44/HA-528 08/05/2023

Bien Yapı Ürünleri Sanayi Turizm ve Ticaret Anonim Şirketi

İzahname

Bu İzahname, Sermaye Piyasası Kurulu (Kurul)'nca 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 dağıtıma 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 değerleme 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.

SERMAYE PİYASASI KURULU 1923 UZMANI

08 Mayıs 2023

YAPI KREDİ YATIRIM MENKUL DEĞERLER A.Ş. Levent Mah. Cömert Sok. No: 2 Levent - Beşiktaş / İSTANBUL Tel: 0212 339 21 21 - 22 - 23 Vergi Dairesi: Büyükdere V.D. 0398 0023 1910 0016

bien BİEN YAPI ÜRÜNLERİ SAN. TURZ. VE TİC. A.Ş. Barboros Mah. Bülur Sok. No:3 Çankaya / ANKARA Tel: 0312 491 87 00 Mer. No. 0341926431600024 Ankara Tic. Od. 66992 Ankara Kurumlar V.D. 341 026 4316

AK YATIRIM MENKUL DEĞERLER ANONİM ŞİRKETİ

GARANTİ YATIRIM MENKUL KIYMETLER A.Ş. Nisbetiye Mahallesi Barbaros Bulvarı No:96 Çitişi Towers Kule 1 Kat:5 34349 Beşiktaş/İSTANBUL Tel: 0212 381 10 16

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 öngörüleri ve beklentileri göstermektedir. Birçok faktör, ihraççının geleceğe yönelik açıklamalarının öngörülenden çok daha farklı sonuçlanmasına yol açabilecektir.

T.C. SERMAYE PİYASASI KURULU 1923 UZMANI 34

08 Mart 2023

YAPI KREDİ YATIRIM MENKUL DEĞERLER A.Ş. Levent Mahallesi Çömlek Sok. No: 1 Blok D: 21 - 22 - 23 - 24 - 25 - 26 - 27 34330 Levent - Beşiktaş / İSTANBUL Ticaret Sicil No: 9 | Mersis No: 0388-0623-...

bien BİEN YAPI ÜRÜNLERİ SAN. TİCR. VE TİC. A.Ş. Barboros Mah. Bülur Sok. No:1-16 Çankaya / ANKARA Tel: 0312 441 47 00 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 Sebatiye Mahallesi Barbaros Bulvarı No:96 Çiftçi Towers Kule 1 Kat:5-6 34349 Beşiktaş/İSTANBUL Tel:0212 384 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 YÜKLENEN 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

YAPI KREDİ YATIRIM MENKUL DEĞERLER A.Ş. Levent Mahallesi Cömert Sokak No:1A Kat: 0: 21 - 22 - 23 - 24 - 25 34330 Levent - Beşiktaş/İSTANBUL Sicil No: 0589 | Mersis No: 0388-0023-1910-0016

bien BIEN YAPI ÜRÜNLERİ SAN. TİCR. VE TİC. A.Ş. Barbaros Mah. Billur Sok. No:1 Çankaya / ANKARA Tel: 0312 437 87 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. Nisbetiye Mahallesi Barbaros Bulvarı No:96 Çiftçi Towers Kule 1 Kat:6-8 34349 Beşiktaş/İSTANBUL Tel:0212 384 10 00

T.C. İSTANBUL TİCARET SANAYİ ODASI

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 335

08 Mayıs 2023

YAPI KREDİ YATIRIM MENKUL DEĞERLER A.Ş.

bien
BİEN YAPI ÜRÜNLERİ SAN. TURZ. VE TİC. A.Ş.
Barboros Mah. Büldr Sok. No: 1 Çankaya / ANKARA
Tel: 0312 457 8700
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.
Nisbetiye Mahallesi Barbaros Bulv.
No:96 Citişel Towers Kule 1 Kat:5-6
34340 Beşiktaş/İSTANBUL
Tel:0212 3

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 (*Automated Teller Machine*)
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

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

08 Mayıs 2022

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 artırılacak 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

0 8 Mayıs 2023

YAPI KREDİ YATIRIM MENKUL DEĞERLER A.Ş.

bien BİEN YAPI ÜRÜNLERİ SAN.TURZ. VE TİC. A.Ş.

AK YATIRIM MENKUL DEĞERLER ANONİM ŞİRKETİ

GARANTİ YATIRIM MENKUL KIYMETLER A.Ş.

KISALTMALAR		TANIMLAR
KEP	:	Kayıtlı Elektronik Posta
kN	:	Kilonewton
Konsorsiyum Eş Liderleri	:	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 Tebliğ	:	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

06 Mart 2023

YAPI KREDİ YATIRIM MENKUL DEĞERLER A.Ş. Levent Mahallesi Cevheri Sok. No:2 Ofis Blok D: 21 - 22 - 23 - 24 - 25 34330 Levent - Beşiktaş / İSTANBUL Ticaret Sicil No: 257659 | Mersis No: 0388-0023-1910-6016 www.ykyatirim.com.tr

bien BİEN YAPI ÜRÜNLERİ SAN. TURZ. VE TİC. A.Ş. Barboros Mah. Bülur Sok. No:4 Çankaya ANKARA Tel: 0312 457 87 00 Mer. No. 0341026431000014 Ankara Tic. Od. 66992 Ankara Kurumlar V.D. 341 026 4316

AK YATIRIM MENKUL DEĞERLER ANONİM ŞİRKETİ

GARANTİ YATIRIM MENKUL KIYMETLER A.Ş. Nisbetiye Mahallesi Barbaros Bulvarı No:96 Çağlayan Towers Kule 1 Kat:5 Beşiktaş/İSTANBUL Tel:0212 384 70 00

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 Mart 2023

YAPI KREDİ YATIRIM MENKUL DEĞERLER A.Ş. Levent Mahallesi Cemil Topuzlu Caddesi 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. TİCR. VE TİC. A.Ş. Barboros Mah. Bilurcor No:1 Çankaya / ANKARA Tel: 312 451 67 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. Nisbetiye Mahallesi Barbaros Bulvarı No:96 Gatel Towers Kule 1 Kat 5-6 34349 Beşiktaş/İSTANBUL Tel:0212 38

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 Mart 2023

T.C. SERMAYE PİYASASI KURULU 1923 UZMANI 94

YAPI KREDİ YATIRIM MENKUL DEĞERLER A.Ş. Levent Mahallesi Çömert Sok. No:1 A Blok D:21 - 22 - 23 - 24 - 25 - 27 34330 Levent - Beşiktaş / İSTANBUL Ticaret Sicil No: 257689 | Mersis No: 0388-0023-1910-0016 www.ykyatirim.com.tr

bien YAPI ÜRÜNLERİ SAN. TİCR. VE TİC. A.Ş. Barboros Mah. Bülur Sok. No:1/16 Çankaya / ANKARA Tel: 0312 [illegible] 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. Nisbetiye Mahallesi Barbaros Bulvarı No:96 Çırçır Towers Kule 1 Kat:5-6 34349 Beşiktaş/İSTANBUL Tel:0212 38[illegible]

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 Mart 2023

YAPI KREDİ YATIRIM MENKUL DEĞERLER A.Ş.
Sicil No: 257689 | Mersis No: 0388-0023-1910-0016
www.ykyatirim.com.tr
bien YAPI ÜRÜNLERİ SAN. TURZ. VE TİC. A.Ş.
Barboros Mah. Bulur Sok. No:16 Çankaya ANKARA
Tel: 0312 437 87 00
Mer.No.0341026431600014 Ankara Tic. Od. 60092
Ankara Kurumlar V.D. 341 026 4316
AK YATIRIM MENKUL DEĞERLER ANONİM ŞİRKETİ
GARANTİ YATIRIM MENKUL KIYMETLER A.Ş
Nisbetiye Mahallesi Barbaros Bulvarı
No:96 Cityist Towers Kule 1 Kat:5-6
34340 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;

"Kurulunuza 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 değerleme 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 Kurulunuza iletilmesine karar verilmiştir."

ifadelerine yer verilmiştir.

08 Mart 2023

T.C. SERMAYE PİYASASI KURULU 1983 BAŞKANLIK

YAPI KREDİ YATIRIM MENKUL DEĞERLER A.Ş. Levent Mahallesi Comert Sok. No:1A Kat: 21 - 22 - 23 - 24 34330 Levent - Beşiktaş / İSTANBUL Vergi No: 257689 Mersis No: 0388 0023 1510 0016 www.kyatirim.com.tr

bien BİEN YAPI ÜRÜNLERİ SAN. TİCR. VE TİC. A.Ş. Barbaros Mah. Billur Sok. No:4 Çankaya / ANKARA Tel: 0312 4374500 Mer. No: 0341026431000014 Ankara Tic. Odası Ankara Kurumlar V.D. 341 026 4316

ANKARA YATIRIM MENKUL DEĞERLER ANONİM ŞİRKETİ

GARANTİ YATIRIM MENKUL KIYMETLER A.Ş. Nisbetiye Mahallesi Barbaros Bulvarı No:96 Cities Towers Kule 1 Kat:5-6 34349 Beşiktaş/İSTANBUL Tel:0212 381

II. DİĞER KURUMLARDAN ALINAN GÖRÜŞ VE ONAYLAR

YOKTUR.

08 Mart 2023

T.C. SERMAYE PİYASASI KURULU 1923 UZMANI 94

YAPI KREDİ YATIRIM MENKUL DEĞERLER A.Ş.

bien BIEN YAPI ÜRÜNLERİ SAN. TİCR. VE TİC. A.Ş. Barboros Mah. Bulur Sok. No: 1/B Çankaya / ANKARA Tel: 0312 437 87 00 Mer. No. 0341026431600014 Ankara Tic. Od. 6698 Ankara Kurumlar V.D. 341 026 4316

AK YATIRIM MENKUL DEĞERLER ANONİM ŞİRKETİ

GARANTİ YATIRIM MENKUL KIYMETLER A.Ş. Esbetiye Mahallesi Barbaros Bulvarı No:96 Çiçek Towers Kule 1 Kat:5 34349 Beşiktaş/İSTANBUL Tel: 0212 386 10 00

1. İZAHNAMENİN SORUMLULUĞUNU YÜKLENEN KİŞİLER

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

İhraççı **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 BİEN YAPI ÜRÜNLERİ SAN. TİC. A.Ş. Barboros Mah. Bilim Sok. No: 7 Çankaya / ANKARA Tel: 0312 437 87 00 Mer. No. 0341026431600024 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**	

T.C. İSTANBUL TİCARET SİCİL MÜDÜRLÜĞÜ
08 Mayıs 2023

YAPI KREDİ YATIRIM MENKUL DEĞERLER A.Ş.

bien BİEN YAPI ÜRÜNLERİ SAN. TİC. A.Ş. Barboros Mah. Bilim Sok. No: 7 Çankaya / ANKARA Tel: 0312 437 87 00 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.

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 Hasanreisoğlu** **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 Köroğlu** **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.

AK YATIRIM MENKUL DEĞERLER ANONİM ŞİRKETİ

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

T.C. SERMAYE PİYASASI KURULU 1923 UZMANI 94

YAPI KREDİ YATIRIM MENKUL DEĞERLER A.Ş.

bien BİEN YAPI ÜRÜNLERİ SAN. TİCR. VE TİC. A.Ş. Barboros Mah. Bulur Sok. No: 2 Çankaya / ANKARA Tel: 0312 457 87 00 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.

2. ÖZET

A—GİRİŞ VE UYARILAR		
	Başlık	**Açıklama Yükümlülüğü**
A.1	**Giriş ve uyarılar**	• **Bu özet izahnameye giriş olarak okunmalıdır.** • **Sermaye piyasası araçlarına ilişkin yatırım kararları 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 yanıltıcı, 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, tabi olduğu mevzuat, kurulduğu ülke ve adresi**	**Hukuki statüsü:** Anonim Şirket **Tabi olduğu mevzuat:** Türkiye Cumhuriyeti Kanunları **Kurulduğu ülke:** Türkiye Cumhuriyeti **Adresi:** Barbaros Mahallesi Billur Sk. No: 1/16 Çankaya/Ankara

08 Mayıs 2023

B.3	**Ana ürün/hizmet kategorilerini de içerecek şekilde ihraççının mevcut faaliyetlerinin ve faaliyetlerine etki eden önemli faktörlerin tanımı ile faaliyet gösterilen sektörler/pazarlar hakkında bilgi**	Şirket, yapı malzemeleri sektöründe faaliyet göstermekte olup; yer ve duvar seramiği, vitrifiye ürünleri ve teknik ve sırlı granit üretiminde bulunmaktadır. Şirket üretim faaliyetlerini Bilecik ilindeki 3 farklı tesiste yer alan, 666.432 m² arazi üzerinde 203.728 m² kapalı alanda gerçekleştirmektedir. **Bilecik Tesisi** Pelitözü Köyü Ayazma Sk. No: 52/ Merkez/Bilecik adresinde bulunan üretim tesisidir. Bu tesiste yer ve duvar seramiği üretimi yapılmaktadır. **Bozüyük Tesisi** Yeni Mahalle Seramik Cadde No:7 Bozüyük/Bilecik adresinde bulunan üretim tesisidir. Bu tesiste sırlı ve teknik granit üretimi yapılmaktadır. **2. Organize Tesisi** Yeni Mahalle Seramik Cadde No:7 Bozüyük/Bilecik adresinde bulunan üretim tesisidir. Bu tesiste duvar seramiği üretimi yapılmaktadır. 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. 3 faz halinde tamamlanması hedeflenen yatırımların yıllar itibarıyla gerçekleşecek ilave kapasite rakamlarının aşağıdaki şekilde gerçekleşmesi planlanmaktadır; - 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 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.

Seramik sektörü; seramik kaplama malzemeleri, seramik sağlık gereçleri, seramik sofra ve mutfak eşyaları, porselen sofra 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, sofra 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 Sofra 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 ilçelerde yer almakta ve hammadde kaynaklarına yakın olması Şirket'e avantaj sağlamaktadır.

30 Mart 2023
YAPI KREDİ YATIRIM MENKUL DEĞERLER A.Ş.
bien BİEN YAPI ÜRÜNLERİ SAN. TURZ. VE TIC.
AK YATIRIM MENKUL DEĞERLER ANONİM ŞİRKETİ
GARANTİ YATIRIM MENKUL KIYMETLER A.Ş.

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 m^2'ye yükselmiştir. Dünya seramik kaplama malzemeleri tüketimi ise 2020 yılında yine %3,0 artarak 16,1 milyar m^2'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.
www.ykyatirim.com.tr
bien YAPI ÜRÜNLERİ SAN. TURZ. VE TİC. A.Ş.
AK YATIRIM MENKUL DEĞERLER ANONİM ŞİRKETİ
GARANTİ YATIRIM MENKUL KIYMETLER A.Ş.
Nisbetiye Mahallesi Barbaros Bulvarı No:95 Çiftçi Towers Kule 1 Kat:5 34349 Beşiktaş/İSTANBUL Tel:0212 384 10 00

		2021 yılında en fazla seramik kaplama ithalatını ABD yapmıştır. ABD'nin seramik kaplama malzemeleri ithalat pazarları sırasıyla İtalya, İspanya, Meksika ve Türkiye'dir. 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.
B.4	**İhraççıyı ve faaliyet gösterdiği sektörü etkileyen önemli en son eğilimler hakkında bilgi**	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. 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. 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

08 Mart 2023

YAPI KREDİ YATIRIM MENKUL DEĞERLER A.Ş. Levent Mahallesi Cemal Süreya Sok. No: 21 - 22 - 23 - 25 - 27 Beşiktaş / İSTANBUL Sicil No: 257089 | Mersis No: 0380-0023-1910-0016 www.ykyatirim.com.tr

bien BİEN YAPI ÜRÜNLERİ SAN. TİCR. VE TİC. A.Ş. Barboros Mah. Bulur Sok. No:2 Çankaya - Ankara Tel: 0312 427 07 00 Mer. No. 0341026431000014 Ankara Tic. Od. 66992 Ankara Kurumlar V.D. 341 026 4316

AK YATIRIM MENKUL DEĞERLER ANONİM ŞİRKETİ

GARANTİ YATIRIM MENKUL KIYMETLER A.Ş. Nisbetiye Mahallesi Barbaros Bulvarı No:96 Citicı Towers Kule 1 Kat 14 34340 Beşiktaş/İSTANBUL Tel:0212 384 70 00

		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**	

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	2.804.289.963
Uzun vadeli yükümlülükler	639.714.369	724.975.355	369.600.024
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**

YAPI KREDİ YATIRIM MENKUL DEĞERLER A.Ş. Levent Mahallesi Çeşmeli Sokak Metrokule Blok D: 21 - 22 - 23 - 24 - 25 - 26 - 27 34330 Levent - Beşiktaş / İSTANBUL Ticaret Sicil No: 257689 | Mersis No: 0388-0023-1510-0016 www.ykyatirim.com.tr

bien BİEN YAPI ÜRÜNLERİ SAN. TİCARET VE TİC. A.Ş. Barboros Mah. Büyükdere Sok. No:4 Çankaya / ANKARA Tel: 0312 427 67 00 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 Cinci Towers Kule 1 Kat:5 34349 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 yatırımından 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 düşüşe bağlı olarak uzun vadeli yükümlülükler 361,6 milyon TL'ye gerilemiştir. Uzun vadeli yükümlülüklerin toplam kaynaklar içerisindeki payı 31.12.2022 tarihi itibarıyla %7,1 olarak gerçekleşmiştir. Ana ortaklığa ait özkaynakların toplam kaynaklar içerisindeki payı 31.12.2022 tarihi itibarıyla %37,6 olarak gerçekleşmiştir. 31.12.2020

08 Mayıs 2023
YAPI KREDİ YATIRIM MENKUL DEĞERLER A.Ş.
bien BİEN YAPI ÜRÜNLERİ SAN. TİCR. VE TİC. A.Ş.
AK YATIRIM MENKUL DEĞERLER ANONİM ŞİRKETİ
GARANTİ YATIRIM MENKUL KIYMETLER A.Ş.

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.

Hasılattaki 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 Mart 2023

AK YATIRIM MENKUL DEĞERLER ANONİM ŞİRKETİ

B.10	**İzahnamede yer alan finansal tablolara ilişkin denetim raporlarındaki olumlu görüş dışındaki hususların içeriği**	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.*" Sınırlı Olumlu Görüşün Dayanağı *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.* *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.* 30 Eylül 2022, 31 Aralık 2021, 31 Aralık 2020 ve 31 Aralık 2019 Tarihleri itibarıyla ve 30 Eylül

YAPI KREDİ YATIRIM MENKUL DEĞERLER A.Ş.
www.ykyatirim.com.tr
bien
BIEN YAPI ÜRÜNLERİ SAN. NURZ. VE TİC. A.Ş.
Barboros Mah. Büyükdere Sok. No:4 Çankaya / ANKARA
Tel: 0312 447 87 60
Mer. No. 0341026431600024 Ankara Tic. Od. 66992
Kırtımlar V.D. 341 026 4316
AK YATIRIM MENKUL DEĞERLER ANONİM ŞİRKETİ
GARANTİ YATIRIM MENKUL KIYMETLER A.Ş.
Nisbetiye Mahallesi Barbaros Bulvarı No:96 Çınçı Towers Kule 1 Kat:5-6
34349 Beşiktaş/İSTANBUL
Tel:0212 [illegible]

		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*

08 Mayıs 2023

YAPI KREDİ YATIRIM MENKUL DEĞERLER A.Ş. Levent Mahallesi Cemal Nor... D: 21 - 22 ... Levent / Beşiktaş / İSTANBUL ... 689 | Mersis No: 0388-0023-1510-... www.ykyatirim.com.tr

bien BIEN YAPI ÜRÜNLERİ SAN. TİC. A.Ş. Barboros Mah. Billur Sok. No:4 ... Ankaya / ANKARA Tel: 0312 ... 87 00 Mer. No. 0341026431500024 Ankara Tic. Od. 66992 Ankara Kurumlar V.D. 341 026 4316

AK YATIRIM MENKUL DEĞERLER ANONİM ŞİRKETİ

T.C. SERMAYE PİYASASI KURULU 2 NANI 94

GARANTİ YATIRIM MENKUL KIYMETLER A.Ş. Nisbetiye Mahallesi Barbaros Bulvarı No:96 Giftaş Towers Kule 1 Kat 6-8 34340 Beşiktaş/İSTANBUL Tel:0212 384 ...

		herhangi bir düzeltmenin gerekip gerekmediği tarafımızca tespit edilememiştir.
B.11	**İhraççının işletme sermayesinin mevcut yükümlülüklerini karşılayamaması**	İhraççının işletme sermayesi bu İzahname'nin imza tarihini müteakip en az 12 ay içinde ortaya çıkacak ihtiyaçlar için yeterlidir.

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**
Hasılar	1.129.612.053	2.331.124.708	5.274.441.207
Net İşletme Sermayesi / Hasılat	**30%**	**40%**	**22%**

C—SERMAYE PİYASASI ARACI

C.1	**İhraç edilecek ve/veya borsada işlem görecek sermaye piyasası aracının menkul kıymet tanımlama numarası (ISIN) dahil tür ve gruplarına ilişkin bilgi**	İhraç edilecek ve Borsa İstanbul'da işlem görecek 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** **Her bir payın nominal değeri**	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 ari olarak tamamen taahhüt edilmiş olup, sermaye tamamen ödenmiştir. 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.
C.4	**Sermaye piyasası aracının sağladığı haklar hakkında bilgi**	Halka Arz Edilen Paylar, ilgili mevzuat uyarınca, pay sahiplerine aşağıdaki çeşitli hakları sağlamaktadır: • Kar Payı Hakkı • Oy Hakkı

08 Mart 2023

YAPI KREDİ YATIRIM MENKUL DEĞERLER A.Ş. Levent - Beşiktaş / İSTANBUL Mersis No: 0368-0023-1910-0016 www.ykyatirim.com.tr

BİEN YAPI ÜRÜNLERİ SAN. TİCR. VE TİC. A.Ş. Barboros Mah. Bilgi Sok. Tel: 0212 341 026 4316

AK YATIRIM MENKUL DEĞERLER ANONİM ŞİRKETİ

GARANTİ YATIRIM MENKUL KIYMETLER Nisbetiye Mahallesi Barbaros Bulvarı No:96 Çiftçi Towers Kule 1 Kat:5 34340 Beşiktaş/İSTANBUL Tel:0212 384 [illegible]

		• 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**	Şirket'in halka açık ortaklık statüsünü kazanmasından sonra, kâr dağıtımı yapılıp yapılmayacağı ve yapılacak ise hangi miktarda yapılacağı hususu Esas Sözleşme'nin "Karın Tespiti ve Dağıtımı" başlıklı 16. maddesi doğrultusunda genel kurul tarafından karara bağlanacaktır. 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 dağıtılabileceği gibi, belli oranda nakit belli oranda bedelsiz pay olarak da dağıtılabilir.

08 Mart 2023

YAPI KREDİ YATIRIM MENKUL DEĞERLER A.Ş.

BIEN YAPI ÜRÜNLERİ SAN. TİCARET A.Ş.

AK YATIRIM MENKUL DEĞERLER ANONİM ŞİRKETİ

GARANTİ YATIRIM MENKUL KIYMETLER A.Ş.

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'nın 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 öngörülemeyen 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

YAPI KREDİ YATIRIM MENKUL DEĞERLER A.Ş.

bien BİEN YAPI ÜRÜNLERİ SAN. TİCARET VE TİC. A.Ş. Barbaros Mah. Bulur Sok. No:2 Çankaya / ANKARA Tel: 0312 417 87 00 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. Nisbetiye Mahallesi Barbaros Bulvarı No:96 Giftçi Towers Kule 1 Kat 5 34349 Beşiktaş/İSTANBUL Tel:0212 384

		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 piyasadan 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 maliyetlerini ve satış hacmini olumsuz etkileyebilir.* ***18.*** *Şirket'in performansı üst düzey yöneticilerin Şirket'te devamlılığına ve performansına bağlıdır. Kilit personel kaybı veya*

YAPI KREDİ YATIRIM MENKUL DEĞERLER A.Ş.
Levent Mahallesi Çömen Sok. No:1 Blok D:21 - 22 - 23 Levent 34330 Levent - Beşiktaş / İSTANBUL
Sicil No: 57669 Mersis No: 0383 0023 1910 0016
www.ykyatirim.com.tr

bien
BİEN YAPI ÜRÜNLERİ SAN. TİC. A.Ş.
Barbaros Mah. Billur Sok. No:1 Çankaya / ANKARA
Tel: 0 312 357 8700
Mer. No. 0341026431600024 Ankara Tic. Od. 66992
Vergi Dairesi V.D. 341 026 4316

AK YATIRIM MENKUL DEĞERLER ANONİM ŞİRKETİ

GARANTİ YATIRIM MENKUL KIYMETLER A.Ş.
Nisbetiye Mahallesi Barbaros Bulvarı No 96 Cifter Towers Kule 1 Kat 5-6 34340 Beşiktaş/İSTANBUL
Tel:0212 381 10 00

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 olmadığının 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 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.*

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 olan etkinliğini azaltabilir, Şirket rakiplerinin gerisine düşebilir.*

27. *Şirket'in faaliyetlerinde kullandığı makine ve ekipmanların beklenmedik arızalara maruz*

YAPI KREDİ YATIRIM MENKUL DEĞERLER A.Ş.
Levent Mahallesi Cömert Sok. D: 21 - 22 - 23 Levent 34330 Levent - Beşiktaş / İSTANBUL
Tel: 0212 768 ... | Mersis No: 0389-0023-1910-0016
www.ykyatirim.com.tr

bien
BİEN YAPI ÜRÜNLERİ SAN. TİC. A.Ş.
Barbaros Mah. Balkur Sok. No:4 Beşiktaş/İstanbul
Tel: 0212 ... 87 00
Mer. No. 0341026431000024 Ankara Tic. Od. 66992
... Daireleri V.D. 341 026 4316

AK YATIRIM MENKUL DEĞERLER ANONİM ŞİRKETİ

08 Mart 2022

GARANTİ YATIRIM MENKUL KIYMETLER A.Ş.
Nisbetiye Mahallesi Barbaros Bulvarı No:96 Cihan Towers Kule A Kat:6
34349 Beşiktaş/İSTANBUL
Tel:0212 384 ...

		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 çağırmaları 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 sözleşmeleri*

YAPI KREDİ YATIRIM MENKUL DEĞERLER A.Ş.
Levent Mahallesi Comert Sok. No:1 Akbank Kule Kat: 21 - 22 - 23 - 24 - 25 - 26 - 27
34330 Levent - Beşiktaş / İSTANBUL
Tel: 0212 339 5689 | Mersis No: 0388-0023-1910-0016
www.ykyatirim.com.tr

bien
BİEN YAPI ÜRÜNLERİ SAN. TİCR. VE TİC. A.Ş.
Barbaros Mah. Büllur Sok. No:1 Çankaya / ANKARA
Tel: 444 0 287 87 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.
Nisbetiye Mahallesi Barbaros Bulvarı
No:96 Cifci Towers Kule 1 Kat:6
34349 Beşiktaş/İSTANBUL
Tel:0212 385 ...

08 MART 2023

		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 yansıyabilir. 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*

08 Mart 2023

YAPI KREDİ YATIRIM MENKUL DEĞERLER A.Ş. Levent Mahallesi Comm... Blok D: 21 - 22 - 23 - 24 - 25 - 27 34330 Levent - Beşiktaş / İSTANBUL Sicil No: 168... | Mersis No: 0383-0023-1910-0016 www.ykyatirim.com.tr

bien BİEN YAPI ÜRÜNLERİ SAN. TURZ. VE TİC. Barbaros Mah. Şehit Sok. No: 26 Çankaya / ANKARA Tel: 0312 455 87 00 Ver. No. 0341026400024 Ankara Tic. Od. 669... Kurumlar V.D. 341 026 4316

AK YATIRIM MENKUL DEĞERLER ANONİM ŞİRKETİ

GARANTİ YATIRIM MENKUL KIYMETLER... Nispetiye Mahallesi Barbaros Bulvarı No:96 Gülci Towers Kule 1 Kat:5 34340 Beşiktaş / İSTANBUL Tel:0212 3...

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

YAPI KREDİ YATIRIM MENKUL DEĞERLER A.Ş.
Levent Mahallesi Cömert Sok. No: 2
Apk. No: 21 - 22 - 23 - 25
Beşiktaş Levent - Beşiktaş / İSTANBUL
Sicil No: 25768 | Mersis No: 0388-0023-1510-0016
www.ykyatirim.com.tr

bien
BİEN YAPI ÜRÜNLERİ SAN. TİCR. VE TİC. A.Ş.
Barboros Mah. Billur Sok. No: 1 Çankaya / ANKARA
Tel: 0312 [illegible]
Mer. No. 0341026431[illegible]74 Ankara Tic. Od. 66997
Ankara Kurumlar V.D. 341 026 4316

AK YATIRIM MENKUL DEĞERLER ANONİM ŞİRKETİ

GARANTİ YATIRIM MENKUL KIYMETLER A.Ş.
Nisbetiye Mahallesi Barbaros Bulvarı
No: 96 Çiçek Towers Kule 1 Kat 5-6
34349 Beşiktaş / İSTANBUL
Tel: 0212 [illegible]

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 kredibilitesinin bozulması halinde ihtiyaç halinde fonları sağlayamaması ve kaynak maliyetinin artması durumunda İhraççı zararla 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*

08 Mart 2023
YAPI KREDİ YATIRIM MENKUL DEĞERLER A.Ş.
bien BİEN YAPI ÜRÜNLERİ SAN. PAZ. VE TİC. A.Ş.
AK YATIRIM MENKUL DEĞERLER ANONİM ŞİRKETİ
GARANTİ YATIRIM MENKUL KIYMETLER A.Ş.

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 değişmeler 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 ve makroekonomiye ilişkin,*

YAPI KREDİ YATIRIM MENKUL DEĞERLER A.Ş.
bien BİEN YAPI ÜRÜNLERİ SAN. TİCARET VE TİC. A.Ş. Barbaros Mah. Billur Sok. No:3 Çankaya/ANKARA Tel: 0312 [illegible] Ankara Tic. Od. 66992 Mer. No. 0341026431000014 Ankara Kurumlar V.D. 341 026 4316
AK YATIRIM MENKUL DEĞERLER ANONİM ŞİRKETİ
GARANTİ YATIRIM MENKUL KIYMETLER A.Ş. Nisbetiye Mahallesi Barbaros Bulvarı No:96 Çiftçi Towers Kule 1 Kat:6-7 34349 Beşiktaş/İSTANBUL Tel:0212 3[illegible]
T.C. SERMAYE PİYASASI KURULU

		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.*
D.3	**Sermaye piyasası aracına ilişkin önemli risk faktörleri hakkında bilgi**	***1.*** *Halka arz kapsamında satışa konu olan ve Borsa'da işlem görmesi planlanan paylar fiyat ve işlem hacmi bakımından dalgalanmalara maruz kalabilir.* ***2.*** *Şirket'in halka açıklık oranı sınırlıdır ve payların likiditesi ve pay fiyatı üzerinde bunun olumsuz etkisi olabilecektir.* ***3.*** *Halka Arz Edilen Paylar sadece Borsa İstanbul'da işlem görecektir.* ***4.*** *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.* ***5.*** *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.* ***6.*** *TL'nin değerindeki dalgalanmalar ve ekonomik konjonktürden kaynaklanan riskler Halka Arz Edilen Paylar'ın değerini önemli ölçüde etkileyebilir.* ***7.*** *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 Mayıs 2023

YAPI KREDİ YATIRIM MENKUL DEĞERLER A.Ş.
Levent Mahallesi Cömert Sokak No: 21-22 34330 Levent Beşiktaş / İSTANBUL
Sicil No: 25 389 | Mersis No: 0383-0023-1510 0016
www.ykyatirim.com.tr
bien
BİEN YAPI ÜRÜNLERİ SAN. TİCR. VE TİC. A.Ş.
Barboros Mah. Billur Sok. No:4 Çankaya / ANKARA
Tel: 444 0 87 00
Mer. No: 0341026431600024 Ankara Tic. Od. 66993
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 Ciftci Towers Kule 1 Kat:5 34349 Beşiktaş/İSTANBUL
Tel:0212 384 ...

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

E—HALKA ARZ		
E.1	**Halka arza ilişkin ihraççının/halka arz edenin elde edeceği net gelir ile katlanacağı tahmini toplam maliyet ve talepte bulunan yatırımcılardan talep edilecek tahmini maliyetler hakkında bilgi**	Halka arz, sermaye artırımı ve ek pay satışı kapsamında ortak satışı yoluyla gerçekleşecektir. 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. 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. 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.
E.2	**Halka arzın gerekçesi, halka arz gelirlerinin kullanım yerleri ve elde edilecek tahmini net gelir hakkında bilgi**	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. Şirket'in, sermaye artırımı dolayısıyla ihraç edilecek yeni payların halka arzı neticesinde elde edeceği brüt halka arz gelirinden, ilgili masraf ve

08 Mart 2023

YAPI KREDİ YATIRIM MENKUL DEĞERLER A.Ş.
Levent Mahallesi Cömert Sokak No:1A
A Blok D: 21 - 22 - 23 - 24 - 25
34330 Levent - Beşiktaş/İSTANBUL
Sicil No: 257689 | Mersis No: 0388-0023-1910-0016
www.yikyatirim.com.tr

bien
BİEN YAPI ÜRÜNLERİ SAN. TİC. VE TİC. A.Ş.
Barboros Mah. Bilkent Sok. No:1 Çankaya / Ankara
Tel: 0 (312) 417 87 00
Mer. No. 0341026431500024 Ankara Tic. Od. 66992
Ankara Kurumlar V.D. 341 026 4316

AK YATIRIM MENKUL DEĞERLER ANONİM ŞİRKETİ

GARANTİ YATIRIM MENKUL KIYMETLER A.Ş.
Nisbetiye Mahallesi Barbaros Bulvarı
No:96 Çiftçi Towers Kule 1 Kat:6
34340 Beşiktaş/İSTANBUL
Tel:0212 384 00

		maliyetler düşüldükten sonra kalan fonun, aşağıda gösterilen oranlarda ve amaçlarla kullanılması planlanmaktadır. **Kullanım Alanı** / **Kullanım Yüzdesi** Yeni Fabrika Yatırımının Sonuçlandırılması (*) — %45-%55 İşletme sermayesi — %45-%55 (*) Yeni Fabrika Yatırımı'nın tamamlanması için kullanılacak fonun %45-%55'i inşaat harcamaları için %45-%55'i makine teçhizat alımında kullanılacaktır.
E.3	**Halka arza ilişkin bilgiler ve koşulları**	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. 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 tekabul 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. 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 toplamanın kesin başlangıç ve bitiş tarihleri İhraççı'nın ilan edilecek olan tasarruf sahiplerine satış duyurusunda belirtilecektir. Halka arz edilecek toplam 72.326.119 TL nominal değerli payların; • 39.779.365 TL nominal değerdeki (%55) kısmı **Yurt İçi Bireysel Yatırımcılara**, • 25.314.142 TL nominal değerdeki (%35) kısmı **Yurt İçi Kurumsal Yatırımcılara**,

08 Mart 2023

YAPI KREDİ YATIRIM MENKUL DEĞERLER A.Ş. Levent Mahallesi Cömert Sokak No:1A Blok Beşiktaş/İSTANBUL Sicil No: 257689 | Mersis No: 0388 0023-1910-0016 www.ykyatirim.com.tr

bien BIEN YAPI ÜRÜNLERİ SAN. TURZ. VE TİC. A.Ş. Barbaros Mah. Bilgur Sok. No: 1/16 Çankaya - ANKARA Tel: 0312 497 87 00 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. Nisbetiye Mahallesi Barbaros Bulvarı No:96 Cihan Tower Kule 1 Kat:5-6 34340 Beşiktaş/İSTANBUL Tel:0212 384 10 7

		• 3.616.306 TL nominal değerdeki (%5) kısmı **Yurt Dışı Kurumsal Yatırımcılara,** • 3.616.306 TL nominal değerdeki (%5) kısmı **Şirket Çalışanlarına,** gerçekleştirilecek satışlar için tahsis edilmiştir. 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. 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. 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.
E.4	**Çatışan menfaatler de dahil olmak üzere halka arza ilişkin ilgili kişilerin önemli menfaatleri**	Şirket, sermaye artırımı yoluyla Halka Arz Edilen Paylar üzerinden halka arz geliri elde edecektir. 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. 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.

08 Mart 2023

YAPI KREDİ YATIRIM MENKUL DEĞERLER A.Ş.
Levent Mahallesi Comert Sokak No:1A
Blok Kat:21 22 - 23 - 24 - 25
34330 Levent / Beşiktaş / İSTANBUL
Sicil No: 257689 | Mersis No: 0388-0023-1910-0016
www.ykyatirim.com.tr

bien
BİEN YAPI ÜRÜNLERİ SAN. TURZ. VE TİC. A.Ş.
Barboros Mah. Büyükdere Sok. No:14/B Çankaya / ANKARA
Tel: 0 [illegible] 87 00
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.
Nisbetiye Mahallesi Barbaros Bulvarı
No:96 Cifçi Towers Kule 1 Kat:5-6
34349 Beşiktaş/İSTANBUL
Tel:0212 384 10 10

		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. 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. 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.
E.5	**Sermaye piyasası aracını halka arz eden kişinin/ihraççının ismi/unvanı** **Kim tarafından ve ne kadar süre ile taahhüt verildiği hususlarını içerecek şekilde**	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 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

YAPI KREDİ YATIRIM MENKUL DEĞERLER A.Ş.
Levent Mahallesi Cemal Sokak No:2 Akıllı K. D: 12 - 22 - 23 34330 Levent - Beşiktaş / İSTANBUL
Sicil No: 257689 | Mersis No: 0388-0023-1910-5016
www.ykyatirim.com.tr

bien
BİEN YAPI ÜRÜNLERİ SAN. TURZ. VE TİC. A.Ş.
Barboros Mah. Bilkent Sok. No:1 Çankaya / ANKARA
Tel: 0312 457 87 00
Mer. No: 0341026431600028 Ankara Tic. Od. 66992
Ankara Kurumlar V.D. 341 026 4316

AK YATIRIM MENKUL DEĞERLER ANONİM ŞİRKETİ

08 Mart 2023

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

	dolaşımdaki pay miktarının artırılmamasına ilişkin verilen taahhütler hakkında bilgi	edilecek pay miktarının %20'sine tekabul 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. 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 artırımı 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. 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. 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

YAPI KREDİ YATIRIM MENKUL DEĞERLER A.Ş.
Levent Mah. Cömert Sok. No:2 A Blok Kat: 21 - 22 - 23 - 24 34330 Levent - Beşiktaş/İSTANBUL
Tel: 0212 257689 | Mersis No. 0388-0023-1912-0016
www.ykyatirim.com.tr

bien
BIEN YAPI ÜRÜNLERİ SAN. TİCZ. VE TİC. A.Ş.
Barbaros Mah. Billur Sok. No:4 Çankaya / ANKARA
Tel: 0312 [illegible]
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.
Nisbetiye Mahallesi Barbaros Bulvarı No:96 Ulıçı Towers Kule 1 Kat:5-6 34349 Beşiktaş/İSTANBUL
Tel:0212 384 10 19

08 Mart 2023

		açıklaması yapılacağını ve Borsa İstanbul dışında satılan payları alanların da bu sınırlamaya tabi olacağının alıcılara bildirilmesi doğrultusunda taahhütte bulunmuştur. 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.
E.6	**Halka arzdan kaynaklanan sulanma etkisinin miktarı ve yüzdesi** **Yeni pay alma hakkı kullanımının söz konusu olması durumunda, mevcut hissedarların halka arzdan pay almamaları durumunda sulanma etkisinin miktarı ve yüzdesi**	Sermaye artırımı yöntemiyle yapılacak halka arz neticesinde, sermaye artışına katılmayan mevcut ortak için mevcut hisse pay oranlarında sulanma etkisi olacaktır. 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.

	(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	**-29,27**

08 Mart 2023

YAPI KREDİ YATIRIM MENKUL DEĞERLER A.Ş.
Levent Mahallesi Çitlenbik Sokak No: 1 Blok 9 - 21 - 22 - 23 - 24 Beşiktaş / İSTANBUL
Sicil No: 257689 | Mersis No: 0388 0023 1910 0016
www.ykyatirim.com.tr

bien
BİEN YAPI ÜRÜNLERİ SAN. TURZ. VE TİC. A.Ş.
Barboros Mah. Bilim Sok. No: 6/1 Çankaya / ANKARA
Tel: 0312 497 87 00
Mer. No. 0341026431600024 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.
Nisbetiye Mahallesi Barbaros Bulvarı No:96 Cityist Towers Kule 1 Kat:5/6 34340 Beşiktaş/İSTANBUL
Tel:0212 384 10 00

		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 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.

0 8 Mayıs 2023

YAPI KREDİ YATIRIM MENKUL DEĞERLER A.Ş.
Levent Mah. Cömert Sokak No: 2 A Blok Kat: 21 - 22 - 23 - 24 - 25 - 26 - 27 - 28 - 29 Levent - Beşiktaş / İSTANBUL
Sicil No: 257689 | Mersis No: 0388-0023-1910-0016
www.ykyatirim.com.tr

bien
BİEN YAPI ÜRÜNLERİ SAN. TURZ. VE TİC. A.Ş.
Barboros Mah. Bulur Sok. No: 1/18 Çankaya / ANKARA
Tel: 0312 492 2700
Mer. No. 0341026430000014 Ankara Tic. Od. 66992
Ankara Kurumlar V.D. 341 026 4316

AK YATIRIM MENKUL DEĞERLER ANONİM ŞİRKETİ

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

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, 31.12.2021ve 31.12.2022 tarihleri itibarıyla kâr veya zarar tablolarından seçilen önemli finansal kalemler aşağıda yer almaktadır:

	Bağımsız Denetimden Geçmiş		
FİNANSAL DURUM TABLOSU (TL)	**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	-	57.890.508	-
Duran Varlıklar	**812.387.727**	**896.572.556**	**1.123.541.007**
Finansal Yatırımlar	265.057	587	255.907
Ticari Alacaklar	-	[illegible]	8.173.876

YAPI KREDİ YATIRIM MENKUL DEĞERLER A.Ş. Levent Mahallesi Comm. Sok. No:1 A Blok D: 21 - 22 - 23 - 24 - 25 - 27 34330 Levent - Beşiktaş / İSTANBUL Mersis No: 0368-0023-1910-0016 www.ykyatirim.com.tr

bien BİEN YAPI ÜRÜNLERİ SAN. TİCARET VE TİC. A.Ş. Barbaros Mah. Büyükdere Cad. No:[illegible] Çankaya / ANKARA Tel: [illegible] 8700 Mer.No 0341026431600024 Ankara Tic. Od. 66992 Yatırımlar V.D. 341 026 4316

AK YATIRIM MENKUL DEĞERLER ANONİM ŞİRKETİ

GARANTİ YATIRIM MENKUL KIYMETLER A.Ş. Nisbetiye Mahallesi Barbaros Bulvarı No:96 Gitti Towers Kule 1 Kat:5-6 34349 Beşiktaş/İSTANBUL Tel:0212 384 10 00

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 Kontrole 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	579.783.142	874.236.540
Kontrol Gücü Olmayan Paylar	1.023.353	1.149.431	--
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**

08 Mart 2023

YAPI KREDİ YATIRIM MENKUL DEĞERLER A.Ş.

bien
BİEN YAPI ÜRÜNLERİ SAN. TİC. A.Ş.
Barbaros Mah. Billur Sok. No:1 Çankaya / ANKARA
Tel: 0312 [illegible]
Mer. No. 0341026431[illegible] 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 Metro Towers Kule 1 Kat 5-6
34340 Beşiktaş / İSTANBUL
Tel:0212 [illegible]

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**
Sürdürülen Faaliyetlerden Pay Başına Kazanç	*0,21*	*1,83*	*3,03*
Durdurulan Faaliyetlerden Pay Başına Kazanç	*0*	*0,01*	*0*
Sulandırılmış Pay Başına Kazanç	**0,21**	**1,84**	**3,03**
Sürdürülen Faaliyetlerden Sulandırılmış Pay Başına Kazanç	*0,21*	*1,83*	*3,03*
Durdurulan Faaliyetlerden Sulandırılmış Pay Başına Kazanç	*0*	*0,01*	*0*
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	9.263.807
Toplam kapsamlı gelir	**63.280.735**	**578.104.082**	**837.181.312**

08 Mart 2023

YAPI KREDİ YATIRIM MENKUL DEĞERLER A.Ş.

bien
BIEN YAPI ÜRÜNLERİ SAN. TİC. VE TİC. A.Ş.
Barboros Mah. Büyükdere Cad. No:26 Çankaya / ANKARA
Tel: 0312 [illegible]
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.
Nisbetiye Mahallesi Barbaros Bulvarı No:96 Ciger Towers Kule 1 Kat:54 34349 Beşiktaş/İSTANBUL
Tel:0212 [illegible]

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 tavkimden daha geç tamamlanması ve bu yüzden Çine Fabrika Yatırımı'ndan elde etmeyi planladığı getiri ve faydaların olumsuz

T.C. 08 Mart 2023
YAPI KREDİ YATIRIM MENKUL DEĞERLER A.Ş.
bien BİEN YAPI ÜRÜNLERİ SAN. TİCARET VE TİC. A.Ş. Barboros Mah. Çankaya / ANKARA Mer. No. 0341026431800024 Ankara Tic. Od. 66992 Ankara Kurumlar V.D. 341 026 4316
AK YATIRIM MENKUL DEĞERLER ANONİM ŞİRKETİ
GARANTİ YATIRIM MENKUL KIYMETLER A.Ş. Nisbetiye Mahallesi Barbaros Bulvarı No:96 Sitko Towers Kule 1 Kat:5-6 34340 Beşiktaş/İSTANBUL Tel:0212 384 10 10

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 şüreçlerde 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

AK YATIRIM MENKUL DEĞERLER ANONİM ŞİRKETİ
YAPI KREDİ YATIRIM MENKUL DEĞERLER A.Ş.
bien BİEN YAPI ÜRÜNLERİ SAN. TURZ. VE TİC. A.Ş.
GARANTİ YATIRIM MENKUL KIYMETLER A.Ş.
T.C. 08 Mayıs

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 yılınında 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 dampingli 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 soruşturulan ülkelerden yapılan ithalatın dampingli 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 verilmiştir. 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. Kural olarak

08 Mayıs 2023
YAPI KREDİ YATIRIM MENKUL DEĞERLER A.Ş.
bien
BIEN YAPI URUNLERI SAN. TORZ VE TIC. A.Ş.
Barboros Mah. Büyükdere Cad. No:2 Ataşehir / İSTANBUL
Tel: 0212 324 47 00
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.
Nisbetiye Mahallesi Barbaros Bulvarı
No:96 Metro Towers Kule 1 Kat:5-6
34349 Beşiktaş/İSTANBUL
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 etkilenebilir.

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 etkilenebilir.

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 etkilenebilir.

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%
DİĞER	**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%

8 Mayıs 2023
T.C. SERMAYE PİYASASI KURULU 1923
YAPI KREDİ YATIRIM MENKUL DEĞERLER A.Ş.
BİEN YAPI ÜRÜNLERİ SAN. TİCR. VE TİC. A.Ş.
Barboros Mah. Ankara Tic. Od. 66992
Mer.No.0341026431600024 Ankara V.D. 341 026 4316
AK YATIRIM MENKUL DEĞERLER ANONİM ŞİRKETİ
GARANTİ YA... MENKUL KIYMETLE...
Nisbetiye Mahallesi Barbaros ...
34340 Beşiktaş/İSTANBUL

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 belirtildği 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, dövize endeksli makine ve ekipman yatırımlarından oluşmakta olup yatırımdan kaynaklı döviz kuru riski söz konusudur.

08 Mayıs 2023

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 kârlılığı olumsuz etkilenebilir. Finansman kaynaklarında yaşanacak daralma sonucunda Şirket

YAPI KREDİ YATIRIM MENKUL DEĞERLER A.Ş.

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

AK YATIRIM MENKUL DEĞERLER ANONİM ŞİRKETİ

GARANTİ YATIRIM MENKUL KIYMETLER A.Ş.

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 katlanmak 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 uyuşmazlıkları 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 ipoteği 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 Mart 2023

YAPI KREDİ YATIRIM MENKUL DEĞERLER A.Ş. www.ykyatirim.com.tr

bien BİEN YAPI ÜRÜNLERİ SAN. TİCR. VE TİC. A.Ş. Barboros Mah. Büyükdere Cad. Ankara / ANKARA 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 Tel:0212 386 40 00

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 üretilememesi, 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, bilinirlilik 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.
BİEN YAPI ÜRÜNLERİ SAN. VE TİC. A.Ş.
AK YATIRIM MENKUL DEĞERLER ANONİM ŞİRKETİ
GARANTİ YATIRIM MENKUL KIYMETLER A.Ş.

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 sübvanse 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 oluşturmaktadır. 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.

08 Ağus 2023

YAPI KREDİ YATIRIM MENKUL DEĞERLER A.Ş. Levent Mahallesi Cömert Sok. No:2 Akmerkez Blok D:21 - 22 - 23 34330 Levent - Beşiktaş / İSTANBUL Sicil No: 176551 | Mersis No: 0388-0025-1910-0016 www.ykyatirim.com.tr

BİEN YAPI ÜRÜNLERİ SAN. DIŞ TİC. A.Ş. Barbaros Mah. Billur Sok. No:4 Çankaya / Ankara Tel: 0312 457 87 00 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 Cityzen Towers Kule 1 Kat:5-6 34340 Beşiktaş/İSTANBUL Tel:0212 384 70 00