

HALKA ARZ EDİLMEKSİZİN VEYA YURT DIŞINDA
BORÇLANMA ARACI İHRACI BAŞVURU FORMU

A. İHRAÇÇIYA İLİŞKİN GENEL BİLGİLER

1. İHRAÇÇIYI TANITICI BİLGİLER

- 1.1. Ticaret Unvanı** : BİEN YAPI ÜRÜNLERİ SANAYİ VE TURİZM VE TİCARET A.Ş.
- 1.2. Merkez Adresi** : Barbaros Mahallesi, Billur Sok. No:1/16 Çankaya/ANKARA
- 1.3. Ticaret Sicil Müdürlüğü** : Ankara
- 1.4. Ticaret Sicil Numarası** : 66992
- 1.5. Faaliyet Konusu** : Esas Sözleşmenin 3. Maddesinde belirtildiği gibi yurt içinde ve yurt dışında satılmak üzere yer ve duvar seramiği, yer ve duvar karosu, vitrifiye ürünleri ve granit üretmek, Şirket'in ana faaliyet konularını oluşturmaktadır. Şirket Ekim 1987'te kurulmuş olup, halen üretim faaliyetleri Bilecik ilinde yer alan 3 ayrı tesiste devam etmektedir. Mevcut durum itibarıyla 666.432 m² arazi içerisinde 203.728 m² kapalı alanda üretim faaliyetlerine devam edilmektedir. Şirketin çalışanı sayısı 30.09.2024 itibarıyla 2221 kişidir. Şirket'in merkez adresi Barbaros Mahallesi, Billur Sok. No:1/16

1.6. Ortaklık Yapısı

Şirket'in sermayesinin temsil eden paylar A Grubu ve B grubu olarak ayrılmıştır.

Şirket paylarından halka açık olan B grubu paylar, BİST – Yıldız Pazar'da işlem görmekte olup 27.02.2026 tarihi itibarıyla 1,00 TL nominal değerli payların satış fiyatı 23,46 TL'dir.

Şirket'in 361.000.000 TL olan sermayesinin ortaklar arasında dağılımını gösterir tablo aşağıda yer almaktadır.

Ortağın Adı Soyadı	Pay Grubu			
		Sermaye Tutarı (TL)	Sermayedeki Payı (%)	Oy Hakkı Oranı (%)
Nurullah ERCAN	A	23.093.910	6,4	81,66
	B	254.749.971	70,57	
Diğer(Halka Açık)	B	83.156.119	23,03	18,34
TOPLAM	A+B	361.000.000	100	100

1.7. Sermayede En Fazla Paya Sahip Tüzel Kişi Ortağa Ait Ortaklık Yapısı

Yoktur.

1.8. Sermayede En Fazla Paya Sahip Tüzel Kişi Ortağın Bulunduğu Ülkeye İlişkin Riskler:

Yoktur

1.9. Yönetim Kurulu Üyeleri

Şirket'in 5 üyeden oluşan yönetim kurulu gösteren tablo aşağıda belirtilmiştir. Görev süreleri 3 yıldır.

Yönetim Kurulu Üyeleri		
Adı – Soyadı	Görevi / Unvanı	Seçildiği YK Tarihi
Efe Ercan	Yönetim Kurulu Başkanı	12.12.2025
Nevreddin Şenyayla	Yönetim Kurulu Başkan Yardımcısı	13.01.2026
Şerafettin Aşık	Yönetim Kurulu Üyesi/ Genel Müdür	3.04.2025
Adil Akıncı	Bağımsız Yönetim Kurulu Üyesi	28.04.2025
Kenan Volkan Demirel	Bağımsız Yönetim Kurulu Üyesi	24.03.2025
Niyazi Kurnaz	Bağımsız Yönetim Kurulu Üyesi	14.07.2025
İsa İpçioğlu	Bağımsız Yönetim Kurulu Üyesi	3.08.2023

Şirket Esas Sözleşmesi'nin "Yönetim Kurulu ve Süresi" başlıklı 7. maddesine göre; Şirketin işleri ve idaresi genel kurul tarafından TTK ve sermaye piyasası mevzuatı hükümleri ile SPK'nın düzenlemeleri dairesinde yarısı A Grubu pay sahipleri veya A Grubu pay sahiplerinin çoğunluğunun gösterecekleri adaylar arasından seçilecek en az 5 (beş) en fazla 8 (sekiz) kişiden oluşan yönetim kurulu tarafından yürütülür. Herhangi bir şüpheye mahal vermemek adına, 5 (beş) üyeden oluşan Yönetim Kurulunun 2 (iki) üyesi, 6 (altı) üyeden oluşan Yönetim Kurulunun 3 (üç) üyesi, 7 (yedi) üyeden oluşan Yönetim Kurulunun 3 (üç) üyesi ve 8 (sekiz) üyeden oluşan Yönetim Kurulunun 4 (dört) üyesi A Grubu pay sahipleri veya A Grubu pay sahiplerinin çoğunluğunun gösterecekleri adaylar arasından seçilir.

Oy haklarının kullanımına yönelik Şirket Esas Sözleşmesi'nin "Genel Kurul" başlıklı 10. maddesine göre Her bir A Grubu pay, sahibine 5 (beş) oy hakkı verir. Her bir B Grubu pay,

sahibine 1 (bir) oy hakkı verir. Genel Kurula katılma ve oy kullanma hakkı, pay sahibinin pay sahibi olduğunu kanıtlayan belgeleri veya pay senetlerini Şirket'e, bir kredi kuruluşuna veya başka bir yere depo edilmesi şartına bağlanamaz.

1.10. Bağlı Ortaklıklar ve İştirakler

Ticaret Unvanı	Sermayesi (TL)	Sahip Olunan Sermaye Tutarı (TL)	Sahip Olunan Sermaye Oranı (%)
Bien Banyo Ürünleri Sanayi ve Ticaret A.Ş.	250.000.000	250.000.000	100
Bien Trading Dış Ticaret A.Ş.	500.000	500.000	100
Maxton Yapı Ürünleri San. ve Tic. A.Ş.	10.000.000	10.000.000	100

1.11. KAP Sertifikası Başvurusunun Yapılıp Yapılmadığı ve Bildirimle Yetkili Kişilerin İsimleri ve Görevleri

Sermaye Piyasası Kurulu'nun VII-128.6 sayılı "Kamuyu Aydınlatma Platformu Tebliği"nin 5'inci maddesi uyarınca Şirket adına bildirim göndermek için elektronik sertifikaları bulunan yetkili kişiler aşağıda belirtilmiştir.

KAP Bildirimleri ile Yetkili Kişiler		
Adı – Soyadı	Görevi / Unvanı	Sertifikanın Alındığı Tarih
Murat Koca	Finans Müdürü	2.03.2023
Hayrettin Büyükizgi	Muhasebe Şefi	2.03.2023

1.12. MKK Üyeliği'nin Bulunup Bulunmadığına İlişkin Bilgi:

20.01.2014 tarihli itibarıyla Merkezi Kaydi Sistem (MKS) üyeliği ve kaydi pay oluşturma sürecimiz gerçekleştirilmiş ve MKK üyeliği yapılmıştır.

2. SERMAYEYE İLİŞKİN BİLGİLER

Son Sermaye Artırımına İlişkin Bilgiler

- 2.1. Artırım Öncesi Sermaye : 288.673.881,00 – TL
- 2.2. Artırım Kaynakları : 72.326.119,00 - TL
Halka Arz Edilen Paylar : 72.326.119,00- TL
- 2.3. Artırım Sonrası Sermaye : 361.000.000,00 – TL
(Güncel Sermaye Tutarı)
- 2.4. Sermayenin
- Tescil Tarihi : 04.07.2023
- İlan Edildiği TTSG Tarih ve Sayısı : 04.07.2023 / 10863 sayılı TTSG
- 2.5. Sermayenin Ödenmiş Kısımının Tespitine : 31.12.2025
İlişkin Mali Müşavirlik Raporunun BIENYP_YMM_4114_ÖAR_2025_66
Tarih ve Sayısı

3. FİNANSAL TABLOLAR VE BAĞIMSIZ DENETİM

Şirketin 2023 ve 2024 yılları ile 01.01.2025 – 30.09.2025 ara hesap dönemine ilişkin finansal tabloların, bağımsız/sınırlı denetimi hakkında bilgiler aşağıdaki tabloda verilmektedir.

Finansal Tablo Tarihi	Hazırlanma Esasları	Konsolide/Solo	Bağımsız Denetim Kuruluşu	Bağımsız Denetim Görüşü
30.09.2025	TFRS	Konsolide	Nevados Bağımsız Denetim A.Ş.	-
31.12.2024	TFRS	Konsolide	Nevados Bağımsız Denetim A.Ş.	Olumlu
31.12.2023	TFRS	Konsolide	Nevados Bağımsız Denetim A.Ş.	Olumlu

bien
YAPI ÜRÜNLERİ SAN. TİC. VE TİC. A.Ş.
Barbaros Mah. Bülür Sok. No.1/6 Çankaya / ANKARA
Tel : 0312 457 8700
Mec. No. 0341926431600074 Ankara Tic. Od. 66992
Ankara Kurumlar V.D. 347 026 4316

Şirket'in 2023, 2024 yıllarına ve 01.01.2025 – 30.09.2025 dönemine ilişkin finansal tablolarından seçilmiş finansal tablo verileri aşağıdaki tabloda yer almaktadır.

FİNANSAL DURUM TABLOSU (TL)	Bağımsız Denetimden Geçmiş		Sınırlı Denetimden Geçmiş
	31.12.2023	31.12.2024	30.09.2025
Varlıklar	31.12.2023	31.12.2024	30.09.2025
Dönen varlıklar	12.188.372.745	7.391.153.177	11.333.108.334
Nakit ve Nakit Benzerleri	564.770.217	133.296.730	178.448.382
Finansal Yatırımlar	2.855.720.747	649.671.534	510.789.585
Ticari Alacaklar	3.823.023.444	2.693.658.456	5.510.745.655
Diğer Alacaklar	220.255.629	300.440.002	605.574.583
Devam Eden İnşaat ve Taahhüt İşlerinden Doğan Sözleşme Varlıkları	1.377.032		--
Stoklar	4.257.835.618	3.101.225.909	3.878.475.186
Peşin Ödenmiş Giderler	341.791.202	422.955.727	447.923.371
Diğer Dönen Varlıklar	123.598.856	89.904.819	201.151.572
Duran Varlıklar	7.290.855.140	8.609.593.173	12.188.761.268
Finansal Yatırımlar	154.784	154.784	194.145
Ticari Alacaklar	--	--	--
Diğer Alacaklar	924.104	681.745	800.795
Yatırım Amaçlı Gayrimenkuller	11.291.602	10.355.000	12.170.689
Maddi Duran Varlıklar	5.376.926.918	6.456.691.329	10.330.296.805
Kullanım Hakkı Varlıkları	41.362.589	49.730.049	54.207.541
Maddi Olmayan Duran Varlıklar	29.693.094	72.806.926	30.850.699
Peşin Ödenmiş Giderler	1.012.423.559	948.529.484	699.380.514
Ertelenmiş Vergi Varlığı	810.601.342	1.064.663.760	1.054.879.984
Diğer Duran Varlıklar	7.477.148	5.980.096	5.980.096
Toplam Varlıklar	19.479.227.885	16.000.746.350	23.521.869.602
Kısa vadeli yükümlülükler	5.496.332.871	4.335.618.706	10.088.950.993
Kısa Vadeli Borçlanmalar	2.527.580.463	1.981.950.769	3.951.720.455
Uzun Vadeli Borçlanmaların Kısa Vadeli Kısımları	179.233.411	236.699.053	492.762.511
Diğer Finansal Yükümlülükler	339.111.581	171.774	365.242
Kiralama İşlemlerinden Kaynaklanan Yükümlülükler	9.666.114	27.779.029	10.006.117
Ticari Borçlar	2.183.687.794	1.495.255.625	3.895.047.774
Çalışanlara Sağlanan Faydalar Kapsamında Borçlar	58.109.207	51.767.819	74.831.673
Diğer Borçlar	90.988.893	114.203.920	665.314.913

Ertelenmiş Gelirler (Müşteri Sözleşmelerinden Doğan Yükümlülüklerin Dışında Kalanlar)	56.374.329	371.365.929	914.037.194
Dönem Karı Vergi Yükümlülüğü	1.051.850		
Kısa Vadeli Karşılıklar	46.047.097	53.129.454	81.188.897
Diğer Kısa Vadeli Yükümlülükler	4.482.132	3.295.334	3.676.217
Satış Amaçlı Sınıflandırılan Varlık Gruplarına İlişkin Yükümlülükler		--	--
Uzun vadeli yükümlülükler	701.068.071	519.499.477	1.116.509.121
Uzun Vadeli Borçlanmalar	508.041.846	133.801.428	592.135.168
Kiralama İşlemlerinden Kaynaklanan Yükümlülükler	4.455.035	25.327.201	15.892.820
Ticari Borçlar	--	193.844.976	140581945
Ertelenmiş Gelirler	--	25.462.963	25.462.963
Uzun Vadeli Karşılıklar	172.839.237	141.062.909	192.979.035
Ertelenmiş Vergi Yükümlülüğü	15.731.953	--	149.457.190
Ana ortaklığa ait özkaynaklar	13.281.826.943	11.145.628.167	12.316.409.488
Ödenmiş Sermaye	361.000.000	361.000.000	361.000.000
Sermaye Düzeltme Farkları	1.602.532.612	1.602.532.612	2.101.850.862
Paylara İlişkin Primler/(İskontolar)	6.003.927.343	6.003.927.343	7.530.701.320
Ortak Kontrole Tabi Teşebbüs veya İşletmeleri İçeren Birleşmelerin Etkisi	1.261.733	1.261.733	1.582.587
Kar veya Zararda Yeniden Sınıflandırılmayacak Birikmiş Diğer Kapsamlı Gelirler veya Giderler	-166.857.043	-200.605.115	-265.483.104
Kardan Ayrılan Kısıtlanmış Yedekler	248.716.289	252.341.495	316.510.896
Geçmiş Yıllar Karları	5.064.502.176	5.227.620.803	3.919.887.966
Net Dönem Karı	166.743.833	-2.102.450.704	-1.649.641.039
Kontrol Gücü Olmayan Paylar	--	--	--
Toplam Özkaynaklar	13.281.826.943	11.145.628.167	12.316.409.488
Toplam Kaynaklar	19.479.227.885	16.000.746.350	23.521.869.602

Gelir Tablosu	Bağımsız Denetimden Geçmemiş		Bağımsız Denetimden Geçmiş	
	Konsolide		Konsolide	
Kar veya Zarar Kısım (TL)	30.09.2024	30.09.2025	31.12.2023	31.12.2024
Hasılat	7.734.198.156	7.997.852.301	12.642.406.884	8.052.287.348
Satışların Maliyeti	-7.291.140.842	-6.437.407.850	-10.374.927.137	7.537.176.281
Brüt Kar	443.057.314	1.560.444.451	2.267.479.747	515.111.067
Araştırma ve geliştirme giderleri	-105.257.616	-98.903.139	-106.237.542	-107.666.348
Genel Yönetim Giderleri	-468.123.531	-377.021.349	-663.776.544	-559.957.008

Pazarlama, Satış ve Dağıtım Giderleri	-233.426.216	-251.179.719	-310.856.747	-257.181.088
Esas Faaliyetlerden Diğer Gelirler	1.793.964.209	551.153.402	565.013.558	1.075.690.438
Esas Faaliyetlerden Diğer Giderler	-986.087.719	-843.267.548	-642.933.958	-260.604.107
Esas Faaliyet Karı	444.126.441	541.226.098	1.108.688.514	405.392.954
Yatırım Faaliyetlerinden Gelirler	586.631.768	167.596.929	550.244.765	231.981.445
Yatırım Faaliyetlerinden Giderler	-259.565.023	-38.228.754	-66.047.452	-209.699.167
TFRS 9 Uyarınca Belirlenen Değer Düşüklüğü Kazançları (Zararları) ve Değer Düşüklüğü Zararlarının İptalleri	-658.719	-16.109.035	-110.914.709	-10.660.832
Finansman Gelirleri	245.090.907	285.925.129	676.282.311	313.315.153
Finansman Giderleri	-1.226.935.209	-1.260.235.903	-951.843.561	1.107.902.696
Parasal pozisyon kazanç/(kayıp)	-1.900.571.492	-895.213.286	-2.285.564.662	1.983.422.575
Sürdürülen Faaliyetler Vergi Öncesi Karı	-2.111.881.327	-1.215.038.822	-1.079.154.794	2.360.995.718
Dönem Vergi Gideri	-5.528.566	-	-177.029.843	--
Ertelenmiş Vergi Geliri / (Gideri)	560.956.489	-434.602.217	1.422.928.470	258.545.014
Sürdürülen Faaliyetler Dönem Karı	-1.556.453.404	-1.649.641.039	166.743.833	2.102.450.704
Dönem net karı	-1.556.453.404	-1.649.641.039	166.743.833	2.102.450.704
Dönem karının dağılımı				
Kontrol gücü olmayan paylar	--	--	--	--
Ana ortaklık payları	-1.556.453.404	-1.649.641.039	166.743.833	2.102.450.704
Pay başına kazanç	-4,5019	-3,2346	0,46	-5,82
<i>Sürdürülen Faaliyetlerden Pay Başına Kazanç</i>	<i>-4,5019</i>	<i>-3,2346</i>	<i>0,46</i>	<i>-5,82</i>
Diğer kapsamlı gelir/(gider)	-20.810.763	-13.864.935	-34.058.643	-33.748.072
Kar veya zararda yeniden sınıflandırılmayacaklar	--	--	-45.411.524	-44.997.429
Tanımlanmış sayda planları yeniden ölçüm kazançları / kayıpları	-27.747.685	-18.486.580		
Vergi etkisi	6.936.922	4.621.645	11.352.881	11.249.357
Toplam kapsamlı gelir	-1.577.264.167	-1.663.505.974	132.585.100	2.136.198.776

3. İhraçtan Elde Edilecek Fonun Kullanım Yerleri

Tahvil/Finansman Bonosu İhracından sağlanacak fon, şirketin kısa vadeli kredilerinin ödenmesinde, işletme sermayesi ihtiyacını finanse etmek için kullanılacaktır.

Şirketin büyüyen kapasitesi ve artması beklenen satış hacmi ve tutarlarına bağlı olarak işletme sermayesi ihtiyacı da artmaktadır. En son 2022 yılında devreye alınan üretim hattı ile, toplam üretim kapasitesi 51 milyon m²/yıl ulaşılmıştır. Çine’de yapımı devam eden fabrikanın 3 etap’ta tamamlanacak olup, etapların devreye girmesiyle birlikte kapasite 102 milyon m²/yıl olacaktır. üretim ve satış hacmi artış göstermesi beklenmekle birlikte, ihraçtan elde edilecek kaynağın da %70’sine karşılık gelen 7 milyar TL’sinin büyümeden kaynaklı işletme sermayesi ihtiyacında kullanılması planlanmaktadır. İşletme sermayesi ihtiyacı kapsamında Şirket’in en büyük üretim maliyet kalemleri olan doğalgaz ve elektrik ödemeleri, hammadde alımları ve maaş ödemeleri yapılması planlanmaktadır.

Şirketin 30.09.2025 dönemi itibarıyla kısa ve uzun vadeli toplam finansal borcu 5.035 milyon TL’dir. Borçlanma aracı ihracından elde edilen kaynağın maliyetinin daha uygun olması durumunda, mevcut borçlanmaların ve borçlanma aracı izninin olduğu bir yıllık süre içerisinde alınacak yeni finansal borçların, anapara ve faiz ödemelerinin yapılması öngörülmektedir. Bunun için ihraçtan elde edilen kaynağın %30’sine karşılık gelen 3 milyar TL’nin kullanılması planlanmaktadır.

Kullanım Yerlerine İlişkin Açıklama	Tahsis Edilecek Tutar (TL)
İşletme sermayesi	7.000.000.000 TL
Finansal borç anapara ve faiz ödemeleri	3.000.000.000 TL

4. Yetkili Kuruluş ve Sözleşme Tarihi

Bien Yapı Ürünleri Sanayi Turizm ve Ticaret A.Ş., SPK’dan talep edilen ihraç tavanı kapsamında, planlanan satışın öncesinde yetkili kuruluş belirleyecek ya da ihracı kendisi tarafından yapacaktır

5. Borçlanma Araçlarının Borsa’da İşlem Görmesi için Borsa’ya Yapılan Başvuru Tarihi

Borçlanma araçlarının Borsa İstanbul’da Borçlanma Araçları Piyasası’nda işlem görmesi planlanmaktadır. İhraçların Borsa İstanbul’da işlem görüp görmeyeceği satış anında belirlenmektedir. BİEN YAPI ÜRÜNLERİ SANAYİ TURİZM ve TİCARET ANONİM ŞİRKETİ, Borsa İstanbul’a, SPK’dan talep edilen ihraç tavanı kapsamında satışın tamamlanması sonrasında borçlanma araçlarının, Borsa İstanbul Borçlanma Araçları Kesin Alım Satım Pazar’ında işlem görmesine ilişkin yazılı talebini iletacaktır.

27.02.2026

İhraççı
BİEN YAPI ÜRÜNLERİ SANAYİ TURİZM VE TİCARET
ANONİM ŞİRKETİ
Yetkilisi

bien
YAPI ÜRÜNLERİ SAN. TURİZM VE TİC. A.Ş.
Mersis No: 03410264316500000000000000000000 / ANKARA
Tel: 0312 457 87 00
Mersis No: 03410264316500000000000000000000 / ANKARA
Ankara Kurumlar V.D. 341 026 4316

Yönetim Kurulu Başkanı – Efe Ercan
Yönetim Kurulu Başkan Vekili Nevreddin Şenyayla