

Seranit Granit Seramik Sanayi ve Ticaret A.Ş.

27/01/2025

Bu rapor Sermaye Piyasası Kurulu'nun VII-128.1 sayılı Pay Tebliği'nin 29. maddesine dayanılarak Marbaş Menkul Değerler A.Ş. tarafından, Halk Yatırım Menkul Değerler A.Ş.'nin, Seranit Granit Seramik Sanayi 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.

HALKA ARZ HAKKINDA ÖZET BİLGİ

Halka Arz Fiyatı	12,00 TL
Halka Arz Şekli	Sermaye Artırımı ve Ortak Satışı
Halka Arz Yöntemi	Sabit Fiyat ile Talep Toplama ve En iyi Gayret Aracılığı
Halka Arz Dağıtım Yöntemi	Eşit Dağıtım
Halka Arz Öncesi Çıkarılmış Sermaye	300.000.000
Halka Arz Sonrası Çıkarılmış Sermaye	428.600.000
Halka Arz Miktarı Toplam Nominal	150.050.000
Sermaye Artırımı	128.600.000
Ortak Satışı	21.450.000
Ek Satış	-
Halka Arz Büyüklüğü	1.800.600.000
Halka Açıklık Oranı	%35,01
Tahsisat Grupları:	
Yurt İçi Bireysel Yatırımcılara	112.537.500 (%75)
Yurt İçi Kurumsal Yatırımcılara	22.507.500 (%15)
Yurt İçi Yüksek Başvurulu Yatırımcılara	15.005.000 (%10)
Halka Arz Tarihleri	27-28-29 Ocak 2025
BIST İşlem Kodu	SERNT
Halka Arza İlişkin Taahhütler	Şirket, halka arz edilen payların Borsa'da işlem görmeye başlamasından itibaren 1 yıl boyunca herhangi bedelli ve/veya bedelsiz sermaye artırımını yapmayacağını, bu şekilde dolaşımdaki pay miktarını artırmayacağını, yeni bir satış veya halka arz yapılmasına yönelik karar almayacağını, Ortaklar, halka arz edilen payların Borsa'da işlem görmeye başlamasından itibaren 1 yıl boyunca herhangi bedelli ve/veya bedelsiz sermaye artırımını kararlarında olumlu oy kullanmayacağını sahip olunan ve halka arza konu olmayan Şirket paylarının dolaşımdaki pay miktarının artmasında yol açacak şekilde satışa ve/veya halka arza konu etmeyeceklerini taahhüt etmiştir.

1. HALKA ARZ GELİRİNİN KULLANIM ALANI

- Finansal Borçların Ödenmesi: %55
- İşletme Sermayesi: %30
- Satış Pazarlama Ağının Güçlendirilmesi ve Dijitalleşme Süreci: %15

2. ŞİRKET HAKKINDA GENEL BİLGİLER

Şirket, "Anadolu Toprak Sanayi Anonim Şirketi" unvanı ile İstanbul Ticaret Sicil Müdürlüğü nezdinde 03.09.1991 tarihinde tescil edilerek, kuruluş esas sözleşmesinin tescil ve ilanından itibaren 99 yıl süreli olacak şekilde kurulmuştur.

Şirket'in 12.04.2002 tarihli genel kurul kararından tadil edilen esas sözleşme değişikliği uyarınca Şirket'in unvanı "Seranit Granit Seramik Sanayi ve Ticaret Anonim Şirketi" şeklinde değiştirilmiş olup bu değişiklik 18.04.2002 tarihinde İstanbul Ticaret Sicili Müdürlüğü nezdinde tescil edilmiş ve 26.04.2002 tarihli ve 5535 sayılı TTSG'de ilan edilmiştir.

Şirket'in 28.05.2024 tarihinde tescil edilen 09.05.2024 tarihli olağanüstü genel kurul kararı ile Şirket'in süresi kuruluşundan başlamak üzere süresiz olacak şekilde değiştirilmiştir. Bu Esas Sözleşme değişikliği 31.05.2024 tarih ve 11094 sayılı TTSG'de ilan edilmiştir.

Şirket izahname tarihi itibarıyla karo, granit, porselen, seramik gibi yapı malzemelerinin üretimi, pazarlaması ve ticareti faaliyetlerinde bulunmaktadır. Şirket toplamda 6 farklı kanal olan bayi satış, proje satış, ihracat satış, kurumsal satış, kentsel dönüşüm satış ve perakende satış yöntemlerini uygulamak suretiyle satış faaliyetlerini gerçekleştirmektedir.

Şirket üretim faaliyetlerinin tamamını Bilecik Tesisi ile İnönü Tesisi'nde gerçekleştirmektedir.

Bilecik Tesisi'nde 3 adet fabrika bulunmakta olup ilgili fabrikaların 2 adedinde porselen karo imalatı yapılmaktadır. Diğer fabrikada ise parlatma hattında yer alan mat ürünlerin parlatılması yapılmaktadır. Anılan üretim faaliyetleri kapsamında sırlı porselen karo, sırsız porselen karo, Türkiye'nin ilk ve tek porselen duş karosu Aquanit porselen duş karosu ile Seravista merdiven basamağı üretimi de gerçekleştirilmektedir. Bilecik Tesisi'nin üretim kapasitesi İzahname tarihi itibarıyla 7.100.000 m2'dir. İnönü Tesisi'nde 2 adet fabrika binası bulunmakta olup ilgili fabrikaların birinde yer, duvar ve sırlı porselen karo ve diğer fabrikada dekor ve küçük ebatlı yer ve duvar karoları üretilmektedir. İkinci fabrikaya masse birinci fabrikadan iletilmektedir. Seramik karolarda "masse," karnının ana yapısını ve temel bileşenlerini ifade eden terimdir. Bu yapı, karoların dayanıklılığını, su emme kapasitesini ve diğer fiziksel özelliklerini belirlemektedir. "Masse" seramik karonun temelidir ve üzerine eklenen sırlama veya dekoratif katmanlarla tamamlanmaktadır.

Şirket Sermayesinin Dağılımı:

Ortağın Unvanı	Grubu	Halka Arz Öncesi		Halka Arz Sonrası	
		TL	%	TL	%
Avni Çelik	A	58.919.675	19,64	58.919.675	13,75
	B	117.839.348	39,28	96.389.348	22,49
Ahmet Çelik	A	1.533.167	0,51	1.533.167	0,36
	B	3.066.334	1,02	3.066.334	0,71
Arı Finansal Kiralama A.Ş.	A	19.880.708	6,63	19.880.708	4,64

	B	39.761.416	13,25	39.761.416	9,28
Sinpaş Yapı Endüstrisi A.Ş.	A	19.666.450	6,56	19.666.450	4,59
	B	39.332.902	13,11	39.332.902	9,17
Halka Açık Kısım	B	-	-	150.050.000	35,01
Sermaye		300.000.000	100,0	428.600.000	100,0

Kaynak: Fiyat Tespit Raporu

3. DEĞERLEME ÖZETİ

Halk Yatırım Menkul Değerler A.Ş. tarafından hazırlanan Fiyat Tespit Raporu'nda, pay başına değer belirlenmesinde Gelir Yaklaşımı ve Pazar Yaklaşımı yöntemlerine yer verilmiştir.

Şirket'in değerlemesinde Gelir Yaklaşımı ve Pazar Yaklaşımı yöntemleri sırasıyla %40 ve %60 ağırlıklandırılmış olup, elde edilen rakama Yatırım Amaçlı Gayrimenkullerin ağırlıklı özsermaye değeri eklenerek Şirket'in ortalama halka arz öncesi özsermaye değeri 5.742.573.240 TL olarak hesaplanmıştır. Buna göre, çıkarılmış sermayesi 300.000.000 TL olan Şirket'in halka arz pay başına değeri %37,31 iskonto ile 12,00 TL olarak hesaplanmıştır.

Seranit - Değerleme Özeti	Özsermaye Değeri (TL)	Ağırlık (%)
Gelir Yaklaşımı	7.809.769.878	40
Pazar Yaklaşımı	4.219.138.814	60
<i>BİST Taş, Toprak Endeksi Şirketleri</i>	<i>2.640.703.460</i>	<i>25</i>
<i>BİST Yıldız Pazar Endeksi Şirketleri</i>	<i>3.334.330.618</i>	<i>25</i>
<i>Yurt Dışı Benzer Şirketler</i>	<i>5.450.760.589</i>	<i>50</i>
Yatırım Amaçlı Gayrimenkuller	87.182.000	
Ağırlıklandırılmış Özsermaye Değeri	5.742.573.240	

Değerleme Sonucu	(TL)
Nominal Sermaye Tutarı	300.000.000
Halka Arz Öncesi Özsermaye Değeri	5.742.573.240
Halka Arz İskontosu	%37,31
Halka Arz Öncesi Pay Başına Değer	19,14
Halka Arz Pay Fiyatı	12,00

Kaynak: Fiyat Tespit Raporu

4. DEĞERLENDİRME VE SONUÇ

- Halk Yatırım Menkul Değerler 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 Gelir Yaklaşımı ve Pazar Yaklaşımı yöntemlerinin kullanılmış olmasını, Gelir Yaklaşımı ve Pazar Yaklaşımı Yöntemlerine sırasıyla %40 ve %60 ağırlık verilmiş olmasını uygun buluyoruz.
 - Halk Yatırım Menkul Değerler A.Ş. tarafından hazırlanan Fiyat Tespit Raporu'nda Gelir Yaklaşımı ve Pazar Yaklaşımı yöntemleri ile Şirket'in halka arz öncesi özkaynak değeri 5.742.573.240 TL olarak hesaplanmış olup, halka arz öncesi özsermaye değeri üzerinden, %37,31 halka arz iskonto oranı uygulanarak, halka arz fiyatı hisse başına 12,00 TL olarak hesaplanmış olmasını makul buluyoruz.

EK 1: Seranit Granit Seramik San. ve Tic. A.Ş. Öznet Bilançolar

(TL)	31.12.2021	31.12.2022	31.12.2023	30.09.2024
Nakit ve Nakit Benzerleri	157.911.701	51.888.965	61.288.430	25.047.936
Ticari Alacaklar	1.248.409.697	1.260.037.267	847.258.369	657.195.526
Stoklar	1.958.051.787	2.123.739.317	2.224.285.118	2.788.253.202
Toplam Dönen Varlıklar	3.515.816.114	3.688.703.006	3.354.438.664	3.768.479.533
Maddi Duran Varlıklar	3.402.647.230	3.452.699.890	4.795.504.878	4.822.641.679
Maddi Olmayan Duran Varlıklar	20.934.220	21.206.193	17.895.823	17.559.029
Yatırım Amaçlı Gayrimenkuller	30.110.695	68.167.558	84.066.303	87.182.000
Özkaynak Yöntemiyle Değerlenen Yatırımlar	210.785.684	319.232.338	-	-
Toplam Duran Varlıklar	3.666.926.889	3.863.017.049	4.899.231.317	4.928.921.442
Aktifler	7.182.743.003	7.551.720.055	8.253.669.981	8.697.400.975
Kısa Vadeli Borçlanmalar	166.473.528	403.982.910	150.670.624	755.268.059
Uzun Vadeli Borçlanmaların Kısa Vadeli Kısımları	1.570.067.682	1.640.178.462	1.041.639.004	970.725.433
Ticari Borçlar	503.693.310	623.138.324	499.353.449	519.161.778
Toplam Kısa Vadeli Yükümlülükler	2.996.388.271	3.456.527.659	2.048.964.104	2.648.801.160
Uzun Vadeli Borçlanmalar	4.635.759.562	3.310.662.562	2.824.531.814	2.112.223.070
Ertelenen Vergi Yükümlülükleri	690.440.821	730.089.248	711.583.261	780.025.716
Uzun Vadeli Karşılıklar	81.427.777	85.413.944	118.212.180	125.977.767
Toplam Uzun Vadeli Yükümlülükler	5.443.620.192	4.129.611.731	3.739.126.328	3.018.226.553
Özkaynaklar	(1.257.265.460)	(34.419.335)	2.465.579.549	3.030.373.262
Pasifler	7.182.743.003	7.551.720.055	8.253.669.981	8.697.400.975

EK 2: Seranit Granit Seramik San. ve Tic. A.Ş. Öznet Gelir Tablosu

(TL)	2021	2022	2023	2023/09	2024/09
Hasılat	2.772.315.027	3.921.874.880	2.673.209.488	1.907.608.517	1.177.539.035
Brüt Kar	1.010.287.070	1.512.383.827	1.094.248.519	694.763.932	536.857.689
Esas Faaliyet Karı/Zararı	803.107.820	1.248.779.759	643.209.567	457.748.630	230.932.870
Finansman Giderleri Öncesi Faaliyet	803.061.701	1.288.865.479	465.272.220	464.308.700	233.488.350
Vergi Öncesi Karı/Zararı	(657.763.049)	1.401.879.497	1.249.568.385	1.074.558.138	828.731.205
Dönem Karı/Zararı	(817.636.186)	1.119.689.635	1.305.544.966	623.218.944	563.614.347

Kaynak: Fiyat Tespit Raporu

Burada yer alan her türlü bilgi, değerlendirme, yorum ve istatistikî 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 maddî 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. Marbaş Menkul Değerler A.Ş. olarak Fiyat Tespit Raporunda yer alan verilerin gerçeği tam olarak yansıtmış olduğu varsayımı altında ayrıca mali ve hukukî bir inceleme yapmamış bulunuyoruz. 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 manevî zararlardan ve her ne şekilde olursa olsun üçüncü kişilerin uğrayabileceği her türlü zararlardan dolayı Marbaş Menkul Değerler A.Ş. sorumlu tutulamaz.