

Bien Yapı Ürünleri Sanayi Turizm ve Ticaret A.Ş.

10/05/2023

Bu rapor Sermaye Piyasası Kurulu'nun VII-128.1 sayılı Pay Tebliği'nin 29. maddesine dayanılarak Marbaş Menkul Değerler A.Ş. tarafından, Ak Yatırım Menkul Değerler A.Ş.'nin Bien Yapı Ürünleri Sanayi Turizm ve Ticaret A.Ş. Fiyat Tespit Raporuna ilişkin değerlendirme raporu olup, yatırımcıların pay alım satımına ilişkin herhangi bir öneri ya da teklif içermemektedir. Yatırımcılar, halka arza ilişkin izahnameyi inceleyerek kararlarını vermelidirler.

1. HALKA ARZ HAKKINDA ÖZET BİLGİ

Halka Arz Fiyatı	42,80 TL
Halka Arz Şekli	Sermaye Artırımı
Halka Arz Yöntemi	Sabit Fiyatla Talep Toplama
Halka Arz Dağıtım Yöntemi	Eşit Dağıtım
Halka Arz Öncesi Çıkarılmış Sermaye	288.673.881
Halka Arz Sonrası Çıkarılmış Sermaye	361.000.000
Halka Arz Miktarı Toplam Nominal	72.326.119 (Ek Satış Dahil:86.791.342)
<i>Sermaye Artırımı</i>	72.326.119
<i>Ortak Satışı</i>	-
Halka Arz Büyüklüğü	3.714.669.437 TL
Halka Açıklık oranı	%20,03 (Ek Satış Dahil: %24,04)
Ek Satış	14.465.223
Tahsisat Grupları:	
Yurt İçi Bireysel Yatırımcılara	%55
Yurt İçi Kurumsal Yatırımcılara	%35
Yurt Dışı Kurumsal Yatırımcılara	%5
Şirket Çalışanlarına	%5
Talep Toplama Tarihleri	11-12 Mayıs 2023
BIST İşlem Kodu	BIENY.E
Halka Arza İlişkin Taahhütler	Ortaklar tarafından verilen taahhütler: Şirket ve Şirket'in tek sahibi Nurullah Ercan, Şirket paylarının Borsa'da işlem görmeye başladığı tarihten itibaren 1 (bir) yıl boyunca maliki olduğu payları halka arz fiyatının altında satma sonucunu doğuracak şekilde herhangi bir işleme tabi tutmayacağını, 180 gün boyunca paylarını Borsa dışında satmayacağını, başka yatırımcı hesaplarına virmanlamayacağını ve borsada özel emir ile ve/veya toptan satışa konu etmeyeceğini taahhüt etmiştir.

2. HALKA ARZ GELİRİNİN KULLANIM ALANI

45-55%: Yeni fabrika yatırımının sonuçlandırılması

45-55%: İşletme sermayesi

3. ŞİRKET HAKKINDA GENEL BİLGİLER

Ercan Şirketler Topluluğu bünyesinde faaliyet gösteren Bien, ülkemizde ve dünyada yapı sektöründe faaliyet göstermektedirler. Şirket'in faaliyet konusu yurt içinde ve yurt dışında satılmak üzere yer ve duvar seramiği, yer ve duvar karosu, vitrifiye ürünleri ve granit üretmektir. Şirket 08.10.1987'de kurulmuş olup, mevcut üretim faaliyetlerini, Bilecik ilindeki 3 farklı tesiste yer alan, 666.432 m2 arazi üzerinde 203.728 m2 kapalı alanda gerçekleştirmektedir. Bilecik ve Bozüyük'te bulunan iki üretim fabrikasından, yurt içinde 130'u aşkın yetkili satıcısı, 3.500'ü aşkın satış noktasına uzanan pazar ağı vardır.

Şirket'in %100 bağlı ortaklığı olan Bien Banyo, vitrifiye, armatür, gömme rezervuar üretimi gerçekleştirmektedir.

Şirket Sermayesinin Dağılımı:

Pay Sahibi	Pay Grubu	Halka Arz Öncesi		Halka Arz Sonrası (Ek Satış Hariç)		Halka Arz Sonrası (Ek Satış Dahil)	
		Pay Tutarı (TL)	Oranı (%)	Pay Tutarı (TL)	Oranı (%)	Pay Tutarı (TL)	Oranı (%)
	A	23.093.910	8,00	23.093.910	6,40	23.093.910	6,40
Nurullah Ercan	B	265.579.971	92,00	265.579.971	73,57	251.114.748	69,56
Halka Açık	B	-	-	72.326.119	20,03	86.791.342	24,04
TOPLAM		288.673.881	100,00	361.000.000	100,00	361.000.000	100,00

4. DEĞERLEME ÖZETİ

Değerleme çalışmasında, piyasa çarpanları analizi yöntemi ve indirgenmiş nakit akımları analizi yöntemi esas alınmıştır.

Şirket'in Bilecik 'te ve Bozüyük'te bulunan mevcut tesislerinin yaklaşık iki katı büyüklükte olması planlanan Çine'deki üretim tesisi henüz yatırım aşamasında olduğundan, 2022 yılında gerçekleşmiş FAVÖK ve Net Kar tutarlarının kullanıldığı Piyasa Çarpanları Analizi yöntemine katkısı sıfırdır. Bu tesisin şirket değerlemesine katkısı, ancak İndirgenmiş Nakit Akımları Analizi yönteminde görülebilmektedir.

Bu nedenle, Ak Yatırım Menkul Değerler A.Ş. tarafından hazırlanan Fiyat Tespit Raporu'nda, Çine tesisinin değerlemeye katkısını içeren İndirgenmiş Nakit Akımları Analizi yönteminin ağırlığı %60 ve Piyasa Çarpanları Analizi yönteminin ağırlığı da %40 olarak belirlenmiştir.

Bütün bu varsayımlar ve hesaplamalar neticesinde, bir adet Bien Yapı payı başına düşen ortalama değer 61,13 TL olarak hesaplanmıştır. Halka arz iskontosu %30,0 olarak alındığında, halka arz fiyatı 42,80 TL olarak belirlenmiştir.

Şirket'in halka arz sonrası çıkarılmış sermayesi 361.000.000 TL, özsermaye değeri ise 17.645.733.572 TL'ye tekabül etmektedir.

Değerleme Sonucu	Ağırlık	Özsermaye Değeri (TL)
İNA Analizi	%60	22.291.217.981
Çarpan Analizi	%40	10.677.506.957
Bien Yapı Özsermaye Değeri		17.645.733.572
Bien Yapı'nın Çıkarılmış Sermayesi		288.673.881
1Adet Bien Yapı Payı Başına Düşen Değer (TL)		61,13
Halka Arz İskontosu (%)		%30,0
1 Adet Bien Yapı Payının Halka Arz Fiyatı		42,80

Kaynak: Fiyat Tespit Raporu

4.1. Çarpan Analizi Yöntemi

Piyasa çarpanları analizinde, uluslararası kabul görmüş, sanayi şirketlerinin değerlemelerinde sıkça tercih edilen ve nakit yaratma ile karlılık kapasitesini en iyi yansıttığı düşünülen Firma Değeri/FAVÖK ve Fiyat/Kazanç çarpanları temel alınarak analiz yapılmıştır.

Firma Değeri/Satışlar çarpanı Şirket'in gider yapısını, faaliyet karlılığını ve nakit yaratma kabiliyetini doğru olarak yansıtmaması sebebiyle, Piyasa Çarpanları Analizinde dikkate alınmamıştır.

PDIDD çarpanı öncelikli olarak gayrimenkul yatırım ortaklıkları gibi finansal kuruluşların değerlemesi için daha uygun olduğu için Bien Yapı gibi karo (duvar karoları, yer karoları, porselen ve sırlı porselenler ve teknik granitler) ve sağlık gereçleri (lavabolar, klozetler, bide, pisuar ve tamamlayıcı ürünler) üreten bir şirket için önemli olan faaliyet karlılığını dikkate almadığı için uygun değerlendirme yöntemi olarak kabul edilmemiştir.

Payları Borsa İstanbul'da işlem gören şirketler arasında, Bien Yapı gibi karo ve sağlık gereçleri imalat faaliyetleri bulunan şirket sayısının az olması sebebiyle, ayrıca Bien Yapı ile en benzer şirketler olduğu düşünülen Ege Seramik, Qua Granit, Uşak Seramik ve Kütahya Porselen firmalarının da hali hazırda Borsa İstanbul Taş, Toprak Endeksi ("XTAST") endeksine dahil olması sebebiyle, XTAST endeksi şirketlerinin çarpan analizinde emsal grup olarak kullanılmasına karar verilmiştir. XTAST endeksi firmalarına ilave olarak, Bien Yapı'nın sağlık gereçleri imalatı ile benzer faaliyetlere sahip olması sebebiyle İntema da yurtiçi benzer şirketler arasına dahil edilmiştir.

Bien Yapı'nın özsermaye değeri, Firma Değeri / FAVÖK çarpanı kullanılarak aşağıdaki tabloda gösterildiği şekilde hesaplanmaktadır. Yurtiçi benzer şirketler ile uluslararası benzer şirketlerin çarpanları eşit oranda (her biri 1/2 oranında) ağırlıklandırılmıştır.

(TL)	Yurtiçi Benzer Şirketler	Uluslararası Benzer Şirketler
Şirketlerin FD/FAVÖK Çarpanı Ortalaması	11,0	9,9
Bien Yapı'nın 2022 FAVÖK 'ü	1.208.602.135	
Bien Yapı'nın Firma Değeri	13.242.396.870	11.984.428.707
Bien Yapı'nın Net Finansal Borç Pozisyonu (31/ 12/2022 itibarıyla)	1.409.456.870	
Bien Yapı'nın Özsermaye Değeri	11.832.940.000	10.574.971.837
Değerleme Sonucunun Ağırlığı	50%	50%
Bien Yapı'nın Ortalama Özsermaye Değeri	11.203.955.918	

Bien Yapı'nın özsermaye değeri, Fiyat / Kazanç çarpanı kullanılarak aşağıdaki tabloda gösterildiği şekilde hesaplanmaktadır. Yurtiçi benzer şirketler ile uluslararası benzer şirketlerin çarpanları eşit oranda (her biri 1/2 oranında) ağırlıklandırılmıştır.

(TL)	Yurtiçi Benzer Şirketler	Uluslararası Benzer Şirketler
Şirketlerin Fiyat / Kazanç Çarpanı Ortalaması	10,7	13,4
Bien Yapı'nın 2022 Net Karı	845.391.952	
Bien Yapı'nın Özsermaye Değeri	9.016.044.817	11.286.071.175
Değerleme Sonucunun Ağırlığı	50%	50%
Bien Yapı'nın Ortalama Özsermaye Değeri	10.151.057.996	

(TL)	FD/FAVÖK	Fiyat/Kazanç
Bien Yapı'nın Özsermaye Değeri	11.203.955.918	10.151.057.996
Yöntemin Ağırlığı	50%	50%
Bien Yapı'nın Ortalama Özsermaye Değeri	10.677.506.957	

Kaynak: Fiyat Tespit Raporu

4.2. İndirgenmiş Nakit Analizi

İndirgenmiş nakit akımlarında projeksiyonlar 2023-2032 yılları için ve Türk lirası bazında yapılmıştır. Projeksiyon dönemi boyunca piyasa risk primi %6,00 alınmış ve tüm projeksiyon dönemi boyunca sabit tutulmuştur. Şirket'in net finansal borcunun hesaplanmasında 31.12.2022 tarihli denetimden geçmiş finansal tablolar kullanılmıştır. Buna göre indirgenmiş nakit akımlarında firma değeri 23.700.674.851 TL olarak hesaplanmış, bu tutardan 1.409.456.870 TL tutarındaki net borç düşüldükten sonra indirgenmiş nakit akımları sonucunda 22.291.217.981 TL tutarında öz sermaye değerine ulaşılmıştır.

Milyon TL	2023T	2024T	2025T	2026T	2027T	2028T	2029T	2030T	2031T	2032T
Net Satışlar	8.301	15.000	21.086	30.116	35.331	41.365	48.338	54.153	60.669	67.968
Satışların Maliyeti	6.177	10.669	14.848	20.867	24.308	28.284	32.870	36.720	41.062	45.922
Brüt Kar	2.124	4.332	6.238	9.249	11.024	13.081	15.468	17.434	19.607	22.046
Faaliyet Giderleri	590	1.165	1.423	2.099	2.477	2.914	3.421	3.831	4.294	4.812
Faaliyet Karı	1.534	3.167	4.815	7.149	8.547	10.167	12.048	13.603	15.313	17.234
Amortisman Düzeltmesi	96	326	591	895	921	951	981	993	1.040	1.087
FAVÖK	1.630	3.493	5.406	8.044	9.468	11.118	13.028	14.596	16.353	18.321
(-) Vergi	-	-	-	1.287	1.538	2.033	2.410	2.721	3.063	3.447
(-) Yatırım Harcamaları	2.301	2.670	3.034	250	288	331	382	441	510	591
(-) Net İş. Ser. Değ.	1.656	3.115	2.842	4.183	2.420	2.800	3.235	2.697	3.025	3.388
Serbest Nakit Akımları	-2.327	-2.292	-470	2.324	5.222	5.954	7.002	8.737	9.755	10.895
AOSM	20,69%	20,69%	20,69%	18,72%	18,72%	18,72%	18,72%	18,72%	18,72%	18,72%
İndirgeme Oranı	1,2069	1,4566	1,758	2,0871	2,4778	2,9417	3,4924	4,1462	4,9224	5,844
İndirgenmiş Nakit Akımları	-1.928	-1.574	-268	1.113	2.107	2.024	2.005	2.107	1.982	1.864

İndirgenmiş Nakit Akımları Analizi Sonucu	Tutar
İNA Toplamı 2023-2032 (milyon TL)	9.434
Uç Dönem Büyüme Oranı	5,00%
Uç Değerin 2032'deki Değeri (milyon TL)	83.377
Uç Değerin Bugüne İndirgeme Oranı	5,84
Uç Değerin Bugünkü Değeri (milyon TL)	14.267
Firma Değeri (milyon TL)	23.701
Net Borç (31/12/2022) (milyon TL)	1.409
Bien Yapı %100 Özsermaye Değeri (milyon TL)	22.291

Kaynak: Fiyat Tespit Raporu

5. DEĞERLENDİRME VE SONUÇ

- Bien Yapı Ürünleri Sanayi Turizm ve Ticaret A.Ş.’nin Fiyat Tespit Raporunda yer alan bilgilerin açıklayıcı ve verilerle desteklenmiş olduğunu düşünmekteyiz. Şirket’e, sektöre ve Şirket’in sektördeki yerine ilişkin olarak verilen bilgi ve verilerin yeterince açıklayıcı olduğunu düşünüyoruz.
- Şirket’in halka arz edilecek pay başına değerinin tespitinde iki temel olarak Pazar yaklaşımı - Piyasa Çarpanları Analizi (“Çarpan Analizi”) ve Gelir Yaklaşımı - İndirgenmiş Nakit Akımı Analizi (“İNA”) kullanılmış olmasını, çarpan analizinde Fiyat/Kazanç ve Firma Değeri/FAVÖK Çarpanı Yöntemine eşit ağırlık verilmiş olmasını, Şirket’in yeni yatırımlarının değerlemeye katkısını içeren İndirgenmiş Nakit Akımları Analizi yöntemine %60 ve Piyasa Çarpanları Analizine %40 ağırlık verilmiş olmasını uygun buluyoruz.
- Ak Yatırım Menkul Değerler A.Ş. tarafından hazırlanan Fiyat Tespit Raporu’nda Çarpan Analizi yöntemi ve İNA yöntemi ile Şirket’in halka arz öncesi özkaynak değeri 17.645.733.572 TL olarak hesaplanmış olup, halka arz öncesi özsermaye değeri üzerinden, %30 halka arz öncesi iskonto oranı uygulanarak, halka arz fiyatının hisse başına 42,80 TL olarak hesaplanmış olmasını makul buluyoruz.

EK 1: Bien Yapı Ürünleri Sanayi Turizm ve Ticaret A.Ş. Özet Bilançolar

VARLIKLAR- TL	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	-	57.890.008	-
Duran Varlıklar	812.387.727	896.572.556	1.123.541.007
Finansal Yatırımlar	265.057	507	55.907
Ticari Alacaklar	-	-	6.175.876
Diğer Alacaklar	403.899	460.643	513.169
Yatırım Amaçlı Gayrimenkuller	51.636.012	143.250.735	1.325.158
Maddi Duran Varlıklar	523.452.466	523.134.886	836.656.146
Kullanım Hakkı Varlıkları	8.350.938	6.828.362	6.147.492
Maddi Olmayan Duran Varlıklar	2.511.413	2.523.663	6.354.023
Peşin Ödenmiş Giderler	17.524.726	54.453.277	156.067.784
Ertelemiş 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

KAYNAKLAR- TL	31.12.2020	31.12.2021	31.12.2022
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	579.783.143	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

EK 2: Bien Yapı Ürünleri Sanayi Turizm ve Ticaret A.Ş. Gelir 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
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 (-)	-1 16.169.741	-159.790.049	-219.459.547
Sürdürülen faaliyetler vergi öncesi dönem karı	37.702.320	623.455.814	949.200.542
- 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

Burada yer alan her türlü bilgi, değerlendirme, yorum ve istatistiki şekil ve değerler hazırlandığı tarih itibarıyla mevcut piyasa koşulları ve güvenilirliğine inanılan kaynaklardan elde edilerek derlenmiştir. Marbaş Menkul Değerler A.Ş. tarafından, karşılığında herhangi bir maddi menfaat temin edilmeksizin, genel anlamda bilgi vermek amacıyla hazırlanmış olup, hiçbir şekilde yönlendirici nitelikte olmayan bilgiler yatırımcılar tarafından danışmanlık faaliyeti olarak kabul edilmemeli ve yatırım kararlarına esas olarak alınmamalıdır. Bu bilgiler, belli bir getirinin sağlanmasına yönelik olarak verilmemekte ve bu yönde herhangi bir şekilde taahhüt veya garantimiz bulunmamaktadır. Bu itibarla bu sayfalarda yer alan ve hiç bir şekilde yönlendirici nitelikte olmayan hususlar hakkında herhangi bir sorumluluğumuz bulunmamaktadır. Gerek bu yayındaki, gerekse bu yayında kullanılan kaynaklardaki hata ve eksikliklerden ve bu yayındaki bilgilerin kullanılması sonucunda yatırımcıların ve/veya ilgili kişilerin uğrayabilecekleri doğrudan ve/veya dolaylı zararlardan, kâr yoksunluğundan manevi zararlardan ve her ne şekilde ve surette olursa olsun üçüncü kişilerin uğrayabileceği her türlü zararlardan dolayı Marbaş Menkul Değerler A.Ş. sorumlu tutulamaz.