil	Tescil Tarihi	Geçerlilik Tarihi	Nice Sınıfları
32	bien şekil		03.12.2009	28.11.2028	11/19/20/25
33	bien seramik şekil		02.01.2009	25.01.2028	11/19
34	bien seramik şekil		19.01.2009	25.01.2028	11/19
35	bien seramik şekil		16.01.2009	25.01.2028	11/19
36	bien seramik	BIEN SERAMİK	11.09.2008	08.11.2027	11/19/37
37	bi en seramik şekil		25.07.2008	18.09.2027	11/19/37
38	bien	BIEN	25.10.2007	18.12.2026	19/37
39	tivoli collection şekil	Tivoli collection	04.06.2004	26.03.2023	11/19
40	belekoma collection	BELEKOMA collection	21.07.2004	13.03.2023	11/19
41	ercan seramik e şekil		02.08.2004	13.03.2023	11/19

08 Mart 2023


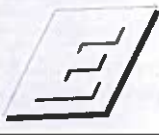


YAPI KREDİ YATIRIM MENKUL DEĞERLER A.Ş.
Nispetiye Mahallesi Cömür Sok. No:14
Kat:10 Levent - Beşiktaş / İSTANBUL
Sicil No: 27681 Mersis No: 0388-0023-1910 0001
www.ykygirim.com.tr

bien 144
BIEN YAPI URUNLERI SAN. TURT. VE TIC. A.Ş.
Barbaros Mah. Bilgi Sok. No: 20 Beşiktaş / İSTANBUL
Tic. Sicil No: 27681 Mersis No: 034102051600074
Ankara Tic. Od. 66907
www.bien.com.tr

AK YATIRIM MENKUL DEĞERLER ANONİM ŞİRKETİ

GARANTİ YATIRIM MENKUL KIYMETLER A.Ş.
Nispetiye Mahallesi Barbaros Bulvarı
No:95 Çiftlik Towers Kule 1 Kat:9
34240 Beşiktaş / İSTANBUL
Tic. Sicil No: 27681 Mersis No: 0388-0023-1910 0001
Tel: 0212 380 00 00

Sıra No	Marka Adı	Şekil	Tescil Tarihi	Geçerlilik Tarihi	Nice Sınıfları
42	Bozüyük seramik	Bozüyük Seramik	21.10.2003	19.12.2032	11/19
43	bs şekil		19.12.2003	19.12.2032	11/19
44	e şekil		03.09.1999	18.03.2028	01/11/19
45	ercan	ERCAN	18.02.2000	18.03.2028	01/11/19
46	ercan seramik	ERCAN SERAMİK	03.06.2000	18.03.2028	11/19

*16.02.2021 tarihinde başvuru yapılmış, başvuru 28.06.2021 tarihli bültende yayımlanmıştır, tescil süreci devam etmektedir.

**02.03.2022 tarihinde başvuru yapılmış, başvuru 14.03.2022 tarihli bültende yayımlanmıştır, tescil süreci devam etmektedir.

Endüstriyel Tasarımlar

Şirket'in Türk Patent ve Marka Kurumu nezdinde tescil edilmiş toplam 87adet endüstriyel tasarımı olup, bu endüstriyel tasarımların bilgilerine aşağıdaki tabloda yer verilmektedir.

Sıra No	Tasarım Adı	Tescil Tarihi	Geçerlilik Tarihi	Locarno Sınıfı
1.	lavabo	30.12.2011	13.10.2026	23-02
2.	megafon	20.11.2013	15.08.2023	14-03
3.	asma klozet	17.11.2014	14.06.2024	23-02
4.	desen (yer ve duvar için seramik, karo ve bordür)	24.12.2015	25.09.2025	32-00
5.	desen (seramik, karo ve bordür için)	13.02.2017	02.11.2026	32-00
6.	yüzey deseni	13.03.2018	13.03.2023	32-00
7.	yüzey deseni	10.04.2018	10.04.2023	32-00
8.	yüzey deseni	13.09.2018	13.09.2023	32-00
9.	yüzey deseni	12.02.2019	12.02.2024	32-00
10.	yüzey deseni	15.10.2019	15.10.2024	32-00

08 Mart 2023



YAPI KREDİ YATIRIM MENKUL DEĞERLER A.Ş.
Nispetiye Mahallesi Cömert Sokak No: 25 Kat: 5
34398 Beşiktaş/İstanbul
Tic. Sic. No: 257600 Şişli Tic. Od. No: 0389 F. 23-1918
www.yk Yatirim.com.tr

bien 145
BIEN YAPI URUNLERI SAN. TIC. VE TIC. A.Ş.
Barbaros Mah. Bihor Sok. No: 145 Kat: 1
06450 Çankaya ANKARA
Tel: 0312 474700
Mer. No. 0341026431600024 Ankara Tic. Od. 66992
Tic. Sic. No: 3410264316
Tic. Sic. No: 3410264316

AK YATIRIM MENKUL DEĞERLER A.Ş.
ANONİM ŞİRKETİ

GARANTİ YATIRIM MENKUL KIYMETLER A.Ş.
Nispetiye Mahallesi Barbaros Sok. No: 145 Kat: 1
34398 Beşiktaş/İstanbul
Tic. Sic. No: 257600 Şişli Tic. Od. No: 0389 F. 23-1918
Tel: 0212 257 60 00

Sıra No	Tasarım Adı	Tescil Tarihi	Geçerlilik Tarihi	Locarno Sınıfı
11.	yüzey deseni	23.03.2020	23.03.2025	32-00
12.	yüzey deseni	23.12.2020	23.12.2025	32-00
13.	desen	17.02.2021	17.02.2026	32-00
14.	yüzey deseni	03.05.2021	03.05.2026	32-00
15.	yüzey deseni	26.10.2021	26.10.2026	32-00
16.	desen (yer ve duvar için seramik, karo ve bordür)	19.01.2015	26.12.2024	32-00
17.	lavabo	29.02.2016	22.01.2026	23-02
18.	megafon	04.01.2017	13.10.2026	14-03
19.	yüzey deseni	13.03.2018	13.03.2023	32-00
20.	yüzey deseni	16.11.2018	16.11.2023	32-00
21.	yüzey deseni	12.02.2019	12.02.2024	32-00
22.	yüzey deseni	15.10.2019	15.10.2024	32-00
23.	yüzey deseni	23.03.2020	23.03.2025	32-00
24.	yüzey deseni	10.03.2020	10.03.2025	32-00
25.	yüzey deseni	09.09.2021	09.09.2026	32-00
26.	yer ve duvar kaplamaları için seramik, fayans, karo ve bordür deseni	27.09.2013	15.08.2023	32-00
27.	gömme rezervuar basma butonu	18.09.2015	25.09.2025	23-02
28.	klozet	06.02.2017	13.10.2026	23-02
29.	yüzey deseni	02.02.2018	02.02.2023	32-00
30.	yüzey deseni	14.09.2018	14.09.2023	32-00
31.	yüzey deseni	16.11.2018	16.11.2023	32-00
32.	yüzey deseni	14.09.2018	14.09.2023	32-00
33.	yüzey deseni	10.10.2019	10.10.2024	32-00
34.	yüzey deseni	19.11.2019	19.11.2024	32-00
35.	yüzey deseni	04.10.2019	04.10.2024	32-00
36.	yüzey deseni	23.03.2020	23.03.2025	32-00
37.	yüzey deseni	13.03.2018	13.03.2023	32-00

08 Mart 2023



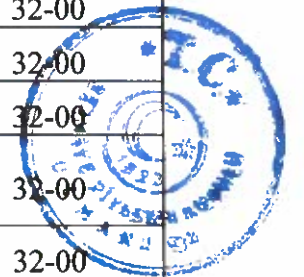
YAPI KREDİ YATIRIM MENKUL DEĞERLER A.Ş.
 Levent Mahallesi, Katilim Sokak No: 18
 Kat: 9, D: 21-22/9 Beşiktaş/İSTANBUL
 Sıra No: 21/15 | Mersis No: 0388-0023-1910-0-0101
 www.ykyatirim.com.tr

bien 146
 BIEN YAPI URUNLERI SAN. TUCZ. VE TIC. AS
 Barbaros Mah. Bilkent Sok. No: 1/1 Beşiktaş Mah. ANKARA
 Tel: 0312 255 5700
 Mer. No: 0341026431000074 Ankara Tic. Od. 66997
 www.bien.com.tr V.D. 341 026 4316

AK YATIRIM MENKUL DEĞERLER ANONİM ŞİRKETİ
 GARANTİ YATIRIM MENKUL KIYMETLER A.Ş.
 Levent Mahallesi Barbaros Bulvarı
 No: 96 Etiler Towers Kule Kat: 9
 Beşiktaş/İSTANBUL
 Tel: 0212 343 40 00

Sıra No	Tasarım Adı	Tescil Tarihi	Geçerlilik Tarihi	Locarno Sınıfı
38.	yüzey deseni	10.04.2018	10.04.2023	32-00
39.	yüzey deseni	10.04.2018	10.04.2023	32-00
40.	klozet	17.01.2017	13.10.2026	20-02
41.	yüzey deseni	10.04.2018	10.04.2023	32-00
42.	yüzey deseni	15.10.2019	15.10.2024	32-00
43.	yüzey deseni	23.03.2020	23.03.2025	32-00
44.	yüzey deseni	23.12.2020	23.12.2025	32-00
45.	desen (yapı malzemesi yüzeyi için)	17.02.2021	17.02.2026	32-00
46.	lavabo	29.02.2016	22.01.2026	23-02
47.	yüzey deseni	13.03.2018	13.03.2023	32-00
48.	yüzey deseni	16.11.2018	16.11.2023	32-00
49.	yüzey deseni	16.11.2018	16.11.2023	32-00
50.	yüzey deseni	10.10.2019	10.10.2024	32-00
51.	yüzey deseni	04.10.2019	04.10.2024	32-00
52.	yüzey deseni	17.05.2021	17.05.2026	32-00
53.	yüzey deseni	13.03.2018	13.03.2023	32-00
54.	yüzey deseni	14.09.2018	14.09.2023	32-00
55.	lavabo	17.02.2014	22.10.2023	23-02
56.	yüzey deseni	07.10.2019	07.10.2024	32-00
57.	desen (yer ve duvar için seramik, karo ve bordür için)	22.05.2015	26.12.2024	32-00
58.	lavabo	28.07.2016	25.05.2026	23-02
59.	yüzey deseni	13.03.2018	13.03.2023	32-00
60.	yüzey deseni	02.02.2018	02.02.2023	32-00
61.	lavabo	02.12.2013	15.08.2023	23-02
62.	yüzey deseni	10.04.2018	10.04.2023	32-00
63.	yüzey deseni	13.09.2018	13.09.2023	32-00
64.	yüzey deseni	22.04.2020	22.04.2025	32-00
65.	desen (yer ve duvar kaplamaları için)	16.04.2014	29.01.2024	32-00
66.	yüzey deseni	03.05.2021	03.05.2026	32-00

08 Mart 2023



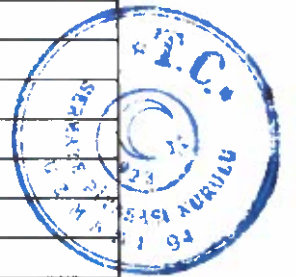
Sıra No	Tasarım Adı	Tescil Tarihi	Geçerlilik Tarihi	Locarno Sınıfı
67.	megafon	20.11.2013	15.08.2023	14-03
68.	yüzey deseni	13.03.2018	13.03.2023	32-00
69.	yüzey deseni	13.09.2018	13.09.2023	32-00
70.	yüzey deseni	12.02.2019	12.02.2024	32-00
71.	yüzey deseni	26.10.2021	26.10.2026	32-00
72.	yüzey deseni	15.10.2019	15.10.2024	32-00
73.	yüzey deseni	23.03.2020	23.03.2025	32-00
74.	yüzey deseni	14.09.2018	14.09.2023	32-00
75.	yüzey deseni	14.09.2018	14.09.2023	32-00
76.	asma klozet	13.01.2015	26.12.2024	23-02
77.	yüzey deseni	13.09.2022	13.09.2027	32-00
78.	yüzey deseni	12.02.2019	12.02.2024	32-00
79.	yüzey deseni	13.09.2022	13.09.2027	32-00
80.	desen (seramik, karo vb. ürünler için)	06.11.2016	02.11.2025	32-00
81.	yüzey deseni	03.05.2021	03.05.2026	32-00
82.	yüzey desenleri	03.05.2021	03.05.2026	32-00
83.	asma klozet	08.01.2016	25.09.2025	23-02
84.	bide	06.02.2017	13.10.2026	23-02
85.	lavabo	06.02.2017	27.10.2026	23-02
86.	yüzey deseni	22.11.2021	22.11.2026	32-00
87.	yüzey deseni	22.11.2021	22.11.2026	32-00

Alan Adları

Şirket'in kullanım hakkına sahip olduğu toplam 65 adet alan adı bulunmakta olup, bu alan adlarının bilgilerine aşağıdaki tabloda yer verilmektedir.

	Alan Adı		Alan Adı
1	bienseramik.com	34	bienbath.com
2	bien.mk	35	bienturkiye.com
3	bienseramik.com.tr	36	bienglobal.com.tr
4	bienarge.com	37	ercangrup.com
5	ercansatinalma.com	38	ercangroup.com
6	enasatinalma.com	39	nurullahercan.com
7	biengrub.com	40	aliercan.net
8	enasatinalma.com.tr	41	bienturkiye.com.tr

08 Mart 2023



9	biengrub.com.tr	42	yapioutlet.com
10	biengroup.com.tr	43	ercanseramik.com
11	biengrub.com.tr	44	bozuyukseramik.com
12	ercansatinalma.com.tr	45	bozuyukseramik.com.tr
13	bienmagiclean.com	46	benimevimbien.com
14	lagomagiclean.com	47	evimbien.com
15	lagomagiclean.com.tr	48	bienevim.com
16	magiclean.com.tr	49	bienyapiurunleri.com
17	bienmagiclean.com.tr	50	bienyapi.com
18	bienseramik.org	51	bienflooring.com
19	bienseramik.net	52	bienflooring.net
20	bienlojistik.com.tr	53	bienyapi.com.tr
21	eurotilesceramiche.it	54	bienyapiurunleri.com.tr
22	lordceramiche.it	55	ercanholding.net
23	eurolithos.com	56	bienholding.net
24	lordceramiche.com	57	ercanholding.com
25	eurotiles.com.tr	58	bienflooring.com.tr
26	bienfix.com.tr	59	biennakliye.com
27	bientherm.com.tr	60	bienlojistik.com
28	bienfix.com	61	bienim.com
29	bientherm.com	62	benimbienim.com
30	ceramicaeurotiles.it	63	bienworld.com.tr
31	ceramicamonica.it	64	bienim.com.tr
32	ercanseramik.com.tr	65	ercantopluluk.com
33	bienclub.com		

Sertifika, Yeterlilik ve Kalite Belgeleri

İhraççı'nın faaliyetlerinde kullandığı sertifika, yeterlilik ve kalite belgeleri aşağıdaki gibidir:

Marka	Standart	Belge No	Geçerlilik Tar.	Düzenleyici Kurum	Ürün Grubu
BİEN YAPI KİMYASALLARI	TS EN 14891	002379-TSE-10/02	24.05.2023	TSE	Su Yalıtım Malzemesi
BİEN YAPI KİMYASALLARI	TS EN 13888	002379-TSE-11/03	24.05.2023	TSE	Derz Dolgu Malzemesi
BİEN YAPI KİMYASALLARI	TS EN 12004-1	002379-TSE-12/03	29.05.2023	TSE	Karo Yapıştırıcıları
BİEN	TS EN 14411	002379-TSE-07/03	5.03.2024	TSE	Seramik Karolar
BİEN	TS EN 14411	002379-TSE-01/02	5.03.2024	TSE	Seramik Karolar
BİEN	TS EN 14411	002379-TSE-15/01	9.10.2023	TSE	Seramik Karolar
BİEN	UB-YLD-YMS-BK-006	002379-ÇYLD-01/02	16.10.2023	TSE	Seramik Karolar

YAPI KREDİ YATIRIM MENKUL DEĞERLER A.Ş.
Nispetiye Mahallesi Çiğdem Sokağı No: 27
Kat: 9 Beşiktaş/İSTANBUL
Sicil No: 276801 Mersis No: 0833-0023-1510-0015
www.akyatirim.com.tr

bien 149
BİEN YAPI ÜRÜNLERİ SAN. TİC. VE TİC. A.Ş.
Barbaros Mah. Bilur Sok. No: 24 Çankaya ANKARA
Tel: 0312 444 47 00
Mer. No: 034102643160024 Ankara Tic. Od. 60997
Ankara Kurumlar V.D. 341 026 4316

AK YATIRIM MENKUL DEĞERLER ANONİM ŞİRKETİ
Nispetiye Mahallesi Barbaros
No: 36 Çiftçi Tower Kat: 1
34384 Beşiktaş/İSTANBUL
Tel: 0212 349 00 00

GARANTİ YATIRIM MENKUL DEĞERLER A.Ş.
Nispetiye Mahallesi Barbaros
No: 36 Çiftçi Tower Kat: 1
34384 Beşiktaş/İSTANBUL
Tel: 0212 349 00 00

BİEN	ISO 9001	QM-00 90 170345-TR	24.07.2023	TCS	Kalite Yönetim Sistemleri
BİEN	ISO 45001	ISG-00 90 220026-TR	21.07.2023	TCS	İş Sağlığı Ve Güvenliği Sistemleri
BİEN	ISO 14001	EM-00 90 220026-TR	21.07.2023	TCS	Çevre Yönetim Sistemleri
BİEN	ISO 27001	TB-BGYS-694	20.07.2023	TB	Bilgi Güvenliği Yönetim Sistemleri
BİEN	GREENGUARD	-	-	UL	Greenguard
BİEN	SASO ISO 13006	20200135401	7.06.2023	SASO	Saso Qmark
BİEN	YY5	TR/AEOF 18060003	-	GÜMRÜK	Yetkilendirilmiş Yüküm. Statüsü
BİEN	UPEC	-	-	CSTB	UPEC

7.5. İhraçının rekabet konumuna ilişkin olarak yaptığı açıklamaların dayanağı:

Faaliyet gösterilen sektöre ilişkin veriler ve bilgiler resmi kurum ve kuruluşlar ile meslek örgütlerinin yayınlamış oldukları kamuya açık bilgiler ile şirketten elde edilen bilgilerden oluşmaktadır.

- Fortune Business Insights, Ceramics Market Size, Share & Covid-19 Impact Analysis, By Type (Traditional, Advanced), By Application (Tiles, Sanitary Wares, Abrasives, Pottery, Bricks&Pipes, Others), By End-Use Industry (Building & Construction, Industrial, Medical, Others) and Regional Forecast, 2021-2028 <https://www.fortunebusinessinsights.com/industry-reports/ceramics-market-101916>

- Fortune Business Insights, Ceramic Tiles Market Size, Share & Covid-19 Impact Analysis, By Application Area (Floor, Walls, Others), By End-Use (Residential, Non-Residential) and Regional Forecast, 2021-2028

[<https://www.fortunebusinessinsights.com/ceramic-tiles-market-102377>]

- Fortune Business Insights, Ceramic Sanitary Ware Market Size, Share & Covid-19 Impact Analysis, By Product Type (Water Closets, Wash Basins, Urinals, and Others), End-Use (Residential, Commercial and Renovation) and Regional Forecast, 2021-2028,

[<https://www.fortunebusinessinsights.com/ceramic-sanitary-ware-market-106587>]

- Türkiye İnşaat Malzemesi Sanayicileri Derneği, Yapı Sektörü Raporu, 2021

[www.imsad.org/dflip/Uploads/Files/Yapi_Sektoru_Raporu_2021.pdf]

- Türkiye Cumhuriyeti Sanayi ve Teknoloji Bakanlığı, Seramik Sektörü Raporu 2020

[<https://www.sanayi.gov.tr/assets/pdf/plan-program/SeramikSektorRaporu2020.pdf>]

- Türkiye Müteahhitler Birliği – Ekim 2022 ve Ocak 2023 Bültenleri:

[<https://www.tmb.org.tr/uploads/publications/634d19ee8c485e04d44bea06/1665997291712-tmb-bulten-ekim-2022.pdf>]

08 Mayıs 2023



YAPILAN YATIRIM MENKUL DEĞERLER A.Ş.
Nispetiye Mahallesi Barbaros Bulvarı Kat:5-5
No:100/101, Beşiktaş/İSTANBUL
Tic. Sic. No: 27667 / Mersis No: 0380-0023-1910-0016

bien
BİEN YAPI ÜRÜNLERİ SAN. TURZ. VE TİC. A.Ş. 150
Barbaros Mah. Bilgi Sok. No: 1/3 Ankara ANKARA
Tic. Sic. No: 27667 / Mersis No: 034102643191000034 Ankara Tic. Od. 66992
Ankara Kurumlar V.D. 341 026 4316

AK YATIRIM MENKUL DEĞERLER ANONİM ŞİRKETİ

GARANTİ YATIRIM MENKUL KIYMETLER A.Ş.
Nispetiye Mahallesi Barbaros Bulvarı Kat:5-5
No:100/101, Beşiktaş/İSTANBUL
Tic. Sic. No: 27667 / Mersis No: 0380-0023-1910-0016

<https://www.tmb.org.tr/uploads/publications/63c4f64946083604871bfad8/1673852477838-tmb-bulten-ocak-2023.pdf>

- Türkiye İstatistik Kurumu: Hizmet, Perakende Ticaret ve İnşaat Güven Endeksleri, Şubat 2023:

<https://data.tuik.gov.tr/Bulten/Index?p=Hizmet,-Perakende-Ticaret-ve-Insaat-Guven-Endeksleri-Subat-2023-49591>

- T.C. Sanayi ve Teknoloji Bakanlığı, Seramik Sektör Raporu 2021:

<https://www.sanayi.gov.tr/plan-program-raporlar-ve-yayinlar/sector-raporlari/mu2812011410>

7.6. Personelin ihracçıya 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.

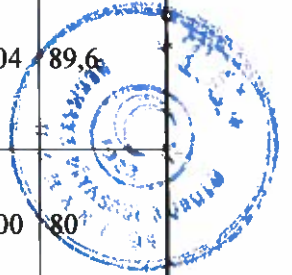
8. GRUP HAKKINDA BİLGİLER

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

Şirket'in tek pay sahibi Nurullah Ercan'ın ortak olduğu ve/veya yönetim kurullarında görev yaptığı şirketler bulunmakta olup, söz konusu şirketlere ilişkin bilgiler aşağıdaki tabloda yer almaktadır.

Şirket Unvanı	Faaliyet Konusu	Nurullah Ercan Görev	Sermaye Tutarı (TL)	Sermaye Payı (TL)	Sermaye Payı (%)
Arafa Mad. Tur. İnş. San. Ve Tic. A.Ş.	Linyit Kömürü Üretim ve Satışı	Ortak/Yönetim Kurulu Başkanı	52.685.441	31.611.265	60
Chemıcall Kimya Sanayi Ve Tic. A.Ş.	Kimyevi Ürünleri Firit Üretimi	Ortak/Yönetim Kurulu Başkanı	10.000.000	10.000.000	100
Bükköy Mad. Tur. İnş. Elekt. Üretim San. Ve Tic. A.Ş..	Linyit Kömürü Üretimi ,Turizm, Elektrik Üretimi (Hes)	Ortak/Yönetim Kurulu Başkanı	50.295.668	45.058.004	89,6
Kuzeyanadolu Mad. Tur. Ve Tic. A.Ş.	Linyit Kömürü Üretimi	Ortak/Yönetim Kurulu Başkanı	99.250.000	79.439.700	80

08 Mart 2023



YAPILAN YATIRIM MENKUL DEĞERLER A.Ş.
Nispetiye Mahallesi Çarşı Sok. No: 21 Kat: 1
34096 Levent / Beşiktaş / İSTANBUL
Sicil No: 275899 | Mersis No: 0338-0023-1910-0016
Tel: 0312 222 22 22

bien
BIEN YAPI URUNLERI SAN. TURZ. VE TIC. A.S.
Barbaros Mah. Bilkur Sok. No: 15 Kat: 15
Tel: 0312 222 22 22
Mer. No: 0341026431 | 2024 Ankara Tic. Od. 66992
Ankara Kurumlar V.D. 341 076 4316

AK YATIRIM MENKUL DEĞERLER A.Ş.
Nispetiye Mahallesi Barbaros Bulvarı
No: 96 Dışişleri Towers Kat: 1 Kat: 1
34340 Beşiktaş / İSTANBUL
Tel: 0212 350 00 00

Ercan Mad. San. Tur. Akaryakıt ve Tic. A.Ş.	Madencilik , Bp Bayiliği	Ortak/Yönetim Kurulu Başkanı	20.959.073	15.928.896	76
Anadolugaz Tic. Ve San. A.Ş.	Otogaz, Tüpgaz, Epc Gaz Satışı	Ortak/Yönetim Kurulu Başkanı	5.000.000	4.203.135	84.1
Qua Yapı Ürünleri Sanayi Ve Tic. A.Ş.	Seramik Ürünleri Üretimi	Ortak/Yönetim Kurulu Başkanı	20.000.000	20.000.000	100
Bien Yapı Ürünleri Sanayi Turizm Ve Tic. A.Ş.	Seramik Ürünleri Üretimi	Ortak/Yönetim Kurulu Başkanı	288.673.881	288.673.881	100
Üçpınar Mad. Tur. İnş. San. Ve Tic. A.Ş.	Linyit Kömür Üretimi	Ortak/Yönetim Kurulu Başkanı	18.700.000	18.700.000	100
Bien Banyo Ürünleri San. Ve Tic. A.Ş.	Banyo Sağlık Gereçleri Üretimi	Ortak/Yönetim Kurulu Başkanı	60.000.000	60.000.000	100
Bien Sigorta Aracılık Hizmetleri A.Ş.	Sigortacılık	Ortak/Yönetim Kurulu Başkanı	50.000	47.500	95
Bien Trading Dış Tic.A.Ş.	İhracat Firması	Ortak/Yönetim Kurulu Başkanı	500.000	500.000	100
Anadolu Likit Yakıt Petrol Ürünleri Ve Mad.San.A.Ş.	Firma Pasif	Ortak/Yönetim Kurulu Başkanı	360.000	360.000	100
Merve Kömür Mad. İnş. San. Ve Tic. Ltd. Şti.	Pasif (Madencilik)	Ortak/Yönetim Kurulu Başkanı	80.000	80.000	100
Ornur Mad. Ser. Min. Taş. Turizm İnş. San. Ve Tic. Ltd. Şti.	Nakliyecilik	Ortak/Müdür	25.000	25.000	100
Aktaş Maden Taahhüt İnşaat Oto Hayvancılık Gıda San. Ve Tic. Ltd. Şti.	Feltispat Madenciligi	Müdür	15.000		

08 Mayıs 2023



YAPILAN DI YATIRIM MENKUL DEĞERLER A.Ş.
Lokant...
Sicil No: 271117
Tic. Sicil No: 0386 0023-1010-0016

bien
BIEN YAPI URUNLERI SAN. TURZ. 152 C. A.Ş.
Barbaros Mah. Billur Sok. No: 12/2 Kat: 15/A ANKARA
Mer. No: 03410264310... Ankara Tic. Od. 66997
Ankara Kurumlar V.D. 341 026 4316

AK YATIRIM MENKUL DEĞERLER ANONİM ŞİRKETİ
GARANTİ YATIRIM MENKUL KIYMETLER A.Ş.
No 95 Çiğdem Towers Kule 1 Kat: 5-1
Tel: 0212 500 00 00

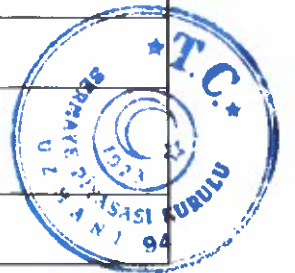
Bien Ambalaj Sanayi Ve Tic.A.Ş.	Ambalaj (Henüz Faaliyette Değil)	Ortak/Yönetim Kurulu Başkanı	50.000	50.000	100
Petrokent Turizm A.Ş.	Turizm ve Otel İşlemciliği	Ortak/Yönetim Kurulu Başkanı	24.883.200	21.956.856	88,20
Bien Teknik Granit Sanayi Tic. A.Ş.	Teknik Granit İmalatı (Henüz Faaliyette Değil)	Ortak/Yönetim Kurulu Başkanı	50.000	50.000	100
Bien Kalıp Sanayi Ticaret A.Ş.	Döküm Sanayi (Henüz Faaliyette Değil)	Ortak/Yönetim Kurulu Başkanı	50.000	50.000	100
Bien Ebatlama Sanayi Tic.A.Ş.	Seramik Ebatlama (Henüz Faaliyette Değil)	Ortak/Yönetim Kurulu Başkanı	50.000	50.000	100
Bien Dekor Sanayi Ticaret A.Ş.	Dekorasyon Ürünleri İmalatı (Henüz Faaliyette Değil)	Ortak/Yönetim Kurulu Başkanı	50.000	50.000	100
Egenova Doğal Gıda Sanayi ve Tic.Ltd.Şti.	Tarım Ürünleri (Henüz Faaliyette Değil)	Ortak/Müdür	9.000.000	9.000.000	100
Bien Palet Sanayi Ticaret A.Ş.	Palet Üretimi (Henüz Faaliyette Değil)	Ortak/Yönetim Kurulu Başkanı	50.000	50.000	100

8.2. İhraççının doğrudan veya dolaylı önemli bağlı ortaklıklarının dökümü:

Şirket'in işbu İzahname tarihi itibarıyla doğrudan iştirak ettiği iki bağlı ortaklığı bulunmaktadır. Şirket'in bağlı ortaklıklarına ilişkin bilgiler aşağıda temin edilmiştir.

Unvanı	Bien Trading Dış Ticaret A.Ş.
Ticaret Sicili ve Numarası	Bilecik Ticaret Sicili Müdürlüğü / 2926
Kuruluş Tarihi	12.12.2019
Şirket Bünyesine Katılma Tarihi	05.08.2022
Faaliyet Alanı	Seramik ürünleri ihracatı

08 Mayıs 2023



YAPILAN YATIRIM MENKUL DEĞERLER A.Ş.
 Kuruluş Yılı: 2011
 Sermaye: 100.000.000 TL
 Ankara Ticaret Sicil No: 27110
 Ankara Kurumlar V.D. 341 026 4316

bien
 BİEN YAPI ÜRÜNLERİ SAN. TİC. VE TİC. A.Ş.
 Barbaros Mah. Billur Sok. No: 10 Çankaya / ANKARA
 Tel: 0312 211 1100
 Mer. No: 0341026417600024 Ankara Tic. Od. 66992
 Ankara Kurumlar V.D. 341 026 4316

GARANTİ YATIRIM MENKUL KIYMETLER A.Ş.
 Kuruluş Yılı: 1994
 Sermaye: 100.000.000 TL
 Ankara Ticaret Sicil No: 27110
 Ankara Kurumlar V.D. 341 026 4316

Şirket Bünyesine katılım Tarihi	06.09.2017
Faaliyet Alanı	Banyo Sağlık Gereçleri Üretimi
Ortaklık Yapısı	İhraççı %100 pay sahibi
Yönetim Kurulu	Nurullah Ercan
Sermaye	60.000.000
Yedekler	31.12.2022 itibarıyla 1.703.928 TL
Olağan Faaliyetlerden Kar / Zarar	31.12.2022 itibarıyla 134.204.474 TL
Sermaye Taahhüdü	Yoktur.

Bien Banyo 06.09.2017 tarihinde tescil edilerek kurulmuştur. Bien Banyo'nun 60.000.000 TL sermayesi Şirket tarafından taahhüt edilmiş olup, kuruluş aşamasında 4.325.000 TL'si nakit olarak ödenmiş kalan 5.675.000 TL'si içinse nakdi ödeme taahhüdünde bulunularak 2018 yılı içerisinde taahhüt yerine getirilmiştir. Ayrıca Bien Banyo 26.12.2018 tarihinde 10.000.000 TL nakdi sermaye artırımını yapmış, nakdi sermayenin tamamı Şirket tarafından karşılanmıştır. Bien Banyo 02.09.2020 tarihinde 40.000.000 TL nakdi sermaye artışı yapmış ve nakdi sermayenin tamamı Şirket tarafından karşılanmıştır.

Bien Banyo Bozüyük ilçesinde, mülkiyeti Şirket'e ait olan 29.400 m² kapalı alanı bulunan fabrikada, vitrifiye, armatür ve aksesuarları, gömme rezervuar, klozet kapağı, banyo dolabı, duş sistemleri ve diğer banyo gereçleri ve aksesuarları üretmek amacıyla faaliyetine başlamıştır.

05.09.2019 tarihindeki yönetim kurulu kararıyla, Bilecik Organize Sanayi Bölgesi'nde 2. Fabrika devreye alınmıştır. Bien Banyo toplam 20.580 m² kapalı alanda üretim yapmaktadır.

Bien Banyo'da çalışan sayıları ile ilgili bilgiler tabloda belirtilmiştir. 31.12.2022 itibarıyla 79 genel yönetim personeli, 420 üretim personeli bulunmaktadır.

Personel Sayısı	31.12.2022	%	31.12.2021	%	31.12.2020	%
Kadın	99	20	119	21,6	82	17
Erkek	400	80	432	78,4	400	83
Toplam Personel	499	100,00	551	100	482	100

Bien Banyo, vitrifiye ve armatür olarak iki ürün gamına sahiptir. Bien Banyo'nun üretimini gerçekleştirdiği ürünlere ilişkin üretim ve satışlarının miktar bazında kırılımı ile kapasite kullanım oranları finansal tablo dönemleri itibarıyla aşağıda yer almaktadır.

Kapasite (Adet)	31.12.2020	31.12.2021	31.12.2022
Vitrifiye	650.000	650.000	650.000



Değişim %	116,67%	-	-
Armatür	269.333	269.333	269.333
Değişim %	-	-	-

Üretim (Adet)	31.12.2020	31.12.2021	31.12.2022
Vitrifiye	284.454	437.178	431.687
Değişim	56,04%	53,69%	-1,26%
Armatür	187.837	235.314	242.873
Değişim	248,39%	25,28%	3,21%

Kapasite Kullanım Oranı (%)	31.12.2020	31.12.2021	31.12.2022
Vitrifiye	43,76%	67,26%	66,41%
Armatür	69,74%	87,37%	90,18%

2020 yılında üretim kapasitesi 650.000 adet/yıl vitrifiye üretim kapasitesi ve armatür tarafında da üretim kapasitesi 269.333 adet/yıldır. Bien Banyo 2020 yılında yurtiçinde 252.851 adet vitrifiye ve 262.023 adet armatür satışı yapmıştır. Aynı yılda yurt dışına 6.792 adet armatür ve 61.685 adet vitrifiye satışı yapmıştır.

2021 yılında ise hem vitrifiye hem de armatür tarafında herhangi bir kapasite artışı yaşanmamıştır. 2021 yılı içinde vitrifiye üretim miktarı bir önceki döneme göre %53,69 artarak 437.178 adet olmuştur, vitrifiye satış miktarıysa yurtiçinde %41,58 artışla 357.975 adet yurtdışında ise %50,8'lik artışla 93.031 adete yükselmiştir. 2021 yılında %25,28'lik bir artışla armatür üretimi 235.314 adet olarak gerçekleşmiştir. 2021 yılı armatür satış miktarı %33,4 artışla yurtiçinde 349.413 adettir. Yurtdışı satış oranıysa artan kurlarla ürünlerin yurtdışı pazarında görece uzuz hale gelmesiyle %81,0'lık artış göstermiş ve 12.295 adete yükselmiştir.

2022 yılında hem vitrifiye hem de armatür tarafında bir kapasite artışı olmamıştır. 2022 yılında vitrifiye üretimi 431.687 adet, vitrifiye satışı ise yurtiçinde 369.483 adettir. Yurtdışında ise vitrifiye satış miktarları %17,1 oranında gerileyerek 77.079 adet olarak gerçekleşmiştir. Armatür üretim miktarıysa 242.873 adet, satış miktarıysa yurtiçinde 397.199 adet olarak gerçekleşmiştir. Yurtdışı satış miktarıysa Şirket'in vitrifiye yurtdışı satış adetlerinin gerilemesi nedeniyle armatür satışlarına ağırlık vermesi neticesinde %234,4 oranında bir artış sağlamış ve yurtdışı üretim adedi 42.217 adete yükselmiştir. 2022 yılında yaşanan enerji kesintileri ve bakım onarım çalışmaları nedeniyle vitrifiye üretiminde %1,2 lik bir düşüş yaşanmıştır. Satış miktarlarında ise üretim azalması endişesi sebebiyle talep artışı yaşanmış ve %3,20'lik bir yükselişle yurtiçinde 369.483 adet satış olmuştur. Armatür tarafında ise 2022 yılında %3,21'lik artışla 242.873 üretim gerçekleşmiş ve yurtiçinde 397.199 adet satış yapılmıştır. Bir önceki yılın satış adedine göre %12,8 oranında (47.786 adet) bir artış olmuştur.

Bien Banyo'nun üretimini gerçekleştirdiği vitrifiye ve armatür ilişkin satışlarının miktar bazında kırılımı finansal tablo dönemleri itibarıyla aşağıda yer almaktadır.

Armatür ve Vitrifiye Satışları (Adet)

	31.12.2020	31.12.2021	31.12.2022
Yurt İçi			
Armatür	262.023	349.413	397.199
Değişim (%)	79,50%	33,40%	13,70%
Vitrifiye	252.851	357.975	369.483
Değişim (%)	126,70%	41,60%	3,20%
Yurt Dışı (Adet)			
Armatür	6.792	12.295	42.217
Değişim (%)	30,70%	81,00%	243,40%
Vitrifiye	61.685	93.031	77.079
Değişim (%)	4,40%	50,80%	-17,10%
Yurt İçi ve Yurt dışı toplam			
Armatür	268.815	361.708	439.416
Değişim (%)	77,80%	34,60%	21,50%
Vitrifiye	314.536	451.006	446.562
Değişim (%)	84,40%	43,40%	-1,00%

9. MADDİ VE MADDİ OLMAYAN DURAN VARLIKLAR HAKKINDA BİLGİLER

9.1. Maddi duran varlıklar hakkında bilgiler:

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

İhraççının finansal tablo dönemleri itibarıyla maddi duran varlıkları aşağıda gösterilmiştir.

	31.12.2020	31.12.2021	31.12.2022
Maliyet			
Arazi ve arsalar	34.337.502	34.337.502	18.313.151
Yeraltı ve yerüstü düzenleri	6.195.610	6.195.610	12.607.484
Binalar	126.180.890	126.418.293	154.957.013
Makine, tesis ve cihazlar	544.565.370	588.649.356	843.361.472
Taşıt araçları	15.769.783	22.642.698	38.477.012
Döşeme ve demirbaşlar	15.885.830	20.355.824	35.822.210
Diğer maddi varlıklar	5.348.150	5.725.164	10.690.011
Yapılmakta olan yatırımlar	16.615.760	17.972.309	91.197.661
Özel maliyetler	6.059.560	6.582.515	6.912.854
Toplam	770.958.455	828.879.271	1.211.338.868
Birikmiş amortisman	31.12.2020	31.12.2021	31.12.2022
Arazi ve arsalar	0	0	0
Yeraltı ve yerüstü düzenleri	-3.890.576	-4.099.228	-4.784.373

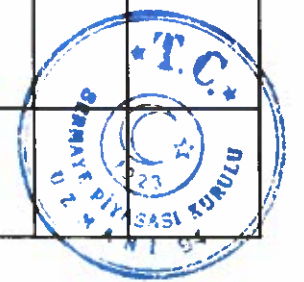
Fabrika Binası Armatür(*)	2019	20.580,00	Bilecik/ Cumhuriyet	14.947.823	Armatür ve Tamamlayıcı Ürünler Üretim Tesisleri Fabrika Binası 2.OSB	Bien Banyo Ürünleri San.ve Tic.A.Ş.	2022	2.030.126
Fabrika Binası Seramik	1966-2022	302.807,04	Bilecik/ Bozüyük	63.877.069	Seramik Üretim Tesisleri Fabrika Binası			
Fabrika Binası Seramik	2019-2022	59.902,68	Bilecik/ Cumhuriyet	35.960.741	Seramik Üretim Tesisleri Fabrika Binası 2.OSB			
Fabrika Binası Seramik	1997-2019	105.215,81	Bilecik/ Merkez	30.612.599	Seramik Üretim Tesisleri Fabrika Binası			
Fabrika Binası Seramik Sağlık Gereçleri(*)	2013-2016	19.729,00	Bilecik/ Bozüyük	2.966.499	Seramik Sağlık Gereçleri Üretim Tesisleri Fabrika Binası	Bien Banyo Ürünleri San.ve Tic.A.Ş.	2022	2.591.806
Makineler Armatür	2019-2022		Bilecik/ Cumhuriyet	18.849.756	Armatür Üretim İçin Kullanılan Makineler 2.OSB			
Makineler Beton Santrali	2022		Aydın/ Çine	4.492.437	Seramik Fabrika Yatırımı Beton Üretim Makineleri			
Makineler Seramik	1969-2022		Bilecik/ Bozüyük	212.378.150	Seramik Üretim İçin Kullanılan Makineler			
Makineler Seramik	2019-2022		Bilecik/ Cumhuriyet	143.315.335	Seramik Üretim İçin Kullanılan Makineler 2.OSB			
Makineler Seramik	1997-2022		Bilecik/ Merkez	58.221.649	Seramik Üretim İçin Kullanılan Makineler			
Makineler Seramik Sağlık Gereçleri	2012-2022		Bilecik/ Bozüyük	87.689.924	Seramik Sağlık Gereçleri Üretimi İçin Kullanılan Makineler			
Makineler Tamamlayıcı Ürünler	2020-2022		Bilecik/ Cumhuriyet	9.394.282	Üretim İçin Kullanılan Makineler Tamamlayıcı Ürünler 2.OSB			
Araçlar Binek Otomobiller	2017-2021		Bilecik/ Bozüyük	695.537	Personelin Kullanımı İçin Alınan Araçlar			
Araçlar Binek Otomobiller	2020-2021		Bilecik/ Cumhuriyet	260.651	Personelin Kullanımı İçin Alınan Araçlar 2.OSB			
Araçlar Binek Otomobiller	2018-2021		Bilecik/ Merkez	3.559.873	Personelin Kullanımı İçin Alınan Araçlar			

08 Mart 2023



Araçlar Taşıyıcılar	2022		Aydın/Çine	4.356.473	Beton Üretimi İçin Kullanılan Araç ve Makine Ekipmanı			
Araçlar Yükleyiciler Armatür	2020-2021		Bilecik/Cumhuriyet	58.784	Armatür Üretim İçin Kullanılan Yükleyiciler 2.OSB			
Araçlar Yükleyiciler Seramik	2014-2022		Bilecik/Bozüyük	4.001.264	Seramik Üretim İçin Kullanılan Yükleyiciler			
Araçlar Yükleyiciler Seramik	2019-2022		Bilecik/Cumhuriyet	3.724.092	Seramik Üretim İçin Kullanılan Yükleyiciler 2.OSB			
Araçlar Yükleyiciler Seramik	1997-2022		Bilecik/Merkez	12.094.201	Seramik Üretim İçin Kullanılan Yükleyiciler			
Araçlar Yükleyiciler Seramik Sağlık Gereçleri	2019-2022		Bilecik/Bozüyük	1.113.464	Seramik Sağlık Gereçleri Üretim İçin Kullanılan Yükleyiciler			
Demirbaşlar	2022		Aydın/Çine	307.073	Ofis Fabrikalarda Kullanılan Demirbaşlar	ve		
Demirbaşlar	2013-2022		Bilecik/Bozüyük	3.017.764	Ofis Fabrikalarda Kullanılan Demirbaşlar Seramik	ve		
Demirbaşlar	2019-2022		Bilecik/Cumhuriyet	2.584.047	Ofis Fabrikalarda Kullanılan Demirbaşlar Seramik 2.OSB	ve		
Demirbaşlar	2004-2022		Bilecik/Merkez	5.498.637	Ofis Fabrikalarda Kullanılan Demirbaşlar Seramik	ve		
Demirbaşlar	2019-2022		Bilecik/Cumhuriyet	3.974.500	Ofis Fabrikalarda Kullanılan Demirbaşlar Armatür 2.OSB	ve		
Demirbaşlar	2019-2022		Bilecik/Cumhuriyet	1.425.755	Ofis Fabrikalarda Kullanılan Demirbaşlar Tamamlayıcı Ürünler 2.OSB	ve		
Demirbaşlar	2018-2022		Bilecik/Bozüyük	12.229.135	Ofis Fabrikalarda Kullanılan Demirbaşlar	ve		

08 Mayıs 2023



YAPIL KREDİ YATIRIM MENKUL DEĞERLER A.Ş.
 Sıhhiye Mah. Çarşı Sok. No: 1/1
 06100 Çankaya/ANKARA
 Tic. Sic. No: 27090
 Mersis No: 0833-0023-1910-0016
 www.garantiyatirim.com.tr

bien 160
 BIEN YAPI URUNLERI SAN. TIC. VE TIC. A.Ş.
 Bartıros Mah. Bilkent Sok. No: 1/1
 06100 Çankaya/ANKARA
 Tic. Sic. No: 27090
 Mers. No: 0841026436
 Ankara Tic. Od. 66992
 Telefonlar V.D. 341 026 4316

AK YATIRIM MENKUL DEĞERLER A.Ş.
 ANONİM ŞİRKETİ
 Sıhhiye Mah. Çarşı Sok. No: 1/1
 06100 Çankaya/ANKARA
 Tic. Sic. No: 27090
 Mersis No: 0833-0023-1910-0016
 www.garantiyatirim.com.tr

					Seramik Sağlık Gereçleri			
--	--	--	--	--	--------------------------	--	--	--

Sahip Olunan Yatırım Amaçlı Gayrimenkullere İlişkin Bilgiler								
Cinsi	Edinildiği Yıl	m ²	Mevkii	Net Defter Değeri (TL)	Kullanım Amacı	Kiraya Verildi ise Kiralayan Kişi/Kurum	Kira Dönemi	Yıllık Kira Tutarı (TL)
Benzin İstasyon Binası(*)	2016	6.840,57	Bilecik/ Merkez	1.884.353	Yatırım Amaçlı	Ercan Madencilik San. Turz. Akaryakıt ve Tic.A.Ş.	2022	92.040

(*) Belirtilen gayrimenkullerin kira sözleşmeleri mevcuttur. Benzin istasyonu binası için 25.02.2021 tarihinde Ercan Madencilik Sanayi Turizm Akaryakıt ve Ticaret A.Ş. ile kira sözleşmesi akdedilmiştir. Bien Banyo'nun üretimini gerçekleştirdiği fabrika binaları (Fabrika Binası Seramik Sağlık Gereçleri ve Fabrika Binası Armatür) için sırasıyla 25.12.2017 ve 31.08.2018 tarihli kira sözleşmeleri akdedilmiştir.

İhraççının kiraya vermiş olduğu gayrimenkuller ile ilgili bilgi aşağıdaki tabloda belirtilmiştir;

İHRAÇÇININ KİRAYA VERDİĞİ GAYRİMENKULLER							
Kiracı	Kiralanan Gayrimenkulun Adresi	m ²	Kira Başlangıç Tarihi	Kira Bitiş Süresi	Gayrimenkulun Nite liği	Kdv Dahil Yıllık Kira Bedeli (TL)	
Bakırlar Yapı Mlz İnş Tic. Ltd. Şti.	Acıbadem Mah.Gömeç Sokak No:34 Kadıköy/İstanbul	1.100	01.07.2014	Aksi Olmadıkça Devam Eden	Bayi Mağazası	1.054.920	
Bien Banyo Ürünleri San. Ve Tic. A.Ş.	Yeni Mah.Seramik Cad. No:7/1 Bozüyük/Bilecik	19.729	01.01.2018	01.01.2024	Fabrika	2591806	
Bien Banyo Ürünleri San. Ve Tic. A.Ş.	Hürriyet Mah.2.Osb 10.Cad. Bien Apt.No:6/1/6	20.580	01.09.2018	01.09.2024	Fabrika	2.030.126	
Bien Banyo Ürünleri San. Ve Tic. A.Ş.	Acıbadem Mah.Gömeç Sokak No:34 Kadıköy/İstanbul	550	01.01.2022	31.12.2027	Ofis	360.720	
Ahmet Pirezren Taah İnş. San. Ve Tic. Ltd. Şti.	Yeni Mah.Seramik Cad. No:7/1 Bozüyük/Bilecik	10	01.10.2017	Aksi Olmadıkça Devam Eden	Ofis	21.528	
Bien Trading Dış Ticaret A.Ş.	Pelitözü Mahallesi Bien Yapı Sit.Ayazma Sok. No.52 Bilecik	40	01.01.2022	31.12.2027	Ofis	21.528	
Bien Trading Dış Ticaret A.Ş.	Acıbadem Mah.Gömeç Sokak No:34 2.Kat Kadıköy/İstanbul	200	01.01.2022	31.12.2027	Ofis	360.720	
F*** G***	Eski Şarmpol Cad. Önder Apt. No.162 Muratpaşa/Antalya	189	01.01.2022	31.12.2025	Dükkan	18.000	
Orsa Palet Ve Ambalaj Sanayi Ticaret	Yeni Mah.Seramik Cad. No:7/1 Bozüyük/Bilecik	1.450	01.09.2022	Aksi Olmadıkça Devam Eden	Atölye	991.200	

AKYATIRIM MENKUL DEĞERLER A.Ş.
Sermaye Piyasası Kurulundan İzniyle Kurulmuş ve Sicil No: 27496/03-01/2013
Nispetiye Mah. Barbaros Bulvarı No: 34 Kat: 5 Beşiktaş/İSTANBUL
Tic. Sicil No: 27496/03-01/2013 Mersis No: 0388-0023-1910-0015

161
bien
BIEN YAPI URUNLERI SAN. TURZ. VE TIC. A.Ş.
Barbaros Mah. Bilgi Sok. No: 2/1 Kat: 2/1 Ankara- ANKARA
Tic. Sicil No: 27496/03-01/2013 Ankara Tic. Od. 66992
Tic. Sicil No: 27496/03-01/2013 Ankara Tic. Od. 66992

AKYATIRIM MENKUL DEĞERLER A.Ş.
ANONİM ŞİRKETİ

GARANTİ YATIRIM MENKUL DEĞERLER A.Ş.
Sermaye Piyasası Kurulundan İzniyle Kurulmuş ve Sicil No: 27496/03-01/2013
Nispetiye Mah. Barbaros Bulvarı No: 34 Kat: 5 Beşiktaş/İSTANBUL
Tic. Sicil No: 27496/03-01/2013 Mersis No: 0388-0023-1910-0015

Anonim Şirketi						
İbrahim Erkmen Tahh. İnş. San. Ve Tic. Ltd. Şti.	Yeni Mah.Seramik Cad. No:7/1 Bozuyük/Bilecik	10	01.10.2017	Aksi Olmadıkça Devam Eden	Ofis	21.528

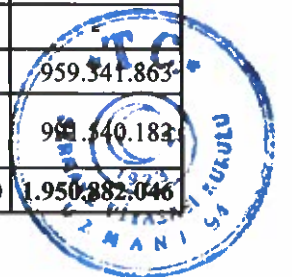
Şirket'in kiraya vermiş olduğu gayrimenkullerin kira bedellerini, gayrimenkullerin bulunduğu lokasyonda yer alan gayrimenkullerin ortalama kira bedelleri dikkate alınarak belirlenmektedir.

Edinilmesi Planlanan Maddi Duran Varlıklara ait bilgiler:

İhraççının edinilmesini planladığı maddi duran varlıklara ilişkin bilgiler aşağıda yer almakta olup, söz konusu varlıklar için 2022 yılsonu itibarıyla toplamda 5.000.000 Euro ve 124.406.890 TL ödeme yapılmıştır.

Cinsi	Edinileceği Yıl	Mevkii	Yapılan Ödemeler (EUR)	Yapılacak Ödemeler (EUR)	Yapılan Ödemeler (TL)	Yapılacak Ödemeler (TL)
Makine	2022-2025	ÇİNE OSB	5.000.000,00	18.920.000,00	-	-
Makine	2022-2025	ÇİNE OSB	-	56.426.360,00	-	-
Makine	2022-2025	ÇİNE OSB	-	10.200.000,00	-	-
Makine	2022-2025	ÇİNE OSB	-	7.982.360,00	-	-
Makine	2022-2025	ÇİNE OSB	-	2.414.112,00	-	-
Makine	2022-2025	ÇİNE OSB	-	2.000.000,00	-	-
Makine	2022-2025	ÇİNE OSB	-	3.600.000,00	-	-
Makine	2022-2025	ÇİNE OSB	-	1.200.000,00	-	-
Makine	2022-2025	ÇİNE OSB	-	10.000.000,00	-	-
Makine	2022-2025	ÇİNE OSB	-	10.272.336,00	-	-
Makine	2022-2025	ÇİNE OSB	-	10.000.000,00	-	-
Makine	2022-2025	ÇİNE OSB	-	6.000.000,00	-	-
Makine	2022-2025	ÇİNE OSB	-	5.840.264,00	-	-
Makine	2022-2025	ÇİNE OSB	-	1.200.000,00	-	-
Makine	2022-2025	ÇİNE OSB	-	7.980.000,00	-	-
Makine	2022-2025	ÇİNE OSB	-	4.104.000,00	-	-
Makine	2022-2025	ÇİNE OSB	-	750.000,00	-	-
Makine	2022-2025	ÇİNE OSB	-	230.000,00	-	-
Makine	2022-2025	ÇİNE OSB	-	1.700.000,00	-	-
Makine	2022-2025	ÇİNE OSB	-	3.840.000,00	-	-
Makine	2022-2025	ÇİNE OSB	-	250.000,00	-	-
Makine	2022-2025	ÇİNE OSB	-	300.000,00	-	-
Bina İnşaat	2022-2025	ÇİNE OSB	-	-	123.315.073	959.341.863
Yerli İmalatlar	2022-2025	ÇİNE OSB	-	-	1.091.817,00	991.440.184
TOPLAM			5.000.000,00	165.209.432,00	124.406.890	1.950.882.046

0-8 Mart 2023



Finansal ya da Faaliyet Kiralaması Yoluyla Edinilen Maddi Duran Varlıklara İlişkin Bilgiler					
Cinsi	KiraDönemi	Kiralama Süresi Sonunda Kiralananın Kime Ait Olacağı	Yıllık Kira Tutarı	Kullanım Amacı	Kimden Kiralandığı
Seramik Showroom ve Satış mağazası	1.07.2021-01.07.2024	BİEN YAPI	132.455 TL	SERAMİK SHOWROOM	T***A***, H***A***, M***A***,

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

Şirket faaliyetlerini birden çok tesiste sürdürmektedir. Çevresel etki değerlendirmesine tabi tesisler, ÇED Yönetmeliği'nde düzenlenmektedir. Şirket'in faaliyetlerini gerçekleştirdiği Bilecik Tesisi, Boztüyük Tesisi ve 2. OSB Tesisi ve %100 bağlı ortaklığı Bien Banyo'nun üretim tesisleri bakımından çevre ile ilgili temin edilen tüm izinler aşağıda yer almaktadır.

Bilecik Tesisi

Pelitözü Köyü Ayazma Sk. No: 52/ Merkez/Bilecik adresinde bulunan Bilecik Tesisi'nde seramik duvar ve yer karosu üretimi yapılmaktadır.

Şirket, T.C. Çevre, Şehircilik ve İklim Değişikliği Bakanlığı ÇED İzin ve Denetim Genel Müdürlüğü tarafından verilen 13.12.2006 tarihli Bilecik Tesisi'nde yapılan seramik üretimine ilişkin ÇED Gerekli Değildir kararı almıştır. Söz konusu karar; tarihi itibarıyla Şirket'in eski unvanı adına alındığı ve Şirket'te meydana gelen unvan değişikliği neticesinde Çevresel Etki Değerlendirmesi Yönetmeliğinin ilgili maddesi kapsamında, meydana gelen unvan değişikliklerinde daha önceden alınan ÇED görüşleri bakımından bildirim yapılması suretiyle yeniden görüş alınması hüküm altına alındığından, Şirket bahse konu unvan değişikliği çerçevesinde 02.11.2022 tarih ve 559 sayılı dilekçesi ile gerekli bildirim yaparak yeniden görüş alınmasına ilişkin talebini iletmış, T.C. Bilecik Valiliği Çevre ve Şehircilik İl Müdürlüğü tarafından 27.11.2012 tarihli ve B09.4.İLM.0.11.07.00-220.99/6386 sayılı yazısı ile bahsedilen ÇED Gerekli Değildir görüşünün devamına karar verilmiştir.

Bununla birlikte; daha sonradan tesis içerisindeki üretime eklenen 5 adet kuru ebatlama ünitesi ve bacası, 5 adet toz toplama ünitesi ve bacası ile 1 adet 1000 kişilik evsel paket arıtma tesisi kurulumu projelerine ilişkin Şirket, 18.05.2015 tarihinde 32819 numaralı yazısı ile T.C. Bilecik Valiliği Çevre ve Şehircilik İl Müdürlüğü tarafından ÇED görüşü istemiş olup; ile T.C. Bilecik Valiliği Çevre ve Şehircilik İl Müdürlüğü tarafından 30.06.2015 tarihinde sunulan 42903529 E-2015213 sayılı yazı kapsamında 5 adet kuru ebatlama ünitesi ve bacası ile 5 adet toz toplama ünitesi ve bacasının ÇED Yönetmeliğinde yer almadığından; 1 adet 1000 kişilik evsel paket arıtma tesisi kurulumu projesinin ise ÇED Yönetmeliğindeki listede belirtilen eşinin aşağısında olmasından dolayı kapsam dışında olduklarına karar verilmiştir.

Ek olarak, tesis içerisindeki fabrika; hava emisyonu ve atıksu deşarjına ilişkin T.C. Çevre, Şehircilik ve İklim Değişikliği Bakanlığı ÇED İzin ve Denetim Genel Müdürlüğü tarafından Çevre İzin ve Lisans Yönetmeliği kapsamında 226144706.0.1 belge numaranın Çevre İzin Belgesi temin etmiş olup söz konusu izin 14.01.2024 tarihine kadar geçerlidir.

08 Mayıs 2023



Bozüyük Tesisi

Yeni Mahalle Seramik Cadde No:7 Bozüyük/Bilecik adresinde bulunan Bozüyük Tesisi'nde karo seramik üretimi yapılmaktadır.

Fabrikanın seramik üretiminde meydana gelen kapasite artışı doğrultusunda T.C. Bilecik Valiliği Mülga İl Çevre ve Orman Müdürlüğünden ÇED Yönetmeliği kapsamında değerlendirme yapılmasını talep etmiş; T.C. Bilecik Valiliği Mülga İl Çevre ve Orman Müdürlüğü tarafından 06.09.2011 tarihli ve 1187/1980 karar numaralı ÇED Gerekli Değildir kararı verilmiştir. Akabinde, farklı bir kapasite artışı bakımından yine ÇED Yönetmeliği kapsamında değerlendirme yapılmasını talep etmiş, bu sefer 08.05.2013 tarihli 2979 karar numarası ile T.C. Çevre, Şehircilik ve İklim Değişikliği Bakanlığı ÇED İzin ve Denetim Genel Müdürlüğü tarafından ÇED Olumlu kararı verilmiştir. Bozüyük Tesisi, Şirket tarafından 2013 yılında devralınması üzerine Şirket; bahse konu ÇED görüşünün kendi adına da devam etmesi adına 12.06.2013 tarihinde 145 sayılı yazısı ile başvuru yapmış, 08.05.2013 tarihli ÇED Olumlu kararının Şirket için de geçerli olduğuna T.C. Çevre, Şehircilik ve İklim Değişikliği Bakanlığı ÇED İzin ve Denetim Genel Müdürlüğü tarafından 28.06.2013 tarihinde 94685256-220.99-10617 yazısı ile karar verilmiştir. ÇED Gerekli Değildir kararına konu kapasite artışına ilişkin 2017 yılında tekrar Şirket tarafından değerlendirme yapılması istenmiş, yine T.C. Çevre, Şehircilik ve İklim Değişikliği Bakanlığı ÇED İzin ve Denetim Genel Müdürlüğü tarafından 19.12.2017 tarihli 42903529 220-02 E-2017273 karar numaralı ÇED Gerekli Değildir Kararı verilmiştir.

Fabrika içerisine bir adet pres ve bir adet kurutma makinesi alınması doğrultusunda Şirket; ÇED Yönetmeliği kapsamında değerlendirme yapılmasını talep etmiş; bu talebe karşılık T.C. Bilecik Valiliği Çevre ve Şehircilik İl Müdürlüğü tarafından 28.07.2021 tarihli E-42903529-220.99-1389700 sayılı yazı ile 19.12.2017'de verilen ÇED Gerekli Değildir kararının devam edilmesine karar verilmiştir.

Söz konusu Tesisi içerisinde bulunan fabrika için; 09.01.2020 tarihinde T.C. Bilecik Valiliği Çevre ve Şehircilik İl Müdürlüğü tarafından 75293750-150/E.8116 sayılı Uygunluk Yazısı ile Geçici Faaliyet Belgesi alınmıştır. Bununla birlikte söz konusu fabrika için; hava emisyonu ve atıksu deşarjına ilişkin T.C. Çevre, Şehircilik ve İklim Değişikliği Bakanlığı ÇED İzin ve Denetim Genel Müdürlüğü tarafından Çevre İzin ve Lisans Yönetmeliği kapsamında 226903642.0.1 belge numaralı Çevre İzin Belgesi temin edilmiş olup söz konusu izin 09.07.2025 tarihine kadar geçerlidir.

2. OSB Tesisi

Hürriyet 2.OSB Mahallesi 10. Cad. Bien Apt. No: 6 /1/6 Merkez/Bilecik adresinde bulunan 2. OSB Tesisi'nde duvar seramiği üretimi yapılmaktadır.

2.OSB Tesisi; ilk başta Bien Banyo tarafından devralınmış, bu kapsamda ÇED görüşü de Bien Banyo tarafından alınmıştır. Bu kapsamda; gömme rezervuar klozet kapağı, banyo dolabı, armatür üretimi ve kaplama tesisi projesi için Bien Banyo'nun 09.04.2018 tarihli başvurusuna binaen T.C. Bilecik Valiliği Çevre ve Şehircilik İl Müdürlüğü tarafından 13.04.2018 tarihli ve :97044239-220.03-E.1717 sayılı ÇED Kapsam Dışı kararı verilmiştir. Akabinde; 2.OSB Tesisi'nin mülkiyeti Şirket'e devredildiğinden bahsedilen ÇED görüşünün devrine ilişkin Şirket, 05.07.2018 tarihinde devre ilişkin başvuruda bulunmuş, başvuru kapsamında T.C. Bilecik Valiliği Çevre ve Şehircilik İl Müdürlüğü tarafından 11.07.2018 tarihli ve 97044239-220.99-8.2850 sayılı ÇED Kapsam Dışı kararının Şirket için de geçerli olduğu kararı verilmiştir.

09 Mayıs 2023



YAPI KREDİ YATIRIM MENKUL DEĞERLER A.Ş.
Levent Hayri Mahallesi Cöğürler Sok. No:31A
Kat:10 Beşiktaş/İstanbul
Tic. Sic. No: 276800 Şişli/İstanbul
Sicil No: 276800 İzin No: 0380/0023-1510-0010
www.gkyatirim.com.tr

bien
BIEN YAPI URUNLERI SAN. TURZ. VE TIC. A.Ş.
Barbaros Mah. Billur Sok. No: 12/1
Tic. Sic. No: 276800
Mer. No: 0341026411600174 Ankara Tic. Od. 66992
A.Ş. Kurumlar V.D. 341 026 4316

AK YATIRIM MENKUL DEĞERLER ANONİM ŞİRKETİ
Garanti Yatırım Menkul Değerler A.Ş.
Beşiktaş Mahallesi Barbaros Bulvarı
No:95 Çiğdem Towers Kat:1 Kapı No: 1
34340 Beşiktaş/İstanbul
Tic. Sic. No: 276800 İzin No: 0380/0023-1510-0010
Tel:0212 384 1000

Bahsi geçen ÇED Kapsam Dışı kararı kapsamında seramik karo yer almadığı için Şirket, seramik karo projesini de dahil etmek suretiyle seramik karo, gömme rezervuar, klozet kapağı, banyo dolabı, armatür üretimi ve kaplama prosesi kapasite artışı için ÇED görüşü talep etmiş, T.C. Çevre, Şehircilik ve İklim Değişikliği Bakanlığı ÇED İzin ve Denetim Genel Müdürlüğü tarafından 17.08.2018 tarihli 97044239-220.02-E.3505 sayılı ÇED Gerekli Değildir kararı verilmiştir. OSB tarafından değiştirilen adres uyarınca Şirket, OSB tarafından belirlenen yeni adres üzerinden tekrardan görüş talep etmiş; T.C. Bilecik Valiliği Çevre ve Şehircilik İl Müdürlüğü tarafından verilen 16.11.2018 tarihli 97044239-220.99-E.5620 sayılı ÇED Gerekli Değildir kararı ile 17.08.2018 tarihi ÇED Gerekli Değildir kararının devamına karar verilmiştir. Bununla birlikte; 2.OSB Tesisi'nde yer alan fabrikada seramik ve duvar karosu üretim kapasitesinde mevcudiyetteki 2 adet karo üretim hattına 1 adet karo üretim hattı eklenmesine ilişkin planın ÇED sürecinin başlatılabilmesi ve ÇED başvurusunda kullanılmak adına Şirket; 25.01.2022 tarihli ve 2022/15 sayılı yazısı ile Bilecik II. Organize Sanayi Bölgesi Müdürlüğüne başvurarak söz konusu kapasite artışına sakınca bulunmadığına ilişkin görüş talep etmiş, Bilecik II. Organize Sanayi Bölgesi Yönetim Kurulu Başkanlığı tarafından 08.02.2022 tarihli ve 223 sayılı yazısı ile bu kapasite artışına sakınca bulunmadığı görüşü tanzim edilmiştir. Akabinde, Şirket tarafından yapılan başvuru muvacehesinde T.C. Çevre, Şehircilik ve İklim Değişikliği İl Müdürlüğü tarafından 17.03.2022 tarihli ve 42903529 220-02 E-202232 sayılı ÇED Gerekli Değildir kararı verilmiştir.

2. OSB Tesisi; T.C. Bilecik Valiliği Çevre Şehircilik İl Müdürlüğü tarafından 07.12.2025 tarihine kadar geçerli olmak üzere hava emisyonuna ilişkin 277011424.0.1 belge numarası ile Çevre İzin Belgesi almıştır.

Çine Fabrika Yatırımı

Şirket, Çine Tesisi'nde inşası yapılan fabrika bakımından ilk olarak seramik üretim tesisi projesi çerçevesinde T.C. Çevre, Şehircilik ve İklim Değişikliği Bakanlığı ÇED İzin ve Denetim Genel Müdürlüğü tarafından 13.12.2017 tarihli ve 98914016 220-02 E-2017517 sayılı ÇED Gerekli Değildir kararı almıştır. Sonrasında Şirket, proje kapsamının detayında yapılması planlanan değişiklik çerçevesinde bu sefer seramik ve faaliyetlerinin üretim faaliyeti projesi çerçevesinde T.C. Çevre, Şehircilik ve İklim Değişikliği Bakanlığı ÇED İzin ve Denetim Genel Müdürlüğü tarafından 11.02.2022 tarihli ve 6558 sayılı ÇED Olumlu kararı almıştır.

Bien Banyo Merkez

Yeni Mahallesi Seramik Cad. No: 7/1 Boztüyük/Bilecik adresinde bulunan Bien Banyo Merkez'de seramik sağlık gereçleri üretimi yapılmaktadır.

Bu kapsamda tesis içerisindeki fabrika; hava emisyonuna ilişkin T.C. Çevre, Şehircilik ve İklim Değişikliği Bakanlığı ÇED İzin ve Denetim Genel Müdürlüğü tarafından Çevre İzin ve Lisans Yönetmeliği kapsamında 257150268.0.1 belge numaralı Çevre İzin Belgesi temin etmiş olup söz konusu izin 22.02.2026 tarihine kadar geçerlidir.

Söz konusu yer; Malvarlıkları başlıklı 3. maddede belirtildiği üzere Bien Banyo tarafından Şirket'ten kiralanmıştır. Bu kapsamda; Şirket'in seramik fabrikası kapasite artışına ilişkin T.C. Bilecik Valiliği Çevre ve Şehircilik İl Müdürlüğünden almış olduğu 08.05.2013 tarihli ve 2979 sayılı ÇED Olumlu Kararı, Bien Banyo'nun aynı kerde Kiracı sıfatıyla bulunması sebebiyle Bien Banyo'nun da ÇED Görüşü alması zorunluluğunu beraberinde getirmiştir. Bien Banyo, bahse konu görüş için 26.01.2018 tarihinde 1064 kayıt numarası ile başvurusunu yapmış, T.C. Bilecik Valiliği Çevre ve Şehircilik İl Müdürlüğü tarafından 09.02.2018 tarihli ve 97044239-220.99-E.681 sayılı yazı uyarınca Bien Banyo Merkez bakımından da söz konusu kapasite artış

