

CEMAŞ DÖKÜM SANAYİ A.Ş.**İzahname**

Bu izahname, Sermaye Piyasası Kurulu (Kurul)'nce 25/02/2021 tarihinde onaylanmıştır.

Ortaklığımızın çıkarılmış sermayesinin 474.000.000 TL'den 791.000.000 TL'ye çıkarılması nedeniyle artırılabilecek 317.000.000 TL nominal değerli paylarının halka arzına ilişkin izahnamedir.

İzahnamenin onaylanması, izahnamede yer alan bilgilerin doğru olduğunun Kurulca 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 izahnamenin bir bütün olarak değerlendirilmesi sonucu verilmelidir.

Bu izahname, ortaklığımızın www.cemas.com.tr ve satışa aracılık edecek A1 Capital Yatırım Menkul Değerler A.Ş.'nin www.a1capital.com.tr adresli internet siteleri ile Kamuyu Aydınlatma Platformu (KAP)'nda (kap.gov.tr) yayımlanmıştır. Ayrıca başvuru yerlerinde incelemeye açık tutulmaktadır.

Sermaye Piyasası Kanunu (SPKn)'nun 10'uncu maddesi uyarınca, izahnamede ve izahnamenin 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 lider yetkili kuruluş, varsa garantör ve ihraççının yönetim kurulu üyeleri kusurlarına ve durumun gereklerine göre zararlar kendilerine yükletilebildiği ölçüde sorumludur. Ancak, izahnamenin diğer kısımları ile birlikte okunduğu takdirde özetin yanıltıcı, hatalı veya tutarsız olması durumu hariç olmak üzere, sadece özete bağlı olarak ilgililere herhangi bir hukuki sorumluluk yüklenemez. Bağımsız denetim, derecelendirme ve değerlendirme kuruluşları gibi izahnameyi 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.

GELECEĞE YÖNELİK AÇIKLAMALAR

"Bu izahname, "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 öngörülleri ve beklentileri göstermektedir. Birçok faktör, ihraççının geleceğe yönelik açıklamalarının öngörülenden çok daha farklı sonuçlanmasına yol açabilmektedir."

A1 CAPITAL YATIRIM
MENKUL DEĞERLER A.Ş.
Meydan 5/5 Beşiktaş/İstanbul
No:1 K2 Kat:5 Binası:5 Maslak/Beşiktaş/İstanbul
Maslak V.B. 34090043521 Tic Sic No 270189
www.a1capital.com.tr
Mersis No: 03880043521000015

Sayfa 1 / 131

CEMAŞ DÖKÜM SANAYİ A.Ş.
Ankara Asfaltı 12 Km KIRŞEHİR
Mersis No: 06717041000139674
Tic Sic No: 1481
Kırşehir V.B. 3811 001 4877

26 Şubat 2021



İÇİNDEKİLER

I. BORSA GÖRÜŞÜ:	4
II. DİĞER KURUMLARDAN ALINAN GÖRÜŞ VE ONAYLAR:	4
1. İZAHNAMENİN SORUMLULUĞUNU YÜKLEEN KİŞİLER.....	4
2. ÖZET.....	6
3. BAĞIMSIZ DENETÇİLER.....	22
4. SEÇİLMİŞ FİNANSAL BİLGİLER.....	22
5. RİSK FAKTÖRLERİ.....	24
6. İHRAÇÇI HAKKINDA BİLGİLER.....	27
TİCARET SİCİLİNE TESCİL EDİLEN MERKEZ ADRESİ:	27
7. FAALİYETLER HAKKINDA GENEL BİLGİLER.....	29
8. GRUP HAKKINDA BİLGİLER	50
9. MADDİ DURAN VARLIKLAR HAKKINDA BİLGİLER.....	52
10. FAALİYETLERE VE FİNANSAL DURUMA İLİŞKİN DEĞERLENDİRMELER.....	58
11. İHRAÇÇININ FON KAYNAKLARI.....	69
12. EĞİLİM BİLGİLERİ	69
13. KAR TAHMİNLERİ VE BEKLENTİLERİ	70
14. İDARİ YAPI, YÖNETİM ORGANLARI VE ÜST DÜZEY YÖNETİCİLER.....	70
15. ÜCRET VE BENZERİ MENFAATLER.....	79
16. YÖNETİM KURULU UYGULAMALARI.....	79
17. PERSONEL HAKKINDA BİLGİLER.....	83
18. ANA PAY SAHİPLERİ.....	86
19. İLİŞKİLİ TARAFLAR VE İLİŞKİLİ TARAFLARLA YAPILAN İŞLEMLER HAKKINDA BİLGİLER.....	87
20. DİĞER BİLGİLER.....	94
21. ÖNEMLİ SÖZLEŞMELER.....	98
22. İHRAÇÇININ FİNANSAL DURUMU VE FAALİYET SONUÇLARI HAKKINDA BİLGİLER	99
23. İHRAÇ VE HALKA ARZ EDİLECEK PAYLARA İLİŞKİN BİLGİLER.....	104
24. HALKA ARZA İLİŞKİN HUSUSLAR.....	109
25. BORSADA İŞLEM GÖRMeye İLİŞKİN BİLGİLER.....	117
26. MEVCUT PAYLARIN SATIŞINA İLİŞKİN BİLGİLER İLE TAAHHÜTLER	117
27. HALKA ARZ GELİRİ VE MALİYETLERİ.....	117
28. SULANMA ETKİSİ.....	123
29. UZMAN RAPORLARI VE ÜÇÜNCÜ KİŞİLERDEN ALINAN BİLGİLER.....	125
30. İŞTİRAKLER HAKKINDA BİLGİLER.....	126
31. PAYLAR İLE İLGİLİ VERGİLENDİRME ESASLARI	126
32. İHRAÇÇI VEYA HALKA ARZ EDEN TARAFINDAN VERİLEN İZİN HAKKINDA BİLGİ.....	130
33. İNCELEMeye AÇIK BELGELER.....	130
34. EKLER.....	131

26 Şubat 2021



A1 CAPITAL YATIRIM
MENKUL DEĞERLER A.Ş.
Meydanı Sk. Beykent Plaza
No:1 Kat:2 D:5-6 Maslak-Sarıyer-İSTANBUL
Maslak V.D. 389 004 3511 Tic Sic No 270189
www.a1capital.com.tr
Mersis No: 0388000000000000015

Sayfa 2/131

ÇEMAS DÖKÜM SANAYİ A.Ş.
Ankara Asfaltı 12 Km. KIRŞEHİR
Mersis No: 887176413312967
Tic. Sicil No: 1981
Kırşehir V.D. 341 001 4877

KISALTMA VE TANIMLAR

A1 Capital Yatırım

BİST, BİAŞ, Borsa

BND Elektrik

Çemaş, Şirket, İhraççı

ÇED

Çimtek

DSİ

EPDK

EPIAŞ

EÜAŞ

ETKB

GWh

HES

HMF

Işıklar Enerji

Işıklar Holding

KAP

MKK

MW

Niğbaş

OECD

ÖİB

Özışık

SİF

SPK, Kurul

SPKn.

TEAŞ

TEDAŞ

TEİAŞ

TEK

TETAŞ

TÜDOKSAD

TTK

YEKDEM

A1 Capital Yatırım Menkul Değerler A.Ş.

Borsa İstanbul A.Ş.

BND Elektrik Üretim A.Ş.

Çemaş Döküm Sanayi A.Ş.

Çevresel Etki Değerlendirme

Çimento Teknolojisi Mühendislik A.Ş.

Devlet Su İşleri Genel Müdürlüğü

T.C. Enerji Piyasası Düzenleme Kurumu

Enerji Piyasaları İşletme A.Ş.

Elektrik Üretim A.Ş.

T.C. Enerji ve Tabii Kaynaklar Bakanlığı

1 Gigawatt

Hidroelektrik Santrali

HMF Makina ve Servis San. ve Tic. A.Ş.

Işıklar Enerji ve Yapı Holding A.Ş.

Işıklar Holding A.Ş.

Kamuyu Aydınlatma Platformu

Merkezi Kayıt Kuruluşu A.Ş.

1 Megawatt

Niğbaş Niğde Beton San. ve Tic. A.Ş.

Ekonomik Kalkınma ve İşbirliği Örgütü

Özelleştirme İdaresi Başkanlığı

Özışık İnşaat ve Enerji A.Ş.

SİF İş Makinaları Pazarlama San. ve Tic. A.Ş.

Sermaye Piyasası Kurulu

6362 Sayılı Sermaye Piyasası Kanunu

Türkiye Elektrik Üretim A.Ş.

Türkiye Elektrik Dağıtım A.Ş.

Türkiye Elektrik İletim A.Ş.

Türkiye Elektrik Kurumu

Türkiye Elektrik ve Taahhüt A.Ş.

Türkiye Döküm Sanayicileri Derneği

6102 Sayılı Türk Ticaret Kanunu

Yenilebilir Enerji Kaynakları Destekleme Mekanizması

A1 CAPITAL YATIRIM
MENKUL DEĞERLER A.Ş.
Meydanı Sok. Beyliköy Mahallesi
No:1 Kat:2 D:2 Mısırak Sanayi TİCARET MERKEZİ
Maslak V.D. 808004 33711 T.C. Sic. No: 270189
www.a1capital.com.tr
Mersis No: 038800332100015

Sayfa 3/131

ÇEMAŞ DÖKÜM SANAYİ A.Ş.
Ankara Asfaltı 12 Km. KIRŞEHİR
Mersis No: 0671763133139574
Tic. Sicil No: 2681
Kırşehir V.D. 461001 4877



I. BORSA GÖRÜŞÜ:

Yoktur.

II. DİĞER KURUMLARDAN ALINAN GÖRÜŞ VE ONAYLAR:

Yoktur.

1. İZAHNAMENİN SORUMLULUĞUNU YÜKLENE KİŞİLER

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

İhraççı	Sorumlu Olduğu Kısım:
Çemaş Döküm Sanayi A.Ş. Rıza Kutlu IŞIK 26/02/2021 Yönetim Kurulu Başkanı Sırrı Gökçen ODYAK Yönetim Kurulu Üyesi ÇEMAŞ DÖKÜM SANAYİ A.Ş. Ankara Asfalt 12 Km KIRŞEHİR Mersis No: 887 176 413 128 74 Tic. Sic. No: 1484 Kırşehir V.D.: 311 001 4877	İZAHNAMENİN TAMAMI

Halka Arza Aracılık Eden Yetkili Kuruluş	Sorumlu Olduğu Kısım:
A1 Capital Yatırım Menkul Değerler A.Ş. Ayşe TERZİ 26/02/2021 Yönetim Kurulu Başkanı Atilla ESEN Genel Müdür A1 CAPITAL YATIRIM MENKUL DEĞERLER A.Ş. Meydan Sk. Beybi Giz Plaza No: K 2 D: 5-6 Maslak-Sarıyer/İSTANBUL Maslak V.D.: 388 004 3521 Tic. Sic. No 270189 www.a1capital.com.tr Mersis No: 0388004352100015	İZAHNAMENİN TAMAMI

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.



A1 CAPITAL YATIRIM MENKUL DEĞERLER A.Ş.
Meydan Sk. Beybi Giz Plaza
No: K 2 D: 5-6 Maslak-Sarıyer/İSTANBUL
Maslak V.D.: 388 004 3521 Tic. Sic. No 270189
www.a1capital.com.tr
Mersis No: 0388004352100015

ÇEMAŞ DÖKÜM SANAYİ A.Ş.
Ankara Asfalt 12 Km KIRŞEHİR
Mersis No: 887 176 413 128 74
Tic. Sic. No: 1484
Kırşehir V.D.: 311 001 4877

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 izahnamenin bir bütün olarak değerlendirilmesi sonucu verilmelidir. - İzahnamede 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 özeti 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	İzahnamenin tekrar kullanımını gerektirecek herhangi bir durum yoktur.

B—İHRACÇI		
B.1	İhraççının ticaret unvanı ve işletme adı	Çemaş Döküm Sanayi A.Ş.
B.2	İhraççının hukuki statüsü, tabi olduğu mevzuat, kurulduğu ülke ve adresi	Hukuki Statüsü: Anonim Şirket Tabi Olduğu Mevzuat: T.C. Mevzuatı Kurulduğu Ülke: Türkiye Adresi: Ankara Asfaltı 12. km 40100 Kırşehir İletişim Adresi: Çubuklu Mah. Orhan Veli Kanık Cad. Yakut Sok. Eryılmaz Plaza No:3 Kat:2 34810 Kavacık Beykoz/İstanbul Tel: 0216 537 00 00 Faks: 0216 537 00 44
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	Şirketin esas sözleşmesine göre faaliyet konusu "Çimento, madencilik, otomotiv ve diğer sanayi kolları için pik, sfero, alüminyum, çelik döküm dahil olmak üzere her türlü döküm ve işleme faaliyetinde bulunmak, ve bunların ticareti ile iştigal etmek, inşaat, döküm ve işleme sanayi ile ilgili hammadde, yarı mamul, mamul ve her türlü yardımcı malzemenin üretimi ve pazarlamasını yapmak, genel makina, kara taşıtları, tarım ve iş makineleri ve bunların her çeşit aksamının üretim ve ticaretini yapmak, her türlü inşaat malzemesi üretimi ve ticareti dahil olmak üzere inşaat taahhüt müteahhitlik işlerinde faaliyet göstermek"tir. Şirket'in fiilen yürüttüğü üretim faaliyetleri esas itibarı ile çimento ve madencilik sektörünün öğütme proseslerinde kullandığı yüksek

26 Şubat 2021

Sayfa 6/131

A1 CAPITAL YATIRIM
MENKUL DEĞERLER A.Ş.
Mecidiyeköy Sk. Beyoğlu Plaza
No 1 Kat: 2 O. 5/6 Mısırak-Sarıyer/İSTANBUL
Mersis No: 08880043500000000000000000
Tic. Sic. No: 270189
Vergi No: 33880043500000000000000000
Mersis No: 03880043500000000000000000

ÇEMAŞ DÖKÜM SANAYİ A.Ş.
Ankara Asfaltı 12 Km KIRŞEHİR
Mersis No: 8871764133130674
Tic. Sic. No: 270189
Kırşehir 462 311 001 4877

		sertlik ve mukavemet değerlerine sahip bilya ve silpeps üretimi, Otomotiv, beyaz eşya ve makina sektörü ana ve yan sanayisi ile yedek parça piyasasına yüksek kalitede pik, sfero ve alaşımlı çelikten parça üretimi ve talaşlı imalatıdır. Çemaş'ın faaliyetleri diğer sanayi kollarından gelen taleple orantılıdır. Bilya ve silpeps üretimi ile iş makinalarına parça üretimi daha çok çimento (inşaat) sektörüne hitap etmektedir. Bu sektör ekonomik krizlerden çabuk etkilenebilen sektörler içinde yer almakta olup, ekonomik krizler esnasında öncelikle inşaat sektöründe daralma yaşanmaktadır. Döküm parçalarının hitap ettiği bir diğer sektör olan otomotiv sektörü de ekonomik krizlerden hızlı etkilenen sektörlerdendir. Enerji yoğun bir sektör olması nedeniyle enerji maliyetleri toplam maliyet içerisinde önemli boyutlara ulaşmaktadır.
B.4a	İhraççıyı ve faaliyet gösterdiği sektörü etkileyen önemli en son eğilimler hakkında bilgi	Döküm faaliyetlerinde ağırlıklı olarak çimento, otomotiv ve beyaz eşya sektörlerine hizmet verilmektedir. Menşei Uzakdoğu ve Hindistan olan firmalar kendi ülkelerinden aldıkları üretim, nakliye ve pazarlama teşvikleri ile ülkemizde özellikle çimento sektörüne ve otomotiv sektörüne satış yapmaktalar. Ülkemizdeki üretim maliyetlerinin altında yapılan bu satışlar, pazarın yabancı firmalar tarafından ele geçirilmesi ve uzun vadede kendilerine bağımlı hale getirme stratejileri çerçevesine tehlike yaratan bir eğilimdir. Otomotiv sektöründe ağır parçaları, yavaş yavaş daha hafif ve farklı alaşımlı parçalarla değiştirme eğilimi vardır. Bu çerçevede firmamızda alüminyum alaşımlı ürünler için ARGE çalışması yapılmaktadır. Otomotiv sektöründe boya prosesi püskürtme boya sistemine geçme eğilimi göstermekte ve daha çözücü yağlar kullanılmaktadır. Bilya üretiminde, yağda soğutma teknolojisini kullanan rakiplerin yakaladığı sertlik oranlarına ulaşmak için üniversite sanayi işbirliği ARGE çalışması yapılmaktadır. Düşük karbon kullanımı sağladığı için sektörde bu alana bir yönelim vardır. Maliyetin önemli bir kısmını oluşturan elektrik maliyetinin döviz cinsinden artışların çok üstünde artması, sanayi elektriği kotasının artırılması sebebiyle ihracatta rekabet gücümüz düşmektedir. Enerji verimliliği projeleri ve alternatif enerji kaynakları kullanımı zorunlu hale gelmiştir. Enerji üretiminde elektrik enerjisi sisteminin kapsadığı belirli bir bölge veya ülkede, belirli bir dönemde gözlenen anlık maksimum elektrik enerjisi talebi, "puant talep" olarak adlandırılmakta olup, Türkiye'de 2020 yılının ani puantı 3 Eylül 2020 saat 14.00'da 49.556 MW olarak gerçekleşmiştir. TEİAŞ tarafından yayımlanan "Türkiye Elektrik Enerjisi 5 Yıllık Üretim Kapasite Projeksiyonu (2018-2022)" çalışmasında, yüksek talep öngörülen senaryoda 2022 itibarıyla puant talebin 61.017 MW'a, enerji talebinin 384.848 GWh'e çıkması, düşük talep öngörülen senaryoda ise aynı rakamların sırasıyla 56.151 MW ve 354.156 GWh olması tahmin edilmektedir. Dünyada ve Türkiye'de etkisini göstermekte olan



28 Şubat 2021

A1 CAPITAL YATIRIM
MENKUL DEĞERLER A.Ş.
Meydanı Sok. Beybiçli Mah. No 1 K:2 D: 5/1 Maslak-Sarıyer/İSTANBUL
Mistak No: 338 004 352 Tic. Sic. No 270189
www.a1capital.co.tr
Mersis No: 0388004352100015

Sayfa 7/131

ÇEMAŞ DÖKÜM SANAYİ A.Ş.
Ankara Asfaltı 12 Km. KIRŞEHİR
Mersis No: 0871784133439074
Tic. Sic. No: 1481
Kırşehir 0311 001 4877

		Covid-19 Virüsü pandemisinin ekonomiler üzerinde olumsuz etkilerinin ne zaman sona ereceği kesin olarak bilinmemektedir. Dünya çapında aşı ve ilaç geliştirme çalışmaları devam etmekle beraber iyimser tahminle 2021 başında aşı kullanımına başlanabileceği öngörülmektedir. Ancak özellikle 2020 içinde ulusal ve küresel bazda bütün sektörlerde, piyasalarda ve ekonomilerin işleyişlerinde yaşanan bozulmaların normalleşmesi daha uzun bir zaman dilimi içinde olacağı tahmin edilmektedir. Belirsizlik süreci içinde bu güne kadar şirketimiz ve bağlı ortaklıklarımız uygulanan doğru yönetim politikaları ile Covid-19 virüsünün yarattığı ekonomik krizden az etkilenmiş olmakla beraber normalleşme dönemine kadar'nin belirsizlik ortamının getireceği ekonomik olumsuzluklar yaşanabilecektir.
B.5	İhraççının dahil olduğu grup ve grup içindeki yeri	Çemaş, Işıklar Grubu şirketlerindendir. Işıklar Grubu'nun tepe şirketi BİST Alt Pazarda işlem gören Işıklar Enerji ve Yapı Holding A.Ş. (Işıklar Enerji)'dir. Işıklar Enerji, İzahname tarihi itibarıyla Çemaş'ın çıkarılmış sermayesinde %1,83 oranında pay sahibidir. Çemaş'ın 2019 yılında 145.340.024 TL olan satış hasılatı Işıklar Grubu'nun 455.991.174 TL olan konsolide satış hasılatının %31,87'ini oluşturmuştur.
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	474.000.000 TL çıkarılmış sermayesi olan Çemaş'ın %5'den fazla paya veya oy hakkına sahip ortağı bulunmamaktadır. Şirket'in sermayesini temsil eden paylarda imtiyaz bulunmamakta olduğundan farklı oy hakları yoktur. Çemaş'ın 08.05.2018 tarihinde yapılan 2017 yılı Olağan Genel Kurul Toplantısı'nda Yönetim Kurulunun ikisi bağımsız üye olmak üzere aşağıda isimleri verilen toplam 7 kişiden oluşmasına, Yönetim Kurulu'nun üç yıl süre ile görev yapmasına karar verilmiştir. Yönetim Kurulu üyelerinin seçildiği Olağan Genel Kurul Toplantısı tarihi itibarıyla Işıklar Grubu'nun Şirket sermayesindeki pay oranı toplam %81,92'dir. İzahname tarihi itibarıyla Şirket sermayesinde Işıklar Enerji'nin %1,83, Işıklar Pazarlama A.Ş.'nin ise %1,73 oranında payı bulunmaktadır.



26 Şubat 2021

Sayfa 8/131

A1 CAPITAL YATIRIM
MENKUL DEĞERLER A.Ş.
Miyad Sok. Beylikdüzü/Beşiktaş
No 1 Kat: D-3/5 Maslak/Beşiktaş/İSTANBUL
Maslak/İD. 298 004 3531 Tic Sic No 270189
www.a1capital.com.tr
Tic Sic No: 038804572100015

ÇEMAŞ DÖKÜM SANAYİ A.Ş.
Ankara Asfaltı 12 Km KIRŞEHİR
Mersis No: 0871764432139874
Tic Sicil No: 1051
Kırşehir V.D. 321 001 4877

B.7

Seçilmiş finansal bilgiler ile ilhraççının finansal durumunda ve faaliyet sonuçlarında meydana gelen önemli değişiklikler

Şirketin 30.06.2020, 31.12.2019, 31.12.2018 ve 31.12.2017 dönemlerini kapsayan finansal tablolarından önemli finansal kalemler aşağıda yer almaktadır.

Yıllar itibarı ile finansal durum ve faaliyet sonuçlarındaki önemli değişiklikler incelenirken aşağıdaki özetlediğimiz husus göz önünde bulundurulmalıdır.

Şirketin 2018 yılında yaptığı pay satışları nedeni ile Niğbaş sermayesindeki payı % 9,94'e düşmüş, hisse değişimleri sonrası Şirketin sahip olduğu Niğbaş hisseleri 31 Aralık 2018 tarihi itibarıyla alım-satım amaçlı finansal yatırım olarak değerlendirilerek konsolidasyon kapsamından çıkarılmıştır. 2017 yılına ilişkin konsolide finansal bilgileri ve faaliyet sonuçları;

-Çemaş Döküm Sanayi A.Ş. (Döküm Faaliyetleri)

-Özışık İnşaat ve Enerji A.Ş. (İnşaat Faaliyetleri)¹

-BND Elektrik Üretim A.Ş. (Elektrik Üretimi)

-Niğbaş Niğde Beton Sanayi ve Ticaret A.Ş. (Prefabrik İnşaat Faaliyetleri) olmak üzere 4 şirketi kapsamakta iken,

31.12.2018 ve sonraki dönemlere ilişkin Finansal Tablolarda Niğbaş ve Prefabrik İnşaat Faaliyetleri Tam Konsolidasyon'a dahil değildir.

	Sınırlı Denetlenmiş 30.06.2020	Denetlenmiş 31.12.2019	Denetlenmiş 31.12.2018	Denetlenmiş 31.12.2017
Dönen Varlıklar	288.243.182	156.384.214	192.804.490	138.080.504
-Nakit ve nakit benzerleri	113.917.468	2.102.797	1.343.431	3.332.314
-Ticari Alacaklar	44.608.324	37.333.178	35.391.019	45.727.436
-Diğer Alacaklar	94.321.892	93.828.222	130.566.040	60.859.563
<i>İlişkili taraflardan</i>	<i>94.178.761</i>	<i>93.684.647</i>	<i>127.972.471</i>	<i>60.085.175</i>
<i>Diğer Alacaklar</i>				
-Stoklar	26.422.596	21.481.414	23.867.928	23.711.231
Duran Varlıklar	226.189.807	190.517.155	142.425.380	159.061.075
Finansal Yatırımlar	99.216.603	59.612.902	21.416.170	10.000
Özkaynak Yönetimiyle Değerlenen Yatırımlar	7.344.933	7.741.048	22.999.891	39.564.936
-Maddi Duran Varlıklar	119.575.328	123.102.086	94.402.058	112.970.051
Aktif Toplamı	514.432.989	346.901.369	335.229.870	297.141.579
Kısa Vadeli Yükümlülükler	76.303.584	141.079.312	130.053.565	129.939.061
-Finansal Borçlar	1.083.927	43.142.847	32.855.865	38.921.976
-Ticari Borçlar	20.648.039	26.005.967	49.038.958	49.262.712
-Diğer Borçlar	41.411.517	62.806.996	39.218.182	21.117.873

¹ İzahnamede yer alması gereken finansal tablo dönemleri itibarıyla Özışık İnşaat ve Enerji A.Ş.'nin Şirket'in konsolide hasılatına bir katkısı olmamıştır.



26 Eylül 2021

A1 CAPITAL YATIRIM MENKUL DEĞERLER A.Ş.
Meydan Sok. Baybi Güz Apartmanı
No:1 K:2 D: 5 Şişli Maslak-Sarıyer/İSTANBUL
Maslak V.D. : 360 694 3521 Tic.Sic.No: 270 189
www.a1capital.com.tr
Mersis No: 038000435200005

Sayfa 9/131

ÇEMAŞ DÖKÜM SANAYİ A.Ş.
Ankara Asfaltı 12 Km KIRSEHİR
Mersis No: 087176413513867
Tic. Sicil No: 19881
Kirsehir V.D. : 24 11 001 4877

<i>İlişkili taraflara diğer borçlar</i>	41.407.391	62.804.039	39.209.597	21.113.747
Uzun Vadeli Yükümlülükler	17.215.900	78.047.355	84.244.509	69.327.375
-Finansal Borçlar	0	61.582.061	74.740.213	58.903.308
-Çalışanlara Sağlanan Faydalara İlişkin Uzun Vadeli Karşılıklar	14.188.509	12.431.647	9.454.123	10.424.067
Özkaynaklar	420.913.505	127.774.702	120.931.796	97.875.143
Ana Ortaklığa Ait Özkaynaklar	426.563.626	133.049.247	126.665.139	80.790.597
Sermaye	474.000.000	237.000.000	237.000.000	237.000.000
Paylara İlişkin Primler	12.948.993	10.455.864	10.455.864	11.677.210
Ortak Kontrolde Tabi Teşebbüs veya İşletmeleri İçeren Birleşmelerin Etkisi Kar veya Zararda Yeniden Sınıflandırılmayacak Birikmiş Diğer Kapsamlı Gelirler (Giderler)				
Geçmiş Yıllar Karları/Zararları	-118.724.180	-101.185.627	-75.906.947	-51.232.596
Net Dönem Karı/Zararı	54.475.834	-18.245.084	-25.530.350	-35.558.603
Kontrol Gücü Olmayan Paylar	-5.650.121	-5.274.545	-5.733.343	17.084.546
Pasif Toplamı	514.432.989	346.901.369	335.229.870	297.141.579
Çemaş'ın konsolide finansal tablolarında 2017, 2018, 2019 yıllarında sırasıyla 3, 3, 1, 3 ve 2,1 milyon TL olan Nakit ve Nakit Benzerleri, 2020 yılının ilk çeyreğinde yapılan sermaye artışından sağlanan fonların henüz harcanmamış kısımlarının mevduat olarak tutulması nedeniyle 30.06.2020'de 113,9 milyon TL olarak gerçekleşmiştir. 2017 yılında 45,7 milyon TL olan Ticari Alacaklar 2018 yılında Niğbaş'ın konsolidasyondan çıkması ile % 22 azalarak 35,4 milyon TL'ye düşmüştür. İlişkili Taraflardan Diğer Alacaklar 2018 yılında % 113 oranında 67,8 milyon TL artış göstermiş, 31.12.2019 da ise % 27 oranında, 34,3 milyon TL azalmıştır. 30.06.2020'de aynı seviyededir. Finansal nitelikli alacaklardan oluşan İlişkili Taraflardan Diğer Alacaklar, Işıklar Grubu'nun uyguladığı merkezi finansman politikasına bağlı olarak yıllar itibarıyla artış ve azalış göstermektedir. 2017 yılında 23,7 milyon TL olan stoklar 2018 yılında, % 1 artış göstermiştir. Stoklar 2019 yılında % 20 düşmüş, 30.06.2020 de ise artan faaliyet hacmi ile % 23 artmıştır. Satışlardaki artış stoklardaki artıştan yüksek olup, 2018 yılında stok devir hızı 72 gün iken, 2019 yılında 62, 2020 yılında ise 54 güne gerilemiştir. Şirketin duran varlıklarında yer alan "Özkaynak yöntemi ile değerlendirilen yatırımlar" bağlı ortaklığımız Özışık'ın iştiraklerinden,				



20 Şubat 2021

Sayfa 10/131

A1 CAPITAL YATIRIM MENKUL DEĞERLER A.Ş.
Meydan Sok. Beybi Gölü
No 1 K 2 D 16 Maslak-Sarıyer-İSTANBUL
Maslak V.D. 0388 204 3521 T.C. No 270189
www.a1capital.com.tr
Mersis No: 03880043000000000000000000

ÇEMAŞ DÖKÜM SANAYİ A.Ş.
Ankara Asfalt 12 Km. KIRSEHİR
Mersis No: 88717841000135874
Tic. Sicil No: 1481
Kırşehir T.C. 311 001 4877

Çemaş'ın 2017, 2018 ve 2019 yıllarında önemli miktarlarda zarar etmesine paralel olarak özkaynaklarında da önemli oranda düşüşler yaşanmıştır. 2017 yılında ana ortaklığa ait özkaynaklar 80,8 milyon TL gibi düşük bir seviyededir. Anılan dönemde ana ortaklık payına düşen 35,5 milyon TL net zarar ve 25,7 milyon TL Karşılıklı İştirak Sermaye Düzeltmesi vardır. Karşılıklı İştirak Sermaye Düzeltmesi 17.01.2017 tarihinde bağlı ortaklık Özışık'ın Grup Şirketi Işıklar



		Enerji'den 25.700.000 adet Şirket paylarını alımı sonucunda oluşmuştur. Söz konusu payların 2018 yılı içinde BİST'da satılması sebebiyle bu hesap kalemi sonraki dönemlerde yer almamaktadır. Niğbaş'ın 2018 yıl sonu Konsolide Mali Tablolardan çıkarılması ile birlikte Özkaynaklar içinde negatif değer olarak yer alan "Birleşmeye İlişkin İlave Özsermaye Katkısı"² tutarında da önemli bir azalış olmuş ve Özkaynaklara olumlu etki yapmıştır. Şirketin özkaynakları 2020 yılında yapılan 237.000.000 TL sermaye artırımını ve 2020 yılı 6 aylık dönemde 54,5 Milyon TL dönem net karı sağlanmasıyla önceki yıla göre % 129 oranında ve 293,5 milyon TL tutarında artış göstermiştir.				
		01.01.- 30.06.2020	01.01.- 30.06.2019	01.01.- 31.12.2019	01.01.- 31.12.2018	01.01.- 31.12.2017
Hasılat		96.737.164	77.331.140	145.340.024	141.209.515	147.252.57
Satışların						
Maliyeti (-)		-80.494.148	68.341.509	-134.560.596	-120.115.896	-132.926.55
Brüt						
kar/zarar		16.243.016	8.989.631	10.779.428	21.093.619	14.326.02
Faaliyet						
Giderleri		-11.742.998	-9.081.972	-18.018.144	-18.140.802	-18.496.74
Esas						
Faaliyetlerden						
Diğer Gelirler		5.503.818	4.151.492	8.664.068	14.937.310	8.054.69
Esas						
Faaliyetlerden						
Diğer						
Giderler(-)		-3.396.868	-4.764.330	-8.238.291	-16.486.735	-7.195.39
Esas faaliyet						
kar/zararı		6.606.968	-705.179	-6.812.939	1.403.392	-3.311.42
Yatırım						
Faaliyetlerinde						
n Gelirler		39.657.043	44.505.109	13.505.599	21.031.724	1.182.804
Özkaynak						
Yöntemiyle						
Değerlenen						
Yatırımların		-396.115	-8.667.577	-9.144.888	-25.650.601	-31.820.70
Karlarından/Za						
rarlarından						
Paylar						
Finansman						
Gideri Öncesi						
Faaliyet						
Kâr/Zararı		45.867.896	35.132.353	-2.453.585	-3.228.230	-33.957.74
Finansman						
Gelirleri		17.760.572	13.291.166	16.344.708	28.565.913	15.703.81
Finansman						
Giderleri (-)		-10.419.801	22.932.573	-34.952.828	-57.237.262	-19.952.56
Sürdürülen						
faaliyetler						
vergi öncesi						
kar/zararı		53.208.667	25.490.946	-21.061.705	-31.899.579	-38.206.45
Dönem						
kar/zararı		54.101.074	25.114.809	-21.358.500	-32.174.264	-38.627.36
Ann ortaklık						
payları		54.475.834	26.208.903	-18.245.084	-25.530.350	-35.558.603
		Niğbaş'ın konsolidasyondan çıkış etkisi ile konsolide hasılat 2018 yılında % 4 oranında (6,1 milyon TL) azalmıştır. 2019 yılında %3				

² Bağımsız denetim raporlarında bu hesap "Ortak Kontrole Tabi Teşebbüs veya İşletmeleri İçeren Birleşmelerin Etkisi" olarak yer almaktadır.

26 Şubat 2021



A1 CAPITAL YATIRIM
MENKUL DEĞERLER A.Ş.
Meydanı Sı. Beybi G. A.Ş.
No 1 K 2.1. S. R. Kırşehir Sanayi B. STANBUL
Maslak T.C. 352 004 3221 T. C. No 270189
www.a1capiti.com.tr
Mersis No: 0388004389 00015

Sayfa 12/131

ÇEMAŞ DÖKÜM SANAYİ A.Ş.
Ankara Asfaltı 12 Km. KIRŞEHİR
Mersis No: 0871204110100014
Tic. Sic. No: 1481
Kırşehir Y. C. 311 001 4877

oranında (4,1 milyon TL) artış vardır. 2020 yılının ilk 6 aylık döneminde ise geçen yılın aynı dönemine göre % 25 artış vardır.

2020 yılının ilk 6 aylık döneminde yıl içinde yapılan sermaye artışından gelen fonlarla maliyet unsurlarının azaltılmasının da (faiz, kur giderlerinde azalma ve hammadde alımında nakit ödeme avantajı) etkisiyle 6,6 milyon TL faaliyet kârı oluşmuştur.

Alım-satım amaçlı finansal yatırım olarak değerlendirilen Niğbaş paylarının BİST’de değer kazanmaları/kaybetmeleri ile birlikte kayıtlı değer ile arasındaki fark yatırım faaliyetlerinden gelir/gider kaydedilmektedir.

Yatırım faaliyetlerinden sağlanan gelirler 2018 yılında önceki yıla göre 16,8 kat artmıştır. Bu artış, konsolidasyondan çıkan Niğbaş paylarının alım satım amaçlı elde tutulan finansal varlık olarak muhasebeleştirilmesi ve payların 31.12.2018 tarihi itibarıyla bekleyen en iyi alış emri fiyat seviyesi üzerinden değerlendirilerek oluşan pozitif farkın Yatırım Faaliyetlerinden Gelirler’de izlenmesinden ve Özışık’a ait Bartın’da toplam büyüklüğü 23.906 m² olan 14 parsel arsanın Niğbaş’a satışı nedeniyle 6.922.413 TL sabit kıymet satış kârı elde edilmesinden kaynaklanmıştır.

Yatırım Faaliyetlerinden Gelirler 2019 yılında ise 2018 yılına göre %35,78 oranında azalmıştır. Bunun nedeni, yatırım faaliyetlerinden gelirlerde sınıflanan ve 2018 yılında 8.344.798 TL olan “Sabit Kıymet Satış Geliri”nin 2019 yılında 635.415 TL’ye düşmesidir.

-Özkaynak Yöntemi ile Değerlenen Yatırımların Kar/Zararlarından paylar hesabında yıllar itibarı ile zarar tutarları görülmektedir. Çemaş’ın iştirakleri HMF Makine ve SİF İş makineleri, inşaat sektöründe süregelen ekonomik kriz, döviz einsinden yüksek finansal borçlanmanın oluşturduğu ağır finansman giderleri nedeniyle zarar etmektedir. Bu şirketler özkaynaklarını yitirmeleri sebebi ile değer düşüklüğü karşılığı ayrılmak suretiyle 31.12.2019 itibarıyla konsolidasyondan çıkarılmıştır. İştiraklerin kar/zararları iştirak oranında konsolide gelir tablolarına Özkaynak Yöntemi ile Değerlenen Yatırımların Kar/Zararlarından paylar hesabına yansıtılmakta ve iştirak tutarından da düşülmektedir.

Finansman Gelirlerinin ve Giderlerinin bir kısmı Grup İçi ilişkili Taraf Borç/Alacakları nedeniyle ilişkili taraflara yürütülen faiz gelir/giderleridir. Dönemler itibarı ile tutarlar aşağıda verilmiştir.

İlişkili Taraftardan;	01.Oca. - 30.06.2020	01.Oca. - 30.06.2019	01.Oca. - 31.12.2019	01.Oca. - 31.12.2018	01.Oca. - 31.12.2017
Faiz Gelirleri (TL)	1.541.369	9.268.091	12.988.269	14.958.278	12.975.410
Faiz Giderleri (TL)	2.439.119	3.787.529	7.524.010	5.197.869	700.338

Finansman giderlerinin en önemli kısmı ise bağlı ortaklık BND Elektrik Üretim A.Ş.’nin Odeabank’tan kullandığı döviz kredisine ait faiz ve kur farkı giderleri oluşturmaktadır. Bu krediye ilişkin finansman giderleri yıllar itibarı ile aşağıda verilmektedir.

26 Subat 2021



A1 CAPITAL YATIRIM
MENKUL DEĞERLER A.Ş.
Mevcut Sok. Beşiktaş Çarşısı
No 1 K:20. Şişli İhsanî-Sarıyer/İSTANBUL
Maslak 9 D:369 064 3521 Tic Sic No 270189
www.a1capital.com.tr
Mersis No: 03880043000001

Sayfa 13/131

ÇEMAS DÖKÜM SANAYİ A.Ş.
Ankara Asfaltı 12 Km KIRŞEHİR
Mersis No: 8871764133139674
Tic. Sicil No: 1481
Kırşehir Ofis: 311 001 4877

		01.Oca. - 30.06.2020	01.Oca. - 30.06.2019	01.Oca. - 31.12.2019	01.Oca. - 31.12.2018	01.Oca. - 31.12.2017
		4.273.104	10.282.311	15.384.050	29.820.017	9.376.436
		2020 yılında gerçekleştirilen sermaye artışından sağlanan fonların bir kısmı ile 13.616.329 USD ödeme yapılarak bu kredinin tamamı kapatılmıştır. Yüksek finansman giderlerinin ve yetersiz işletme sermayesinin getirdiği olumsuzlukların sermaye artışı ile giderilmesi sonucu olarak 2020 ilk atı aylık dönemde 54,8 milyon TL dönem kârı elde edilmiştir.				
B.8	Seçilmiş önemli proforma finansal bilgiler	Yoktur.				
B.9	Kar tahmini ve beklentileri	Yoktur.				
B.10	İzahnamede yer alan finansal tablolara ilişkin denetim raporlarındaki olumlu görüş dışındaki hususların içeriği	İzahnamede yer alan 2017 ve 2018, 2019 ve 2020 6 aylık dönemlerine ilişkin Denetim Raporları olumlu görüş içermektedir.				
B.11	İhraççının işletme sermayesinin mevcut yükümlülüklerini karşılayamaması	İşletme sermayesi şirket faaliyetlerini yürütmek için yeterlidir ve Şirket yükümlülükleri yerine getirebilmektedir.				
C—SERMAYE PİYASASI ARACI						
C.1	İhraç edilecek ve/veya borsada işlem görecektir sermaye piyasası aracının menkul kıymet tanımlama numarası (ISIN) dahil tür ve gruplarına ilişkin bilgi	Planlanan sermaye artırımında yeni çıkartılacak paylar için tüm pay sahiplerine ISIN Kodu TRECMAS00010 olan paylar verilecektir. İhraç edilecek yeni paylarda grup veya imtiyaz bulunmamaktadır. Yeni pay alma haklarının kullanımından sonra kalan paylar Borsada satılacaktır.				
C.2	Sermaye piyasası aracının ihraç edileceği para birimi	Türk Lirası				
C.3	İhraç edilmiş ve bedelleri tamamen ödenmiş pay sayısı ile varsa bedeli tam ödenmemiş pay sayısı. Her bir payın nominal değeri	Şirketin çıkarılmış sermayesi 474.000.000 TL'dir. Çıkarılmış sermaye, her biri 1 TL itibari değerinde 474.000.000 adet hamiline yazılı paylardan oluşmaktadır. Çıkarılmış sermayeyi temsil eden pay bedellerinin tamamı muvazaadan ari şekilde ödenmiştir.				
C.4	Sermaye piyasası aracının sağladığı haklar hakkında bilgi	Satışı yapılacak paylar ilgili mevzuat uyarınca pay sahiplerine aşağıdaki haklar sağlamaktadır. - Kardan Pay Alma Hakkı (SPKn 19. madde, TTK madde 507, Kar Payı Tebliği Seri No. II-19.1) - Tasfiyeden Pay Alma Hakkı (TTK'nın 507. Maddesi,)				



26 Subat 2021

A1 CAPITAL YATIRIM
MENKUL DEĞERLER A.Ş.
Menkul Sermaye Ortaklığı
No: 1 K 270 5/B Maslak Sok. No: 270169
Maslak Y.D. 381 004 3521 T.C. No: 270169
www.a1capital.com.tr
Mersis No: 038800437100015

Sayfa 14/131

ÇEMAŞ DÖKÜM SANAYİ A.Ş.
Ankara Asfaltı 12 Km. KIRŞEHİR
Mersis No: 8871794133109679
Tic. Sicil No: 1484
Kırşehir N.Ş. 341 001 4877

		- Yeni Pay Alma Hakkı (TTK madde 461, kayıtlı sermaye sistemindeki ortaklıklar için SPKn madde 18, kayıtlı Sermaye Sistemi Tebliği Seri No. II- 18.1) - Genel Kurula Davet ve Katılma Hakkı (TTK. 414, 415, 419, 425, 1527. SPKn'nın 29, 30. Maddeleri, Vekaleten Oy Kullanılması ve Çağrı Yoluyla Vekalet Toplanması Tebliği Seri No. II- 30.1) - Genel Kurulda Müzakerelere Katılma Hakkı (TTK Madde 407,409,417) - Oy Hakkı (SPKn'nın 30. maddesi, TTK'nın 432,433,434,435,436. maddeleri) - Bilgi Alma ve İnceleme Hakkı (TTK'nın 437. maddesi, SPKn'nın 14. maddesi, Sermaye Piyasasında Finansal Raporlamaya İlişkin Esaslar Tebliği Seri No. II-14.1) - İptal Davası Açma Hakkı (TTK'nın 445-451, Kayıtlı sermaye sistemindeki ortaklıklar için SPKn'nın 18/6, 20/2. maddeleri) - Azınlık Hakları (TTK'nın 411, 412, 420, 439, 531, 559. maddeleri) - Özel Denetim İsteme Hakkı (TTK'nın 237, 438, 439. maddeleri) - Ortaklıktan Ayrılma Hakkı (SPKn'nın 24. maddesi, Önemli Nitelikteki İşlemlere İlişkin Ortak Esaslar Tebliği Seri No. II-23.1) - Ortaklıktan Çıkarma ve Satma Hakkı (SPKn'nın 27. Maddesi, Ortaklıktan Çıkarma ve Satma Hakları Tebliği Seri No. II-27.2) - İtfa/Geri Satma Hakkı Dönüştürme Hakkı (İzahname ve İhraç Belgesi Tebliği Seri No.-II-5.1)
C.5	Sermaye piyasası aracının devir ve tedavülünü kısıtlayıcı hususlar hakkında bilgi	Halka arz edilecek paylar üzerinde, payların devir ve tedavülünü kısıtlayıcı veya pay sahibinin haklarını kullanmasına engel olacak herhangi bir kayıt bulunmamaktadır.
C.6	Halka arz edilen sermaye piyasası araçlarının borsada işlem görmesi için başvuru yapıp yapılmadığı veya yapıp yapılmayacağı hususu ile işlem görülecek pazara ilişkin bilgi	Kotasyon Yönergesinin 41. Maddesine göre, Şirketin bedelli sermaye artırımını nedeniyle ihraç edeceği paylar, sermaye artırımını sonucu oluşan yeni sermayenin Ticaret Siciline Tescil edildiğinin Borsa İstanbul'a bildirilmesini takiben başka bir işlem ve karar tesis edilmesine gerek kalmaksızın Borsa kotuna alınır ve işlem görmeye başlar. Şirket Payları 02/07/2010 tarihinden bu yana Borsa İstanbul'a kote edilmiş olup, CEMAS kodu ile işlem görmektedir.
C.7	Kâr dağıtım politikası hakkında bilgi	2014 yılında yapılan 2013 yılı olağan genel kurul toplantısında ortaklarımızın bilgisine ve onayına sunulan ve halen geçerli olan kâr dağıtım politikamız şu şekildedir: "Kâr payı, dağıtım tarihi itibarıyla mevcut payların tümüne, bunların ihraç ve iktisap tarihleri dikkate alınmaksızın payları oranında eşit olarak dağıtılır. Kâr dağıtımında herhangi bir imtiyaz



26 Şubat 2021

A1 CAPITAL YATIRIM
MENKUL DEĞERLER A.Ş.
Meydan Sok. Beşiktaş/İstanbul
No 1 Kat: D-505 (Müşak-Sarıyer) İTANBUL
Mastek Vt: 388 204 3521 (0212) No 270189
www.a1capital.com.tr
Mersis No: 038800432000015

Sayfa 15/131

CEMAS DÖKÜM SANAYİ A.Ş.
Ankara/Asfaltı 12 Km. KIRŞEHİR
Mersis No: 0871704430419972
Tic. Sicil No: 1481
Kırşehir Yolu 311 001 4877

	uygulanmaz. Şirketin orta ve uzun vadeli stratejileri, yatırım ve finansal planları ile genel ekonomi ve piyasadaki koşullar da dikkate alınarak kâr payı dağıtım kararı nihai olarak her yıl hesap döneminin kapanmasından sonra yönetim kurulunun teklifi üzerine genel kurul tarafından kararlaştırılır. Kâr dağıtım kararı verilirken pay sahiplerinin menfaatleri ile Şirket menfaatleri arasındaki denge gözetilir. Dağıtılması öngörülen kâr payı tutarının tamamı, ancak yasal kayıtlarda (Vergi Usul Kanunu'na göre tutulan kayıtlarda) mevcut net dağıtılabilir kârdan karşılanabildiği sürece dağıtılabilir. Hesaplanan dönem sonu dağıtılabilir kârın çıkarılmış sermayenin %5'nin altında kalması durumunda kâr dağıtımı yapılmaz. Bu çerçevede, tabi olduğumuz mevzuat hükümleri uyarınca hesaplanan dönem sonu dağıtılabilir net kârın, esas sözleşmemizde yazan çerçevede, birinci kâr payı olarak %5'ini pay sahiplerine, kalanın en fazla %5'ini yönetim kurulu üyeleri ile çalışanlara nakit olarak; ikinci kâr payı olarak en az %20 oranında nakit ve/veya bedelsiz pay olarak pay sahiplerine dağıtılır. Kâr payı, dağıtımına karar verilen genel kurul toplantısında karara bağlanmak şartıyla tek seferde veya taksitler halinde ödenebilir. Kâr payının ödenme zamanı yönetim kurulunun teklifi üzerine genel kurul tarafından kararlaştırılır. Şu kadar ki, kâr payının tek seferde ödenmesine karar verilmesi halinde bu süre genel kurul toplantı tarihinden itibaren 6 ayı aşamaz. Taksitle ödenmesine karar verilmesi halinde ilk taksit ödemesi genel kurul tarihinden itibaren en geç 45 gün sonra yapılır. Genel Kurul kârın dağıtım zamanı ve taksitlendirilmesine ilişkin kararları vermek üzere Yönetim Kuruluna kâr dağıtımının görüşüldüğü toplantıda yetki de verebilir. Yönetim Kurulu ilgili mevzuat ve esas sözleşme hükümlerine göre kâr payı avansı dağıtılmasına karar verebilir. Kâr payı avansı ödenmesinde ilgili mevzuat hükümleri çerçevesinde hareket edilir. Yönetim Kurulunun kâr dağıtımının görüşüleceği genel kurul toplantısına kârın dağıtılmamasını teklif etmesi halinde, bunun nedenleri ile dağıtılmayan kârın kullanım şekline ilişkin bilgiye kâr dağıtımına ilişkin gündem maddesinde yer verilir.
--	--

D--RİSKLER

D.1	İhraççıya, faaliyetlerine ve içinde bulunduğu sektöre ilişkin önemli risk faktörleri hakkında bilgi	Şirkete ve Faaliyetlerine İlişkin Riskler: Dökümcülük faaliyetleri; -Temel girdi olan demir, çelik ve diğer metallerin fiyatlarında dünya fiyatlarına bağlı olarak meydana gelen artışlar maliyetleri artırabilmektedir. Yeni cevher madenlerinin açılmaması bir risk oluşturmaktadır. -Hurda fiyatları, sanayi üretiminde düşüşle beraber arzının azalmasıyla artış göstermektedir. -Türk Lirası'nın değerindeki hızlı değişimler fiyatın
-----	--	---

20 Eylül 2021



A1 CAPITAL YATIRIM
MENKUL DEĞERLER A.Ş.
Meydan Sok. Beybi Güzelsa
No:1 K:2 E:5 Maslak-Sarıyer/İSTANBUL
Maslak Y.D. : 348 004 3521 Tlx : 312 270 189
www.a1capital.com.tr
Mersis No: 088000435000001

Sayfa 16/131

ÇEMAŞ DÖKÜM SANAYİ A.Ş.
Ankara Asfaltı 12 km. KIRSEHİR
Mersis No: 881764133139674
Tic. Sicil No: 1461
Kirsehir Y.D. : 311 804 4877

sabitlenmiş olduğu müşteri sözleşmelerindeki kâr marjlarını olumsuz etkileyebilmektedir.

-Yüksek işçilik ve enerji maliyetleri kârlılığı azaltıcı bir unsur olabilmektedir.

-Hedeflenen sektörlerde yaşanan darboğazlar döküm sektörünün satışlarını olumsuz etkileyebilmektedir.

-Mevcut demir bazlı döküm malzemelerin yerinin, daha hafif malzemeler veya daha yüksek dayanıklılığa sahip malzemelerce alınması sektör için bir risk olarak ortaya çıkabilecektir.

-Yurtdışı pazarlardaki olası daralmalar, ülkeler arası olası kota uygulamaları satışları olumsuz yönde etkileyebilmektedir.

-Özellikle menşei Uzakdoğu ve Hindistan olan firma ve ürünlerin Türkiye pazarına kendi devletlerinin teşvikleriyle koruma uygulaması olmadan girmeye başlaması sektördeki rekabeti olumsuz yönde etkilemektedir.

-Sektörde faaliyet gösteren bazı firmaların kayıt dışı uygulamaları da rekabet dezavantajı yaratmaktadır.

-Döküm faaliyetlerinin önemli bir bölümünü teşkil eden bilya satışları çimento sektörüne yapılmaktadır. İnşaat sektörüne ana tedarikçi olan çimento sektörü de ekonomik krizlerden çabuk etkilenen sektörlerdendir. Bu nedenle ekonomik kriz dönemlerinde bilya satışlarımızda hızlı bir düşüşün gerçekleşme riski vardır.

-Covid-19 salgını süreci şimdiye kadar döküm faaliyetlerinde ciddi bir olumsuzluk yaşatmamıştır. Döküm faaliyetlerine ara vermeden devam edilmiştir. Ancak, salgının uzaması ve genel olarak ekonomide bir talep daralmasına neden olması halinde tedarikçisi olduğumuz firmaların ürünlerine olan talep daralması ile birlikte salgının olumsuz etkileri ortaya çıkabilir.

- Döküm faaliyetleri farklı sektörlerle ve ülkelere yönelik icra edildiğinden, Şirket açısından risk yeterince dağıtılmış görünse de ülkeler arasında ortaya çıkabilecek siyasi gerilimler, ticareti engelleyen kararlar şirketin ihracaatı üzerinde olumsuz etki yapabilir.

İnşaat Faaliyetleri;

-Sektörün faaliyet konusu üretiminde emek ve işçilik yoğun olması nedeniyle işçilik maliyetleri toplam maliyet içerisinde önemli boyutlara ulaşmaktadır.

-İş teslimlerinde gecikmeler cezai yükümlülükler getirebilir.

-İnşaat sektöründe iş kazaları daha sıklıkla yaşanabilmektedir.

-Kurumsal olmayan firmaların kayıt dışı uygulamalarının bu sektörde meydana getirdiği haksız rekabet ortamı nedeniyle rakiplerin düşük fiyat uygulamalarının Şirket'in rekabet gücü ve kârlılığı üzerinde olumsuz etkisi olabilmektedir.

-Ana hammadde girdilerden olan inşaat demiri, gerek dünyada, gerekse Türkiye'de oluşan arz talep dengelerine paralel olarak aşırı dalgalanmalara maruz kalabilmektedir.



26 Şubat 2021

A1 CAPITAL YATIRIM
MENKUL DEĞERLER A.Ş.
Mecidiyeköy Büyükdere Plaza
No:1 Kat:5 Kat:5 Maslak Maslak
Maslak M.D. 088 004 55 000 Sic. No 270189
www.a1capital.com.tr
Mersis No. 038 004 552100015

Sayfa 17/131

ÇEMAŞ DÖKÜM SANAYİ A.Ş.
Ankara Asfalt 12 Km KIRSEHİR
Mersis No: 8871764135130674
Tic. Sicil No: 4481
Kırşehir M.D. 314 001 4877

		-İnşaat sektörü ekonomik krizlerden en fazla etkilenen sektörler içinde yer almaktadır. Ekonomik krizler esnasında öncelikle inşaat sektöründe daralma yaşanmaktadır. -Covid-19 salgınının etkileri inşaat sektöründe, üretimin yavaşlaması şeklinde görülmüştür. Ekonomilerde görülen enflasyonist etki inşaatın temel girdilerinden olan malzemelerde (demir, çimento vs) daha bariz görülmektedir. Bu durum salgın sürecinin devamında inşaat sektöründe daralma riskini ortaya çıkarmaktadır. Enerji Faaliyetleri: -Yenilenebilir enerji kaynaklarına dayalı üretim tesislerinde, iklimsel şartlar nedeniyle belli ölçüde beklenen üretim düzeylerinin gerçekleşmeme olasılığı vardır. Yenilenebilir enerji kaynaklarına dayalı üretim yapan tesislerin tamamı ekstrem doğa olaylarından doğrudan etkilenirler. - Enerji sektörü içinde önemli risklerden biri Türkiye’de Elektrik Enerjisine İlişkin Talep ve Üretim kapasitesinde yaşanmaktadır. Elektrik enerjisi sisteminin kapsadığı belirli bir bölge veya ülkede, görülen arz ve talep arasındaki dengesizlikler nedeniyle sistem çöküşü yaşanabilir. Benzer şekilde dağıtım sistemindeki arızalar nedeniyle de üretilen enerjinin sisteme verilemediği durumlar ortaya çıkabilir.
D.3	Sermaye piyasası aracına ilişkin önemli risk faktörleri hakkında bilgi	Payların Fiyatına İlişkin Riskler: Paylar ihraç edildikten sonra, payların fiyatı ekonomideki, sermaye piyasasındaki, ortaklığın mali yapısındaki gelişmelere bağlı olarak piyasada belirlenecektir. Ortaklığın finansal performansının beklentilerin altında oluşması, sermaye piyasası ve ekonomik koşulların kötüleşmesi durumunda Ortaklık paylarının fiyatı düşebilir. Kâr Payı Ödemesine İlişkin Riskler: Ortaklık kâr payı dağıtacak kadar kâr elde edemeyebilir. Dağıtılabılır kâr gerçekleşse bile Sermaye Piyasası Mevzuatı uyarınca kâr dağıtımı zorunlu değilse ortaklık genel kurulu kâr dağıtmamaya karar verilebilir.

		<i>MKK İhraççı Hizmet Bedeli (%0,005)</i>	15.850																																													
		<i>İlan ve Tescil Giderleri (Tahmini)</i>	35.000																																													
		<i>Diğer Giderler (Tahmini)</i>	104.745																																													
		TOPLAM	1.200.000																																													
		<i>1 TL Nominal Değerli Payların Toplamı</i>	317.000.000																																													
		<i>Pay Başına Maliyet</i>	0,0038																																													
		Talepte bulunan yatırımcılardan talepte bulundukları yatırım kuruluşları tarafından hesap açma ücreti, sermaye piyasası aracının MKK'ya virman ücreti, yatırımcının başka yatırım kuruluşundaki hesabına virman ücreti, EFT ücreti, damga vergisi ve yatırım kuruluşu tarafından yasal durumlar dâhilinde alınabilecek diğer ücretler talep edilebilir.																																														
E.2a	Halka arzın gerekçesi, halka arz gelirlerinin kullanım yerleri ve elde edilecek tahmini net gelir hakkında bilgi	Halka arz gerekçesi: Şirketimizin ve bağlı ortaklığımız BND Elektrik'in gelirlerini ve kârlılıklarını artırmak amacıyla bir dizi yatırım yapma ve şirket bazında proje geliştirme ihtiyacı doğmuştur. Şirketimizde yapılacak yatırımlar artmakta olan kalıplama kapasitemizin gerektirdiği tamamlayıcı yatırımlar (metal ergitme, taşlama, temizleme, işleme, katodofrez boya gibi) ve üretim faaliyetlerinde eski teknoloji kullanan ünitelerin, modern teknoloji ile yenilenerek daha önce teknolojik sınırlamalar nedeni ile giremediğimiz yeni ürün ve pazarlara girilmesini sağlamaya yönelik yatırımlar olup, aynı zamanda dökümcülük gibi ağır sanayinin yarattığı iş güvenliği riskini ve çevresel zararları minimuma indirmeye, verimliliği artırmaya ve maliyet tasarrufu sağlamaya yöneliktir. Ayrıca enerji sektöründe yer alan iki adet hidroelektrik santrali (HES) işleten BND'nin halen faaliyette bulunan Üçgen HES arazisi üzerine Güneş Enerjisi Santrali (GES) yatırımı yapılmak suretiyle, tesisi hibrit bir tesis haline getirerek, süreklilik arz eden ek gelir kaynağı yaratılması hedeflenmektedir. Sermaye Artışından Elde Edilecek Fonların Kullanım Yerleri; Yapılması planlanan 317.000.000 TL tutarındaki sermaye artışı ile elde edilecek fondan sermaye artırım işlemleri ile ilgili yaklaşık 1.200.000 TL tahmini giderlerin düşülmesi sonrasında elde edilecek 315.800.000 TL tutarındaki nakit girişi ile aşağıdaki harcamaların yapılması planlanmaktadır. Döviz cinsinden yapılacak harcamalarda 1 USD 7,8080 TL, 1 Euro 9,1281 TL olarak dikkate alınmıştır. <table border="1"> <thead> <tr> <th>Sıra No</th> <th>Yatırımın Adı</th> <th>Şirket</th> <th>Tutarı (Döviz)</th> <th>Tutarı TL</th> </tr> </thead> <tbody> <tr> <td>1</td> <td>Endüksiyon Ocaklarının Modernizasyonu</td> <td>Çemaş</td> <td>1.157.000 €</td> <td>10.561.200</td> </tr> <tr> <td>2</td> <td>Isı Kontrollü Isıl İşlem Ünitesi</td> <td>Çemaş</td> <td>240.000 €</td> <td>2.190.700</td> </tr> <tr> <td>3</td> <td>Temizleme Kırma Makinesi</td> <td>Çemaş</td> <td>300.000 €</td> <td>2.738.400</td> </tr> <tr> <td>4</td> <td>Üç Adet Otomatik Taşlama Makinası</td> <td>Çemaş</td> <td>1.034.000 €</td> <td>9.438.500</td> </tr> <tr> <td>5</td> <td>Katodofrez (Elektro Boya) Tesisi</td> <td>Çemaş</td> <td>1.700.000 €</td> <td>15.517.800</td> </tr> <tr> <td>6</td> <td>Yüksek Teknoloji CNC İşleme Merkezi</td> <td>Çemaş</td> <td>9.885.250 €</td> <td>90.231.300</td> </tr> <tr> <td>7</td> <td>Tozsuzlaştırma Yatırımı</td> <td>Çemaş</td> <td>1.827.031 \$</td> <td>14.265.200</td> </tr> <tr> <td>8</td> <td>14 MWp Güneş Enerjisi Sistemi (GES)</td> <td>Çemaş</td> <td>9.757.000 \$</td> <td>76.182.700</td> </tr> </tbody> </table>		Sıra No	Yatırımın Adı	Şirket	Tutarı (Döviz)	Tutarı TL	1	Endüksiyon Ocaklarının Modernizasyonu	Çemaş	1.157.000 €	10.561.200	2	Isı Kontrollü Isıl İşlem Ünitesi	Çemaş	240.000 €	2.190.700	3	Temizleme Kırma Makinesi	Çemaş	300.000 €	2.738.400	4	Üç Adet Otomatik Taşlama Makinası	Çemaş	1.034.000 €	9.438.500	5	Katodofrez (Elektro Boya) Tesisi	Çemaş	1.700.000 €	15.517.800	6	Yüksek Teknoloji CNC İşleme Merkezi	Çemaş	9.885.250 €	90.231.300	7	Tozsuzlaştırma Yatırımı	Çemaş	1.827.031 \$	14.265.200	8	14 MWp Güneş Enerjisi Sistemi (GES)	Çemaş	9.757.000 \$	76.182.700
Sıra No	Yatırımın Adı	Şirket	Tutarı (Döviz)	Tutarı TL																																												
1	Endüksiyon Ocaklarının Modernizasyonu	Çemaş	1.157.000 €	10.561.200																																												
2	Isı Kontrollü Isıl İşlem Ünitesi	Çemaş	240.000 €	2.190.700																																												
3	Temizleme Kırma Makinesi	Çemaş	300.000 €	2.738.400																																												
4	Üç Adet Otomatik Taşlama Makinası	Çemaş	1.034.000 €	9.438.500																																												
5	Katodofrez (Elektro Boya) Tesisi	Çemaş	1.700.000 €	15.517.800																																												
6	Yüksek Teknoloji CNC İşleme Merkezi	Çemaş	9.885.250 €	90.231.300																																												
7	Tozsuzlaştırma Yatırımı	Çemaş	1.827.031 \$	14.265.200																																												
8	14 MWp Güneş Enerjisi Sistemi (GES)	Çemaş	9.757.000 \$	76.182.700																																												



20 Subat 2021

A1 CAPITAL YATIRIM
MENKUL DEĞERLER A.Ş.
Mevsimlik Bayrak Çarşısı
No 1 K:2 D:5 Etiler-Sarıyer/İSTANBUL
Mastak V.D. 0338004351000189
www.a1capital.com.tr
Mersis No: 0338004351000189

Sayfa 19/131

ÇEMAŞ DÖKÜM SANAYİ A.Ş.
Ankara Asfaltı 12 Km KIRSEHİR
Mersis No: 0671764132139674
Tic. Sicil No: 1484
Kuşçuk Y.D. 311 821 4877

		9	İşletme Sermayesi İhtiyacı	Çemaş	--	50.443.900
			Çemaş Toplamı		--	271.569.700
		10	2,39 MWp Güneş Enerjisi Sistemi (GES)	BND	2.010.000 \$	15.694.100
			BND Toplamı			15.694.100
		11	HMF Makine'ye Finansal Boç Ödemesi	Özışık	--	28.536.200
			Özışık Toplamı			28.536.200
			Genel Toplam			315.800.000
E.3	Halka arza ilişkin bilgiler ve koşulları	Yapılacak sermaye artırımını ile 317.000.000 TL nominal tutarlı pay ihraç edilecektir. İhraç edilecek payların her birinin nominal değeri 1 TL dir. Yeni pay alma haklarının kullanılmasına SPK tarafından onaylanan izahnamenin ilanından itibaren en geç 10 gün içinde başlanacak olup, mevcut pay sahipleri, yeni pay alma haklarını 15 gün süreyle her biri 1 TL nominal değerli pay için 1 TL ödeyerek kullanacaklardır. Bu sürenin son gününün resmi tatile rastlaması halinde yeni pay alma hakkı kullanım süresi izleyen iş günü akşamı sona erecektir. Yeni pay alma hakkının başlangıç ve bitiş tarihleri KAP aracılığı ile kamuya duyurulacaktır. Yeni pay alma haklarının kullanılmasından sonra kalan paylar tasarruf sahiplerine arz edilecektir. Bu tutar ayrıca Sermaye Piyasası Mevzuatı ile belirlenen şekilde kamuya açıklanacaktır. Yeni pay alma haklarını kullanmak isteyen ortaklarımız yeni pay alma haklarının bedellerini QNB Finansbank A.Ş., Kadıköy Rıhtım Şubesi nezdinde münhasıran bu sermaye artırımında kullanılmak üzere açılan 97771697 (IBAN: TR14 0011 1000 0000 0097 7716 97) no'lu "özel" hesaba yatırılacaktır. Yeni pay alma haklarının kullanılmasından sonra kalan paylar ise nominal değerinin altında kalmamak üzere SPK düzenlemeleri çerçevesinde BİST Birincil Piyasa'da oluşan fiyattan satılacaktır. Sermaye artırımında yeni pay alma haklarının kullanılmasından sonra kalan paylardan satın almak isteyen tasarruf sahiplerinin duyurulacak satış süresi içinde BİST'te işlem yapmaya yetkili borsa üyesi aracı kuruluşlardan birine başvurmaları gerekmektedir. Yeni pay alma hakkı kullanım süresinin başlangıç ve bitiş tarihleri KAP aracılığı ile kamuoyuna duyurulacaktır. Pay alma hakları kullanıldıktan ve kullanılmayan yeni pay alma hakkı olması durumunda kalan payların halka arzından sonra satılamayan kısım için herhangi bir gerçek veya tüzel kişi tarafından satın alma taahhütünde bulunulmamıştır. Satılamayan paylar Tebliğ No.VII-128.1 madde 25.1 (a) uyarınca 6 iş günü içinde iptal edilecektir.				
E.4	Çatışan menfaatler de dahil olmak üzere halka arza ilişkin ilgili kişilerin önemli menfaatleri	Şirket paylarının ihraç ve halka arzı ile Şirket nakit kaynak elde edecek, aracılık hizmeti veren A1 Capital Yatırım Menkul Değerler A.Ş. ise aracılık ücreti alacaktır. Bunun dışında halka arza ilişkin ilgili kişilerin önemli menfaati bulunmamaktadır.				

25 Subat 2021



A1 CAPITAL YATIRIM
MENKUL DEĞERLER A.Ş.
Meydan Başpınarı Güz Pazarı
No:1 K:2 D:5 Kat:Maslak-Sarıyer/İSTANBUL
Maslak V.D. :08 004 3521 / Faks :08 270 189
www.a1capital.com.tr
Mersis No: 08080043521000005

Sayfa 20/131

ÇEMAS DÖKÜM SANAYİ A.Ş.
Ankara Asfaltı 12 Km. KIRSEHİR
Mersis No: 08 17642531250000
Tic. Sicil No: 4484
Kirsehir V.D. 34 001 4877

E.5	Sermaye piyasası aracını halka arz eden kişinin/ihraççının ismi/unvanı Kim tarafından ve ne kadar süre ile taahhüt verildiği hususlarını içerecek şekilde dolaşımdaki pay miktarının artırılmamasına ilişkin verilen taahhütler hakkında bilgi	Ihraççı: Çemaş Döküm Sanayi A.Ş. Yoktur.
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 artırımını sonucunda mevcut ortakların yeni pay alma haklarını % 100 oranında kullandıkları varsayımı ile 1 TL nominal değerli pay başına 0,0386 TL ve % 4,2881 oranında pozitif "sulanma etkisi" hesaplanmaktadır. Yeni pay alma haklarının tamamının kullanılmaması varsayımı altında payların tamamının Borsa Birincil Piyasa'da oluşacak fiyattan satılması halinde, söz konusu fiyatın bu aşamada bilinmemesi nedeniyle sulanma etkisi mutlak olarak hesaplanamamakla birlikte, Şirket paylarının 31.12.2020 tarihli kapanış fiyatı olan 2,15 TL dikkate alındığında sulanma etkisi mevcut ortaklar için 0,4995 TL ve % 55,50 oranında pozitif ve yeni ortaklar için ise -0,7506 TL ve -% 34,91 oranında negatif olacaktır.
E.7	Talepte bulunan yatırımcılardan talep edilecek tahmini maliyetler hakkında bilgi	Talepte bulunan yatırımcıların katlanacağı maliyetler, talepte bulundukları yatırım kuruluşlarından azami olarak hesap açma ücreti, sermaye piyasası aracının MKK'ya virman ücreti, yatırımcının başka yatırım kuruluşundaki hesabına virman ücreti, EFT ücreti, damga vergisi ve yatırım kuruluşu tarafından yasal durumlar dâhilinde alınabilecek diğer ücretlerden oluşacaktır.



26 Subat 2021

A1 CAPITAL YATIRIM
MENKUL DEĞERLER A.Ş.
Meydanı Bulvarı, Beybiçiz Plaza
No:1 K:2 Kat Kat:Maslak-Sermaye Piyasası Kurulu
Maslak V.D. 330 004 3523 Tlx: S: 270189
www.a1capital.com.tr
Mersis No: 0388004352300005

Sayfa 21/131

ÇEMAŞ DÖKÜM SANAYİ A.Ş.
Ankara Asfaltı 42 Km KIRSEHİR
Mersis No: 0871764433300004
Tic. Sicil No: 2461
Kirsehir V.D. 311 001 4877

3. BAĞIMSIZ DENETÇİLER

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

Çemaş'ın 2017, 2018, 2019 yıllarına ve 2020 yılı 6 aylık dönemine ilişkin finansal tabloları Arkan Ergin Uluslararası Bağımsız Denetim A.Ş. tarafından denetlenmiş olup bağımsız denetim kuruluşuna ilişkin bilgiler aşağıda yer almaktadır.

Unvanı: Arkan Ergin Uluslararası Bağımsız Denetim A.Ş. (Member of JPA International)

Adresi: Maslak Mahallesi, Office Building, Kat 2, 34485, Sümer Sokağı No:4, 34398 Şişli/İstanbul.

Web Adresi: www.jpatri.com

Sorumlu Denetçiler: Birgül ERDOĞAN (31.12.2017, 31.12.2018), Ata TOPRAK (30.06.2019), Burhan AKÇAKIL (31.12.2019, 30.06.2020).

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

Yoktur.

4. SEÇİLMİŞ FİNANSAL BİLGİLER

	Sınırlı Denetlenmiş	Denetlenmiş	Denetlenmiş	Denetlenmiş
	30.06.2020	31.12.2019	31.12.2018	31.12.2017
Dönen Varlıklar	288.243.182	156.384.214	192.804.490	138.080.504
-Nakit ve nakit benzerleri	113.917.468	2.102.797	1.343.431	3.332.314
-Ticari Alacaklar	44.608.324	37.333.178	35.391.019	45.727.436
-Diğer Alacaklar	94.321.892	93.828.222	130.566.040	60.859.563
-İlişkili Taraflardan Diğer Alacaklar	94.178.761	93.684.647	127.972.471	60.085.175
-Stoklar	26.422.596	21.481.414	23.867.928	23.711.231
Duran Varlıklar	226.189.807	190.517.155	142.425.380	159.061.075
-Finansal Yatırımlar	99.216.603	59.612.902	21.416.170	10.000
-Özkaynak Yönetimiyle Değerlenen Yatırımlar	7.344.933	7.741.048	22.999.891	39.564.956
-Maddi Duran Varlıklar	119.575.328	123.102.086	94.402.058	112.970.051
Aktif Toplamı	514.432.989	346.901.369	335.229.870	297.141.579
Kısa Vadeli Yükümlülükler	76.303.584	141.079.312	130.053.565	129.939.061
-Finansal Borçlar	1.083.927	43.142.847	32.855.865	38.921.976
-Ticari Borçlar	20.648.039	26.005.967	49.038.958	49.262.712
-Diğer Borçlar	41.411.517	62.806.996	39.218.182	21.117.873
-İlişkili Taraflara Diğer Borçlar	41.407.391	62.804.039	39.209.597	21.113.747
-Ertelenmiş Gelirler	2.229.022	786.535	755.203	10.594.486
Uzun Vadeli Yükümlülükler	17.215.900	78.047.355	84.244.509	69.327.375
-Finansal Borçlar	0	61.582.061	74.740.213	58.903.308
-Uzun Vadeli Karşılıklar	14.188.509	12.431.647	9.454.123	10.424.067
Özkaynaklar	420.913.505	127.774.702	120.931.796	97.875.143
- Ana Ortaklığa Ait Özkaynaklar	426.563.626	133.049.247	126.665.139	80.790.597
- Azınlık Payları	-5.650.121	-5.274.545	-5.733.343	17.084.546
-Sermaye	474.000.000	237.000.000	237.000.000	237.000.000
-Karşılıklı İştirak Sermaye	0	0	0	-25.700.000



10 Eylül 2021

A1 CAPITAL YATIRIM
MENKUL DEĞERLER A.Ş.
Meydan Çarşısı, Giz Pazarı
No:1 K:2 D:5 Maslak-Sarıyer/İSTANBUL
Maslak V.D. 349 004 3529 Tic Sic No: 270189
www.a1capit.com.tr
Mersis No: 030800435200001

Sayfa 22/131

ÇEMAŞ DÖKÜM SANAYİ A.Ş.
Ankara Asfaltı 12 Km KIRŞEHİR
Mersis No: 88 1764 0001 00000001
Tic. Sicil No: 1482
Kırşehir Y.D. 241 001 4877

Düzeltilmesi				
-Paylara İlişkin Primler	12.948.993	10.455.864	10.455.864	11.677.210
-Ortak Kontrolle Tabi Teşebbüs veya İşletmeleri İçeren Birleşmelerin Etkisi	-23.687.474	-23.687.474	-23.687.474	-65.169.290
Kar veya Zararda Yeniden Sınıflandırılmayacak Birikmiş Diğer Kapsamlı Gelirler (Giderler)	27.490.295	28.651.410	4.273.888	9.502.701
-Maddi Duran Varlık Yeniden Değerleme Artışları (Azalışları)	33.339.701	34.046.232	8.076.420	12.406.320
-Tanınlanmış Fayda Planları Yeniden Ölçüm Kazançları (Kayıpları)	-5.849.406	-5.394.822	-3.802.532	-2.903.619
-Geçmiş Yıllar Karları/Zararları	-118.724.180	-101.185.627	-75.906.947	-51.232.596
-Net Dönem Karı/Zararı	54.475.834	-18.245.084	-25.530.350	-35.558.603
Pasif Toplamı	514.432.989	346.901.369	335.229.870	297.141.579

KAR VEYA ZARAR KISMI	Sınırlı Denetlenmiş 01.01.- 30.06.2020	Sınırlı Denetlenmiş 01.01.- 30.06.2019	Denetlenmiş 01.01.- 31.12.2019	Denetlenmiş 01.01.- 31.12.2018	Denetlenmiş 01.01.- 31.12.2017
Hastalat	96.737.164	77.331.140	145.340.024	141.209.515	147.252.577
Satışların Maliyeti (-)	-80.494.148	-68.341.509	-134.560.596	-120.115.896	-132.926.553
Brüt Kar/Zarar	16.243.016	8.989.631	10.779.428	21.093.619	14.326.024
Faaliyet Giderleri	-11.742.998	-9.081.972	-18.018.144	-18.140.802	-18.496.744
Esas Faaliyetlerden Diğer Gelirler	5.503.818	4.151.492	8.664.068	14.937.310	8.054.693
Esas Faaliyetlerden Diğer Giderler(-)	-3.396.868	-4.764.330	-8.238.291	-16.486.735	-7.195.396
Esas Faaliyet Karı/Zararı	6.606.968	-705.179	-6.812.939	1.403.392	-3.311.423
Yatırım Faaliyetlerinden Gelirler	39.657.043	44.505.109	13.505.599	21.031.724	1.182.801
Yatırım Faaliyetlerinden Giderler (-)	0	0	-1.357	-12.745	-8.415
Özkaynak Yöntemiyle Değerlenen Yatırımların Karlarından/Zararlarından Paylar	-396.115	-8.667.577	-9.144.888	-25.650.601	-31.820.708
Finansman Gideri Öncesi Faaliyet Karı/Zararı	45.867.896	35.132.353	-2.453.585	-3.228.230	-33.957.742
Finansman Gelirleri	17.760.572	13.291.166	16.344.708	28.565.913	15.703.847
Finansman Giderleri (-)	-10.419.801	-22.932.573	-34.952.828	-57.237.262	-19.952.562
Sürdürülen faaliyetler vergi öncesi karı/zararı	53.208.667	25.490.946	-21.061.705	-31.899.579	-38.206.457
Sürdürülen Faaliyetler Vergi Gideri/Geliri	892.407	-376.137	-296.795	-274.685	-420.906
Dönem Karı/Zararı	54.101.074	25.114.809	-21.358.500	-32.174.264	-38.627.363
- Azınlık Payları	-374.760	-1.094.094	-3.113.416	-6.643.914	-3.068.760
- Ana Ortaklık Payları	54.475.834	26.208.903	-18.245.084	-25.530.350	-35.558.603
Pay Başına Kazanç/Kayıp	0,115	0,111	-0,077	-0,108	-0,150

Yatırımcı, yatırım kararını vermeden önce ihraççının finansal durum ve faaliyet sonuçlarına ilişkin ayrıntılı bilgilerin yer aldığı işbu izahnamenin 10 ve 22 no'lu bölümlerini de dikkate almalıdır.



A1 CAPITAL YATIRIM MENKUL DEĞERLER A.Ş.
Miyancı Sk. Bayrak Sok. Kat: 5
No: 1 K2 D: 5-6 Beşiktaş/Sarıyer/İSTANBUL
Maslak V.D.: 388 004 3521 Tic. Sic. No: 270189
www.a1capital.com.tr
Mersis No: 0388004352100015

Sayfa 23/131

ÇEMAS DÖKÜM SANAYİ A.Ş.
Ankara Asfaltı 12 Km KIRŞEHİR
Mersis No: 88 1764 033139674
Tic. Sicil No: 14812
Kırşehir V.D. No: 0014877

5. RİSK FAKTÖRLERİ

5.1. İhraççıya ve faaliyetlerine ilişkin riskler:

Şirkete ve Faaliyetlerine İlişkin Riskler:

Dökümcülük faaliyetleri;

- Yüksek işçilik ve enerji maliyetleri karlılığı azaltıcı bir unsur olabilmektedir.
- Şirket personelinin bir kısmının toplu sözleşmeli sendika üyesi olması nedeniyle toplu iş görüşmeleri sürecinde anlaşmazlık halinde grev riski vardır.
- İş kazaları yaşanması riski vardır.
- Bu alanda uluslararası büyük firmalarla çalışılmakta olduğundan kaliteli üretim çok önemlidir. Ufak kusurlarda dahi ürünlerin iade edilmesi veya hat duruşlarının geri faturalanması risk teşkil etmektedir.
- Son zamanda konkordato ilan eden firmaların artması risk teşkil etmektedir. Bu firmaların arasına müşterilerimizin katılması durumunda alacak tahsil riski bulunabilir. Ayrıca konkordato ilan eden firmaların çokluğu, tedarikçileri vadeleri öne çekmeye zorlamıştır. Bu durumda vadelerimiz daha azalmakta ve nakit akış ve sermaye kullanımında sorunlar yaşama risklerimiz artmaktadır.
- Döküm faaliyetlerinin önemli bir bölümünü teşkil eden bilya satışları çimento sektörüne yapılmaktadır. İnşaat sektörüne ana tedarikçi olan çimento sektörü de ekonomik krizlerden çabuk etkilenen sektörlerdendir. Bu nedenle ekonomik kriz dönemlerinde bilya satışlarımızda hızlı bir düşüşün gerçekleşme riski vardır.

İnşaat Faaliyetleri;

- Taahhüt işlerinde imalat kalitesi önem kazanmaktadır. Kalitesiz imalat nedeniyle şirket ileride birtakım cezai işlemlere muhatap olabilir.
- İş teslimlerinde gecikmeler cezai yükümlülükler getirebilir.
- Kurumsal olmayan firmaların kayıt dışı uygulamalarının bu sektörde meydana getirdiği haksız rekabet ortamı nedeniyle rakiplerin düşük fiyat uygulamalarının Şirket'in rekabet gücü ve karlılığı üzerinde olumsuz etkisi olabilmektedir.

Enerji Faaliyetleri:

- Yenilenebilir enerji kaynaklarına dayalı üretim tesislerinde, iklimsel şartlar nedeniyle belli ölçüde beklenen üretim düzeylerinin gerçekleşmeme olasılığı vardır. Yenilenebilir enerji kaynaklarına dayalı üretim yapan tesislerin tamamı ekstrem doğa olaylarından doğrudan etkilenirler. Kuraklık dönemlerinde üretim miktarında düşüş yaşanması riski vardır.

5.2. İhraççının içinde bulunduğu sektöre ilişkin riskler:

Dökümcülük faaliyetleri:



26 Şubat 2021

A1 CAPITAL YATIRIM
MENKUL DEĞERLER A.Ş.
Nispetiye Sk. Beyliközü Mahallesi
No:1 K:2 D:3 Kat:2 Beşiktaş / İSTANBUL
Maslak Y.D. 34368 004 3520 T. No: 210169
www.a1capital.com.tr
Mersis No: 038600432100015

Sayfa 24/131

ÇEMAS DÖKÜM SANAYİ A.Ş.
Ankara Asfaltı 12 Km. KIRŞEHİR
Mersis No: 0671764133150674
Tic. Sicil No: 1481
Kırşehir Y. B. 311 001 4877

-Temel girdi olan demir, çelik ve diğer metallerin fiyatlarında dünya fiyatlarına bağlı olarak meydana gelen artışlar maliyetleri artırabilmektedir. Yeni cevher madenlerinin açılmaması bir risk oluşturmaktadır.

-Hurda fiyatları, sanayi üretiminde düşüşle beraber bulunulurluğun azalmasıyla artış göstermektedir.

-Türk Lirası'nın değerindeki hızlı değişimler fiyatın sabitlenmiş olduğu müşteri sözleşmelerindeki kar marjlarını olumsuz etkileyebilmektedir.

-Ürünlerin hedeflediği sektörlerde yaşanan darboğazlar döküm sektörünün satışlarını olumsuz etkileyebilmektedir.

-Mevcut demir bazlı döküm malzemelerin yerinin, daha hafif malzemeler veya daha yüksek dayanıklılığa sahip malzemelerce alınması sektör için bir risk olarak ortaya çıkabilecektir.

-Yurtdışı pazarlardaki olası daralmalar, ülkeler arası olası kota uygulamaları satışları olumsuz yönde etkileyebilmektedir.

-Özellikle menşei Uzakdoğu ve Hindistan olan firma ve ürünlerin Türkiye pazarına kendi devletlerinin teşvikleriyle koruma uygulaması olmadan girmeye başlaması sektördeki rekabeti olumsuz yönde etkilemektedir.

İnşaat Faaliyetleri:

-İnşaat sektöründe iş kazaları daha sıklıkla yaşanabilmektedir.

-İnşaat sektörü ekonomik krizlerden en fazla etkilenebilen sektörler içinde yer almaktadır. Ekonomik krizler esnasında öncelikle inşaat sektöründe daralma yaşanmaktadır.

Enerji Faaliyetleri:

-Enerji sektörü içinde önemli risklerden biri Türkiye'de Elektrik Enerjisine İlişkin Talep ve Üretim kapasitesinde yaşanmaktadır. Elektrik enerjisi sisteminin kapsadığı belirli bir bölge veya ülkede, belirli bir dönemde gözlenen anlık maksimum elektrik enerjisi talebi, "puant talep" olarak adlandırılmaktadır. Ülkemizin ani puantı 2020 yılında 49.956 MW'tır. Kurulu gücün, puant talep değerlerine göre belirli bir oranda yüksek tutulması gerekmektedir. Puant talep ile kurulu üretim kapasitesi arasındaki fark, sistemin yedek kapasitesini oluşturmaktadır. Tarihsel olarak sistem güvenliği açısından % 30-35'lik bir kapasitenin yedekte tutulduğu görülmektedir. Büyük güçlü üretim tesislerinin arıza durumunda devre dışı kalması halinde sistem çöküşü yaşanması riski bulunmaktadır.

5.3. İhraç edilecek paylara ilişkin riskler:

İhraç Edilen Payların Kâr Payı Gelirine İlişkin Riskler:

6362 sayılı SPK'nın 19'uncu maddesi hükmü ve SPK'nın II-19.1 sayılı Kâr Payı Tebliği uyarınca; halka açık ortaklıklar, kârlarını genel kurulları tarafından belirlenecek kâr dağıtım politikaları çerçevesinde ve ilgili mevzuat hükümlerine uygun olarak dağıtırlar.

Sermaye piyasası mevzuatı dâhilinde kâr payı dağıtım işlemleri gerçekleştirilir. İhraççının zarar ettiği dönemlerde kâr payı geliri elde etmeme riski vardır. Ayrıca kâr oluşsa bile İhraççının geçmiş yıllar zararı bulunduğunda bu zararlar mahsup edilinceye kadar İhraççı kâr dağıtımını yapamayacaktır. Ayrıca dağıtılabılır kâr olsa bile sermaye piyasası mevzuatı uyarınca kâr dağıtımını zorunlu değilse, ortaklar genel kurulu kâr dağıtımını dağıtmama konusunda karar verebilir. Bu durumda, genel kurul kâr

26 Şubat 2021



A1 CAPITAL YATIRIM
MENKUL DEĞERLER A.Ş.
Meydan Sok. Beşiktaş/İstanbul
No:1 K:2 D:5 Beşiktaş-Sarıyer/İstanbul
Mastak V.D: 309 004 221 Tic Sicil No: 210189
www.a1capital.com.tr
Mersis No: 0888004352100015

Sayfa 25/131

ÇEMAS DÖKÜM SANAYİ A.Ş.
Ankara Asfaltı 12 Km KIRŞEHİR
Mersis No: 3871164138139674
Tic. Sicil No: 1454
Kırşehir V.D: 501 001 4877

dağıtmama kararı verirse ortakların kâr payı alamama riski vardır. Şirketin geçmiş yıllar zararı bulunduğundan, bu zararlar mahsup edilinceye kadar Şirket tarafından kâr dağıtımı yapılamayacaktır.

İhraç Edilen Payların Sermaye Kazancına İlişkin Riskler:

Halka arz sonrası BIST’de oluşacak fiyat halka arz sırasındaki fiyatlardan farklılık gösterebilir. Ayrıca paylar ihraç edildikten sonra ekonomideki ve Şirket’in mali yapısındaki gelişmelere bağlı olarak, payların fiyatı piyasada belirlenecektir. Şirket’in finansal performansının beklentilerin altında oluşması veya sermaye piyasası koşullarının kötüleşmesi durumunda Şirket paylarının fiyatı düşebilir. Yatırımcılar riskinin farkında olarak yatırım kararı almalıdır. Bunlara ek olarak pay sahipleri, Şirket’in kâr ve zararına ortak olmaktadır. Pay sahibi Şirket’in tasfiye edilmesi sonucunda bakiye kalması halinde, söz konusu bakiyeye payı oranında iştirak eder. Ortaklığın tasfiyesi halinde diğer tüm alacaklılara gerekli ödemeler yapıldıktan sonra ancak pay sahiplerine bir ödeme yapılabilir. Ayrıca sermaye artırımını sırasında ortakların rüçhan haklarını kullanmaması sahip oldukları pay oranını düşürecektir.

5.4. Diğer Riskler:

Ortaklığın faaliyetleri Türkiye ve Dünyada meydana gelebilecek siyasi, ekonomik ve finansal olumsuzluklardan etkilenebilir.

Yüksek enflasyon seviyeleri şirket faaliyetlerini olumsuz etkileyebilir.

Şirket finansal araçları elde bulundurma nedeniyle karşı tarafın anlaşmaları yerine getirmeme riskini taşımaktadır. Karşılaşılması muhtemel piyasa riskleri duyarlılık analizleri esasına göre ölçülmektedir.

Yağış miktarındaki düşüşler hidroelektrik santral ile elektrik üretimi yapan % 89,89 oranında bağlı ortaklığımız BND’nin üretim ve satış miktarlarını düşürebilir.

Sermaye Riski:

Şirketin 30.06.2020 tarihi itibarıyla hazırlanan finansal durum tablosuna göre Hazır Değerleri, Toplam Borçlar’ından 20.397.984 TL fazladır. Şirketin sermayesini yitirmesine ilişkin bir risk görülmektedir.

Piyasa Riski:

Döküm ve İnşaat sektörü ekonomik dalgalanmalara karşı oldukça hassas olması nedeniyle kırılgan bir yapı arz etmektedir. Bu nedenle sektör bazı yıllarda daralma yaşarken bazı yıllarda genişlemektedir.

Yabancı Para Riski:

Ortaklığın 30.06.2020 tarihi itibarıyla yabancı para cinsinden net yükümlükleri dikkate alındığında ilgili kurların (Amerikan Doları ve Avro) %10 artması/azalması durumunda 13.174.620 TL değer artış veya değer azalışı olmaktadır.

Fiyat Riski:

Döküm faaliyetleri ile prefabrik yapı faaliyetlerinde yapılan satış sözleşmelerinde genellikle sabit fiyat üzerinden anlaşıldığından, hammadde fiyatlarında meydana gelebilecek muhtemel



20 Şubat 2021

A1 CAPITAL YATIRIM
MENKUL DEĞERLER A.Ş.
Meydan Sok. Beybi Gaz Plaza
No:1 K:2 D:6 Maslak-Sarıyer/İSTANBUL
Maslak V.D. 388 094 3521 Pbx. 1037C189
www.a1capital.com.tr
Mersis No: 0388004352100015

Sayfa 26/131

ÇEMAS DÖKÜM SANAYİ A.Ş.
Ankara Asfaltı 12 Km KIRSEHİR
Mersis No: 8871704133159674
Tic. Sicil No: 1484
Kirsehir V.D. 311 001 4877

dalgalanmalarda taahhüt baz fiyatında çoğu kez herhangi bir değişikliğe gidilememekte olup hammadde fiyatların düşmesi kar marjını artırmakta, yükselmesi ise kar marjını azaltmaktadır.

Yönetim Kontrolünde Değişiklik Riski:

Şirketin mevcut ortaklık yapısında %5 oranın üzerinde paya sahip gerçek veya tüzel kişi bir ortağı ya da birlikte hareket etmek suretiyle hakim ortak konumunda bir grup bulunmamaktadır. Şirketin yönetim kontrolünü sağlayan imtiyazlı payları da yoktur. Bu durumda 2021 yılı Mayıs ayında görev süreleri tamamlanacak mevcut yönetim kurulu üyelerinin, yönetim kurulunun seçileceği bir genel kurul toplantısında değiştirilmesi riski vardır.

6. İHRAÇÇI HAKKINDA BİLGİLER

6.1. İhraççı hakkında genel bilgi:

6.1.1. İhraççının ticaret unvanı ve işletme adı:

İhraççının unvanı, Çemaş Döküm Sanayi A.Ş. olup, tescil edilmiş işletme adı yoktur.

6.1.2. İhraççının kayıtlı olduğu ticaret sicili ve sicil numarası:

Ticaret Sicil Müdürlüğü:	Kırşehir Ticaret Sicil Müdürlüğü
Ticaret Sicil Numarası :	1481
Ticaret Siciline Tescil Edilen Merkez Adresi:	Ankara Asfaltı 12. Kilometre, 40100 Kırşehir

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

Kuruluş tarihi 08.03.1976'dır. Süresiz olarak kurulmuştur.

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

Hukuki Statüsü :	Anonim Şirket
Tabi Olduğu Mevzuat :	T.C. Kanunları
Kurulduğu Ülke :	Türkiye
Merkez Adresi :	Ankara Asfaltı 12.Kilometre, 40100 Kırşehir
Fiili Yönetim Merkezi :	Çubuklu Mah. Orhan Veli Kanik Cad. Yakut Sok. Eryılmaz Plaza No:3 Kat:2 34810 Kavacik-Beykoz / İstanbul
İnternet Adresi :	http://www.cemas.com.tr
KEP (Kayıtlı Elektronik Posta) Adresi	cemas@hs01.kep.tr
Telefon Numarası :	Merkez : +90 (386) 234 80 80 Yönetim Merkezi : +90 (216) 537 00 00
Faks Numarası :	Merkez : +90 386 234 83 49 Yönetim Merkezi : +90 (216) 537 00 44

6.1.5. Depo sertifikasını ihraç eden hakkındaki bilgiler

Yoktur.



A1 CAPITAL YATIRIM
MENKUL DEĞERLER A.Ş.
Meydanlık Kavayit Çarşısı No:1
K:2 D:25 Maslak-Sarıyer-İSTANBUL
Maslak V.D. 388 334 352 Tic.Sicil No 270189
www.a1capital.com.tr
Mersis No: 0380004352700015

Sayfa 27/131

ÇEMAŞ DÖKÜM SANAYİ A.Ş.
Ankara Asfaltı 12 Km KIRŞEHİR
Mersis No: 8871764133138674
Tic. Sicil No: 1481
Kırşehir M.D.: 216 001 4877

CEMAŞ DÖKÜM SANAYİ A.Ş.
Ankara Asfaltı 12 Km. KIRSEHİR
Mersis No: 8871064135139674
Tic. Sicil No: 2581
Kirsehir Y.B. 011 001 4877

Bağlı ortaklığımız Özışık İnşaat'ın ilişkili taraf Çınar Yatırım ile Çınar Yatırım'ın Bartın'da bulunan 39.083 m² arsası üzerinde toplam 240 dairelik konut yapımı hususunda 07.08.2018 tarihinde "Gayrimenkul Satış Vaadine Havii Kat Karşılığı İnşaat Hakkı Sözleşmesi" ve ek protokol'ü bulunmaktadır. Bartın'da imar planı çalışmalarının uzaması nedeniyle inşaat işlerine planlandığı gibi başlanamamış, yeni imar planının yürürlüğe girmesi ile birlikte ek protokol yapılarak proje daha karlı olan 107 adet müstakil bahçeli tripleks ev yapımına dönüşmüştür. Sözleşme kapsamında 2018 yılında Özışık Çınar Yatırım'a 13.951.124 TL ön ödeme yapmış olup, yapılan ön ödeme ile yapılacak 107 konutun 105 adedi Özışık'a ait olacaktır.

7. FAALİYETLER HAKKINDA GENEL BİLGİLER

7.1. Ana faaliyet alanları:

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

Çemaş konsolide grubunun faaliyetleri; döküm faaliyetleri, inşaat faaliyetleri ve enerji üretimi olmak üzere 3 ana grupta sınıflanabilir.

Ana ürün gruplarının yıllar itibarıyla satış tutarları ve toplam net satışlar içindeki payını alt grupları ile birlikte aşağıdaki tablolarda yer almaktadır:

Satışlar Net (TL)	30.06.2020	Net Satışlara Oranı%	30.06.2019	Net Satışlara Oranı%
Döküm Faaliyetleri Satışları				
Bilya Satış Geliri	21.865.655	22,60	15.573.923	20,14
Pik Ürün Satış Geliri	31.651.927	32,72	25.129.500	32,50
Sfero Ürün Satış Geliri	32.917.210	34,03	26.870.358	34,75
Çelik Alasımlı Ürün Satış Geliri	71.376	0,07	0	0,00
Diğer Mamül Satışları	910.074	0,94	851.836	1,10
Ticari Mal Satışları	10.706	0,01	9.756	0,01
Toplam	87.426.948	90,38	68.435.374	88,50
Elektrik Enerjisi Satışları	9.310.216	9,62	8.895.766	11,50
Toplam	9.310.216	9,62	8.895.766	11,50
İnşaat Faaliyetleri Satışları				
Yapı Kimyasalları Satışları	0	0,00	0	0,00
Beton Direk, Travers Satışları	0	0,00	0	0,00
Hazır Beton Satışları	0	0,00	0	0,00
Diğer Mamül Satışları	0	0,00	0	0,00
Anahtar Teslim Prefabrik İnşaat İşleri	0	0,00	0	0,00
Ticari Mal Satışları	0	0,00	0	0,00
Toplam	0	0,00	0	0,00
Toplam Satışlar	96.737.164	100,00	77.331.140	100,00



26 Haziran 2021

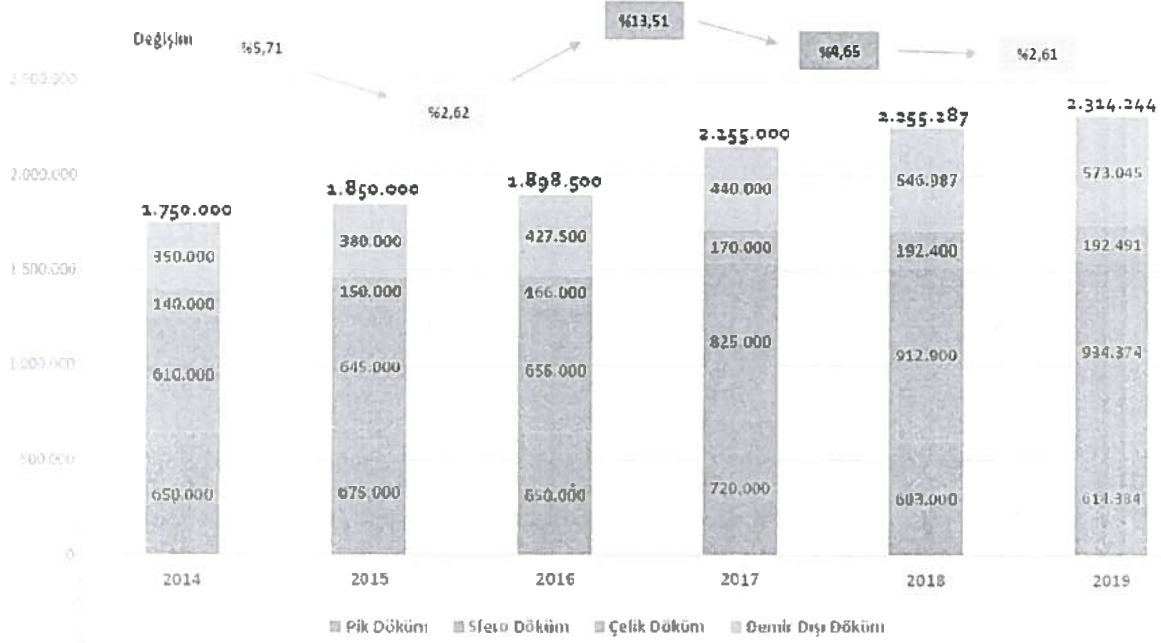
A1 CAPITAL YATIRIM
MENKUL DEĞERLER A.Ş.
Meydanlık Binyüzyıl Plaza
No 1 K:2 D: 106 Maslak-Sarıyer/İSTANBUL
Maslak V.D. 389 004 362 1710 Sic. No: 270189
www.a1capital.com.tr
Mersis No: 038000435210001

Sayfa 29/131

ÇEMAŞ DÖKÜM SANAYİ A.Ş.
Ankara Asfaltı 12 Km. KIRŞEHİR
Mersis No: 087 1764 1381 39874
Tic. Sicil No: 1481
Kırşehir V.D. 314 001 4877

- Yurtiçi makine, teçhizat ve ekipman üretim sektörünün yeterince gelişmemiş olması
- AB standartlarına hala tam uyum sağlanamamış olması
- Yüksek kur değerleri nedeniyle artan hammadde ve enerji maliyetleri
- Son dönemlerdeki Doğu bloku ülkeleri, Hindistan ve Rusya gibi rakip ülkelerin Türk pazarında paylarını artırmaları

Türk Metal Döküm Sektörü Üretimi (ton / yıl)



20 Şubat 2021

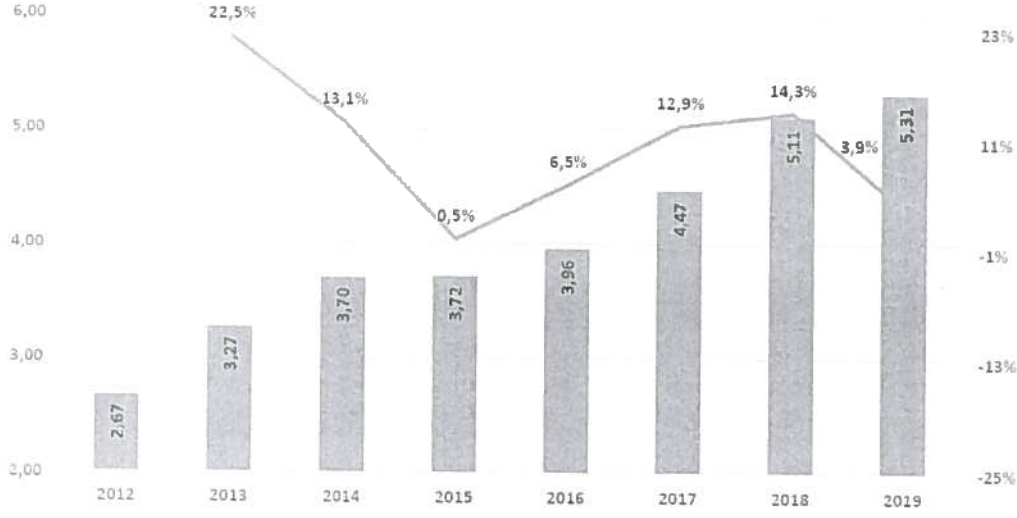
A1 CAPITAL YATIRIM
MENKUL DEĞERLER A.Ş.
Mecidiyeköy Sk. Baybi Güz Pk. Kat: 1
No: 1 K 2 D: 5 6 Maslak-Sarıyer/İSTANBUL
Maslak V.D: 388 000 352 1 T.C. Sicil No: 270189
www.a1capital.com.tr
Mersis No: 038800435000011

Sayfa 32/131

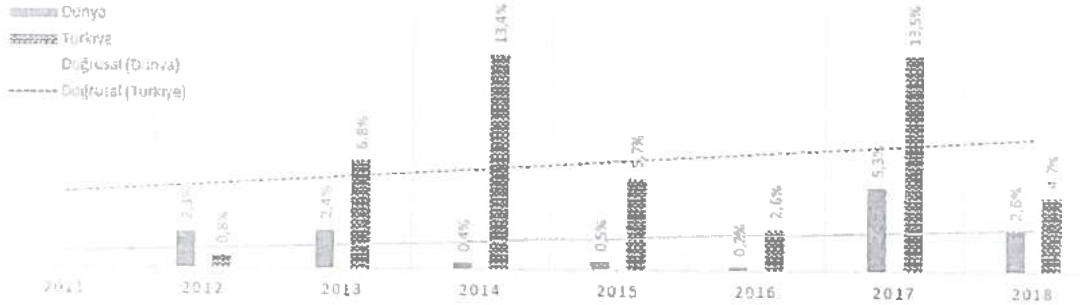
ÇEMAŞ DÖKÜM SANAYİ A.Ş.
Ankara Asfaltı 12 Km KIRŞEHİR
Mersis No: 0871700120438870
Tic. Sicil No: 27481
Kırşehir V.D: 2011 001 4877

Aşağıdaki tablodaki değişkenler; Üretim Kıymeti (milyar Euro) ve Üretim Kıymeti Yıllık Değişimi (Yüzde)'dir.

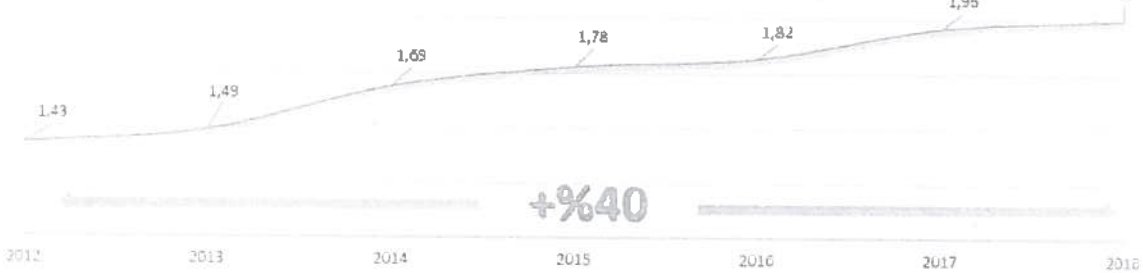
Türkiye Metal Döküm Sektörü Üretim Kıymeti



Dünya ve Türkiye Döküm Sektörlerinin Üretim Miktarı Değişimleri



Dünya Döküm Üretiminde Türkiye'nin Payı (%)

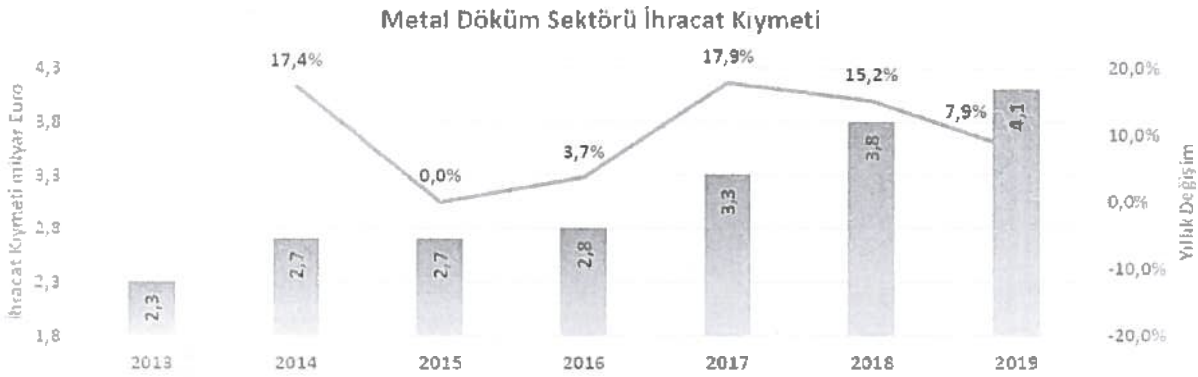
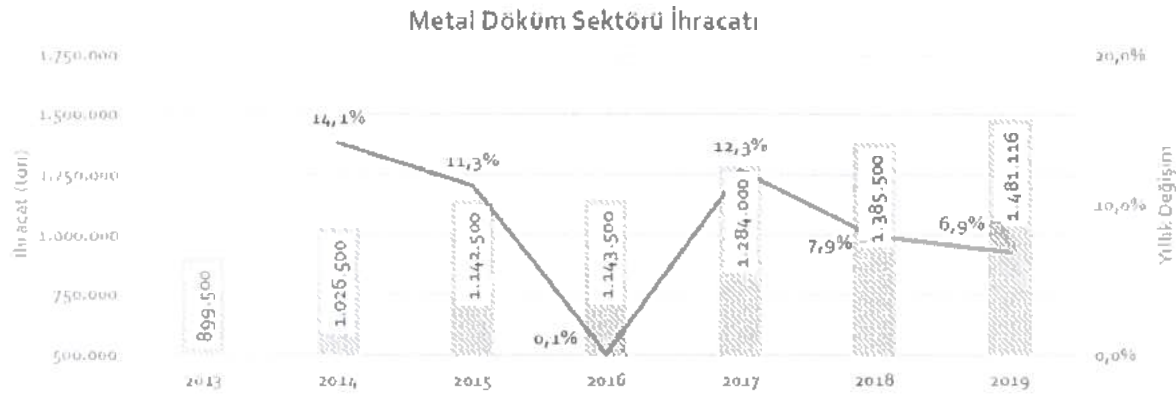


26 Şubat 2021

A1 CAPITAL YATIRIM
MENKUL DEĞERLER A.Ş.
Meydan Sk. Boybu Çarşısı
No 1 K 2 D 106 Maslak-Sarıyer İSTANBUL
Maslak Y.O. 34880043500 Tic. Sic. No 270189
www.a1capital.com.tr
Mersis No: 038800435000015

Sayfa 33/131

ÇEMAŞ DÖKÜM SANAYİ A.Ş.
Ankara Asfaltı 12 Km KIRSEHİR
Mersis No: 087170433439674
Tic. Sicil No: 274270
Kuşenir Y.O. 06110014877



Yukarıdaki grafikler Türkiye Döküm Sanayicileri Derneği'nin yayınladığı Türkiye Metal Sektörü Genel Değerlendirme Raporundan alınmıştır.
<http://akademi.tudoksad.org.tr/document/view?id=112>

Sektörün Yapısı ve Kuruluş Sayısı

Üretim

Sektörün üretim portföyü incelendiğinde (satış yapılan sektör olarak) %56 ile Dayanıklı Tüketim Malları kategorisi ön plana çıkmaktadır. Bu kategori kendi içerisinde otomotiv, beyaz eşya ve dekoratif malzemeler olarak ayrılmaktadır. Otomotiv kategorisinde motor blokları, silindir kafaları, aks grupları, aktarma ekipmanları, fren ve bağlantılı aksamlar ön plandadır.

Beyaz eşya grubunda çamaşır makinası parçaları, buzdolabı kompresör bileşenleri, fırın ve ekipmanları üretilmektedir.

Spor ve dekoratif ürünlerde ise süs ve dekoratif ekipmanlar ve spor ürünleri yer almaktadır.

Üretim kategorisinde %21 lik bir dilimle makine, inşaat ve şehircilik alt yapısı gelmektedir. Bu kategoride makine aksamaları, inşaat iskele parçaları, iş makinalarının kullanım parçaları ve kanalizasyon ve diğer alt yapı için kapak ve ızgara aksamaları üretilmektedir.

Diğer bir kategori ise %23 lük bir oranla ağır sanayi sektörüdür. Bu sektörde raylı sistemler, gemicilik sektörü, madencilik, fırın aksamaları, türbin ve pompa parçalarının üretimleri ön plandadır.



A1 CAPITAL YATIRIM
 MENKUL DEĞERLER A.Ş.
 Meydan Sok. Beşiktaş/İstanbul
 No:1 K:2 D:332 Maslak-Sarıyer/İstanbul
 Maslak V.D. 0388 004 3527 T.C. No: 270189
 www.a1capital.com.tr
 Mersis No: 0388004150100015

Sayfa 34/131

ÇEMAŞ DÖKÜM SANAYİ A.Ş.
 Ankara Asfaltı 12 km KIRŞEHİR
 Mersis No: 881764135138634
 Tic. Sicil No: 1461
 Kırşehir V.D. 0311 601 4877

Türkiye Döküm Sektöründeki işletmeleri, üretim miktarları, ürün verdikleri sektörler, ihracat potansiyelleri gibi kıstaslara göre üç ana grup altında sınıflandırılabilir:

- Büyük Sanayi Kuruluşları; otomotiv başta olmak üzere, birçok sektör için döküm parça sağlayan, yüksek kapasiteli ve seri üretim yapan, ihracat potansiyeli yüksek, "tam zamanında teslimat" gibi günümüz sektör ihtiyaçlarına cevap verebilen işletmelerdir.
- Küçük ve Orta Büyüklükteki Kuruluşlar (KOBİ'ler); finansman yapısı ve gerekli sertifikasyon yetersizliği sebebiyle otomotiv ve benzeri sanayilerden çok makine imalatı, inşaat gibi sektörler kısa serili, değişik boyut, ağırlık ve özellikte parçalar üreten; fiyat baskısının daha düşük olduğu sektörler için üretim yaptıklarından dolayı gelişim fırsatlarına sahip olan işletmelerdir.
- Mikro İşletmeler; yüksek genel giderleri, çevre ve teknolojik yatırımlar için yetersiz finansman güçleri, kurumsal yapı eksiklikleri gibi sebeplerle uzun süreli döküm parça ihtiyacı olan sektörlerle çalışma imkânı olmayan, küçük ölçekte üretim yapan işletmelerdir.

Son yıllarda Çin, uluslararası karbon emisyon hedeflerine uyma kararı ve bazı şehirlerindeki hava kirliliği oranlarının insan sağlığını tehdit eder boyuta ulaşması sebepleriyle teknolojisi eski dökümhanelerinin üretimlerini geçici olarak veya tamamen durdurmaktadır. Yerlerine modern teknolojiye sahip tesisler kurulması yönünde yatırım yapmaktadır.

Ancak bu süreçte oluşan tedarik sorunları sebebiyle ülkemize yönelen talepler, kısa vadede en çok KOBİ'lere ve bir miktar da mikro boyuttaki işletmelere fayda sağlamıştır.

Döküm Sektöründeki avantaj ve dezavantajlar;

Çemaş 30.000 ton/yıl kapasitesiyle Türkiye'deki büyük ölçekli dökümhaneler arasındadır. Hem yatay hem de dikey otomatik kalıplama yapabilmektedir ve çok esnek üretim teknolojisine sahiptir ve son yıllarda yapmış olduğu yatırım ile max. 80 kg olan döküm parça ağırlığını 150 kg'a çıkarmış ve 80 gr ile 150 kg arası ağırlıktaki parçaları üretme kapasitesine sahiptir. Bu sayede yeni müşteri yakalama şansını elde etmiştir. Ayrıca yapılan 80 litre kapasiteli maça makinası yatırımı, işleme tesisine yapılan tezgah yatırımları (34 adet CNC tezgah), X-Ray döküm parça kontrol cihazı, Çatlak testi cihazı gibi yatırımlarla hem kapasite artışı hem de kalite konusunda ilerlemeler sağlanmıştır. 2020 yılında alınan yatırım kararları ile kapasite 45.000 ton/yıl olacaktır. 2021 yılında planlanan 350 kalıp/saat dikey hat ve 80 kalıp/saat yatay hat devreye girecektir. Söz konusu yatırımlar 2020 yılında yapılan sermaye artışından sağlanan fon kullanılarak yapılacaktır. Ayrıca teknoloji yenileme anlamında 2 adet taşıma makinası 2020 yılında devreye alınmıştır. Bu sayede daha hızlı ve hatasız ürün hazırlama imkanı oluşmaktadır. Yapılan talaş sıkıştırma yatırımı ile talaşlı imalattan çıkan talaşların ergitme sırasında oluşan kayıpları önlenmiş olacaktır.

Ürün yelpazesinin genişliği avantajı vardır (Pik, sfero, alaşımlı çelik, yüksek alaşımlı beyaz dökme demir),

Satış yapılan sektör yelpazesinin genişliği avantajı vardır (Çimento, madencilik, otomotiv, beyaz eşya, makina, inşaat, tarım makinaları, gemi sanayi vb.),

Pazar genişliği avantajı vardır (Türkiye, Avrupa, Kuzey Afrika, Ortadoğu, Türki Cumhuriyetleri v.b.).

Çemaş'ın 1976 yılından itibaren çimento sektörünün içinde olması ve yüksek bilgi birikimine sahip olması diğer bir önemli avantajıdır. Türkiye'deki çimento fabrikalarının büyük kısmı Çemaş'ın müşterisidir.



A1 CAPITAL YATIRIM
MENKUL DEĞERLER A.Ş.
Meydan Sok. Beyliköy
No:1 K:2 D:35 Kat:35 Kat:35
Maslak Vef. 383 001 0571 T.C. S. 13
www.a1capital.com.tr
Mersis No: 0396004351000000

Sayfa 35/131

ÇEMAŞ DÖKÜM SANAYİ A.Ş.
Ankara Asfaltı 12 Km KIRSEHİR
Mersis No: 887176410000000000
Tic. Sicil No: 24871
Kirsehir V.D. 4513 001 4877

Şirketimiz mevcut durumda 30 yıldan eski hatlarla çalışmaktadır. En yenisi 1989 modeldir. Bu eski hatlarla verimlilik, rekabet, müşteri toleranslarını karşılamakta sıkıntılar yaşanmaktadır.

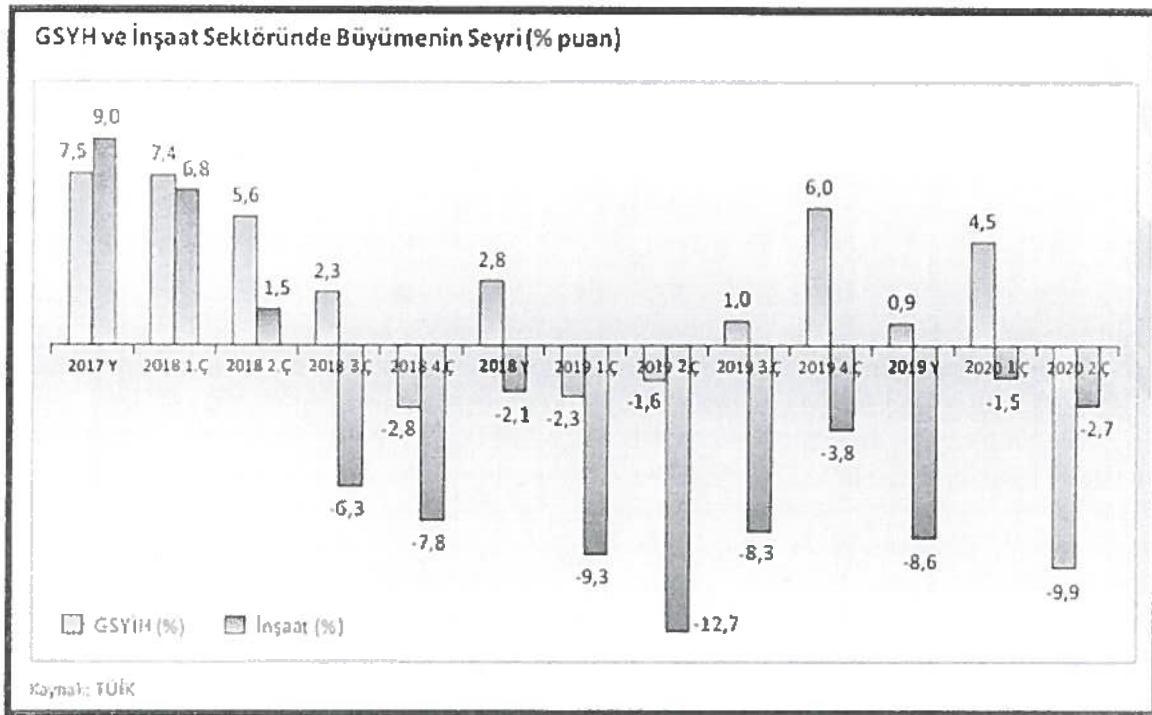
Özellikle Uzak Doğu'dan gerçekleştirilen ithalat, girdi maliyetlerinin yüksekliği, dezavantaj olarak görülmektedir.

Hem ithalatın ucuz fiyatlarla yapılması dezavantaj, hem de Türkiye içindeki girdi maliyetlerindeki (hurda fiyatları, elektrik ve işçilikteki) artışlar, eski teknoloji kullanımı, bazı proseslerde dışarıya bağımlılık (boya, kataforez, ısıtma işlem gibi) dezavantaj yaratmaktadır.

İnşaat Faaliyetleri

Türkiye Mütcahhitlik Sektörü

2018 yılında küçülmeye başlayan inşaat sektöründe daralma süreci ikinci yılına girmiştir. TÜİK'in zincirlenmiş hacim endeksinde göre; 2020 yılının ikinci çeyrek döneminde sektör, yıllık bazda %2,7 küçülmüştür. İnşaat sektöründeki daralma, 2019 yılının aynı döneminde yaşanan %12,7 oranındaki küçülmeden kaynaklı olumlu baz etkisi ve Haziran ayında başlatılan uygun koşullu konut kredisi kampanyaları sebebiyle sınırlı kalmıştır. 2020 yılının üçüncü çeyreğinde ise, normalleşme adımlarıyla başlayan ekonomideki canlanmanın bir taraftan GSYH'ye yansımaları beklenirken diğer taraftan da sektör rakamlarını özellikle konut alanında hayata geçirilen teşviklerin desteklemesi beklenmektedir. Bununla birlikte, sektörün performansında, keskin daralmanın yaşandığı geçen yılın aynı döneminden kaynaklı olumlu baz etkisi azalmaya başlayacaktır. İnşaat sektörü bu yılın ikinci çeyrek döneminde önceki çeyrek döneme kıyasla %3,1 daralmıştır. İzleyen günlerde ortaya çıkacak performans Corona virüsü salgınının seyri ve makroekonomik gelişmelerle şekillenecektir.



2020 Eylül

A1 CAPITAL YATIRIM
MENKUL DEĞERLER A.Ş.
Mevcut Şiş. Bevlr. D.
No 1 K2 D. 5 Ç. İnşaat-Sanayi B. S. 0800
Maslak Y.D. 380 004 3521 Tlx: 0800 20 0180
www.a1capital.com.tr
Mersis No: 038500415000015

Sayfa 36/131

ÇEMAŞ DÖKÜM SANAYİ A.Ş.
Ankara Asfaltı 12 km. KIRSEHİR
Mersis No: 880 1704138130071
Tic. Sicil No: 1491
Kırşehir / D. 411 001 4877

Salgının ülkemizde görülmesiyle birlikte, altyapı başta olmak üzere inşaat ihalelerinde gerileme hızlanmış, yatırımlar durma noktasına gelmiştir. TÜİK'in yılın ikinci çeyrek dönem GSYH verileri de inşaat ve makine - teçhizat yatırımlarını içeren toplam gayrisafi sabit sermaye yatırımlarında %6,1 oranında daralma yaşandığını göstermektedir.

İnşaat Sektörü Temel Göstergeler	2019 - 2.Ç.	2020 - 2.Ç.	Değişim (%)
GSYH Büyüme (%)	-1,6	-9,9	
İnşaat Sektörü Büyüme (%)	-12,7	-2,7	
İnşaat Sektörü Güven Endeksi (Eylül)	60,1	83,3	38,6
Yapı Ruhsatı Sayısı (adet) (kümülatif)	122.752	212.231	72,9
Yapı Kullanım İzin Belgesi Sayısı (adet) (kümülatif)	396.550	269.338	-32,1
İlk El Konut Satışları (adet) (kümülatif) (Ağustos)	285.719	317.832	11,2
Konut Kredileri Hacmi (milyar TL) (Ağustos)	180,9	274,2	51,6
Konut Kredisi Faiz Oranları (%) - yıllık (Eylül)	12,95	13,88	

* TÜİK, 2018 ve 2019 verilerinde revize yapmıştır. Kaynak: TÜİK, BDDK

Bağlı sektörlerle dolaylı etkileriyle son yıllarda GSYH içindeki payı %30'lara ulaşan inşaat sektöründe yaşanmakta olan küçülme sürecinin, başta işsizlik olmak üzere ekonominin geneline ciddi yansımaları olduğu görülmektedir. Ekonomistler 2018 yılı yazında döviz kurunda yaşanan kriz ile ekonomide 2008 – 2009 Küresel Finans Krizi'ne kıyasla daha sınırlı daralma yaşanırken istihdam kaybının daha şiddetli olduğunu, bu gelişmede inşaat sektörünün kriz öncesinde istihdama yönelik geniş katkısının etkili olduğunu belirtmektedir. TÜİK'in Haziran ayı mevsim etkisinden arındırılmış işgücü verilerine göre; sektörde istihdam edilen kişi sayısı sınırlı bir artışla 1 milyon 471 bin olarak kaydedilmiştir. 2018 yılı son çeyreğine kadar ise bu rakam yaklaşık 2 milyon seviyesinde seyretilmiştir.

Sektöre ilişkin mevcut faaliyet ve geleceğe yönelik beklenti ile güveni gösteren endeksler, karmaşık bir görünüm ortaya koymaya devam etmektedir. TÜİK'in İnşaat Sektörü Güven Endeksi, 2020 yılı Nisan ayında aylık 77,2 seviyesinden 44,7 düzeyine gerilemiş, Mayıs ayında artışa geçerek 58,5 olmuştur. Haziran ayında ise yükselişini hızlandırıp 78,0 ardından Temmuz'da 87,0 değerini alan endeks Ağustos'ta 85,0 ve Eylül'de 83,3 düzeyine gerilemiştir.

Bir diğer öne çıkan gösterge olan ve İnşaat Malzemeleri Sanayicileri Derneği (İMSAD) tarafından hazırlanan İnşaat Malzemeleri Sanayi Bileşik Endeksi'nin yurtiçinde sektöre destek ve yurtdışında salgına rağmen görece iyileşmenin etkisi ile 73,2 puana yükseldiği açıklanmıştır. Endeksin bileşenlerinden Faaliyet Endeksi aylık 3 puan artış ile yükselmeyi sürdürmüş, Güven Endeksi'nde artış aylık 0,35 puan ile salgına ilişkin belirsizlikler ve finansal kırılganlıklardan kaynaklı olarak sınırlı kalmış, Beklenti Endeksi'nde özellikle ihracat tarafında izlenmekte olan artış 2020 Ağustos ve Eylül aylarında yavaşlamıştır.

Türkiye'de piyasa faiz oranlarının önümüzdeki dönem için yükselme eğilimine işaret edilirken, iç ve dış piyasalardaki gelişmeler paralelinde dalgalı bir seyir izleyen döviz kurunun da sektörde fonlama maliyetlerini artırma riskine dikkat çekilmektedir.



A1 CAPITAL YATIRIM
MENKUL DEĞERLER A.Ş.
Mısırdağı Sk. Kat: 10/10
No: 1 K. Z. D. 5. Kat: 10/10 Kat: 10/10
Maslak V.D. 388 004 352 Kat: 10/10
www.a1capital.com.tr
Mersis No: 0388004352100015

Sayfa 37/131

ÇEMAŞ DÖKÜM SANAYİ A.Ş.
Ankara Asfaltı 12 Km. KIRSEHİR
Mersis No: 0871763130139674
Tic. Sicil No: 1381
Kırşehir Y. B. 311 001 4877

Salgına oldukça kırılgan koşullarda ve tam da yurtiçinde yaşadığı daralma sürecinde yakalanan inşaat sektörünün, ödeneklerin yetersizliğine gittikçe kötüleşen maliyet artışları ve döviz kurundaki yükselişin eklenmesiyle oldukça zor bir dönemden geçtiği izlenmektedir.

Sektör temsilcileri inşaat malzemelerinde son iki yıldır yaşanan büyük fiyat artışlarına işaret etmektedir. Temmuz ayı itibarıyla bakıldığında, TÜİK İnşaat Maliyet Endeksi yıllık olarak 2018'de %27, 2019'da %18,4 ve 2020'de %9,2 yükseliş sergilemiştir. Bu çerçevede, son dönemde ekonomi yönetiminden fiyat farkı uygulaması talep eden sektörde Nisan ayında çıkarılan Cumhurbaşkanlığı Genelgesi ile salgının neden olduğu yüklerin projelerde süre uzatımı ve fesih imkânı ile hafifletilmesi için önemli bir adım atılmıştır. Ancak geçen zaman zarfında, süre uzatımı talepleri genelinde benimsenen olumlu yaklaşımın fesih taleplerinde söz konusu olmadığı izlenmiştir. Ödeneklerdeki sıkıntılar ve maliyet artışları çerçevesinde fesih uygulamasına duyulan ihtiyaç artmıştır. Sözleşme feshi gerçekleştirmek isteyen firmalara şarta tabii olmaksızın ve zaman kaybetmeksizin bu hakkı kullanabilmesi halinde sektördeki mevcut sorunlarla artan kayıpların bir miktar sınırlandırılabilceği değerlendirilmektedir.

Yasal çerçeve ve uygulama adımlarıyla sektörün yurtiçinde yapılanmasının tamamlanması ve sürdürülebilirliğin sağlanması ihtiyacı sürmektedir. Bu çerçevede iki güncel konuya işaret etmek mümkündür. Kamu İhale Kurumu'nun Kamu Alımları İzleme Raporu'na göre,⁶ 2020 yılının ilk 6 ayında 4734 Sayılı Kanun kapsamında yapılan ihalelere ait sözleşme bedeli toplamı 67,7 milyar TL olmuştur. Bu bedel kapsamında pazarlık usulü ile yapılan alım tutarı 13,9 milyar TL'dir. Salgın koşullarında gerileyen kamu alımlarında tüm ihaleler içinde pazarlık usulüyle yapılan ihalelerin aldığı pay halen yüksektir. Yılın ilk yarısında bu oran, tutara göre %20,6, miktar olarak %25,5'tir. Aynı dönemde kanunun 21/b maddesi kapsamında ihale edilen 465 adet yapım işinin sözleşme bedeli ise toplam 7,1 milyar TL (pazarlık usulü ile yapılan kamu alımlarının %51'i) olmuştur.

Ayrıca yapı müteahhitliği alanında sektöre düzen getirmek amacıyla Türkiye Müteahhitler Birliği (TMB)'nin de içinde yer aldığı çalışmalar sürerken, "Yapı Müteahhitlerinin Sınıflandırılması ve Kayıtlarının Tutulması Hakkında Yönetmelik"te 3 Ekim 2020 tarihli değişiklik dikkat çekmiştir. İş deneyimi, teknik ve mali yeterliliklerine göre daha önce 9 gruba ayrılmış olan müteahhitler için sınıf sayısı yönetmelik değişikliğiyle 15 olmuştur. Düzenlemeyle, çok sayıda küçük ve orta ölçekli firmanın da faaliyet gösterdiği sektöre salgın ortamında kolaylık sağlanmasının amaçlandığı değerlendirilmektedir. Bununla beraber, geçici yetki belgesi kapsamının genişletilmesi ve yeterlik kriterlerinin düşürülmesi gibi değişikliklerin geçmiş kötü deneyimler ile mağduriyetlerin tekrara neden olabileceği endişesi ortaya çıkmıştır. Projelerin gerektirdiği teknik ve mali yeterliklere sahip olmayan müteahhitlerin iş üstlenmekte olduğu ve mevcut denetim mekanizmasında bazı eksikler bulunduğu izlenirken, bu çerçevede sektörde etkin bir yeterlilik sınıflandırmasına ihtiyaç bulunduğu ortadadır. TMB, bu görüşü ilgili tüm platformlarda dile getirdiği gibi söz konusu mevzuat değişikliği ile ilgili çalışmalar sırasında da Çevre ve Şehircilik Bakanlığı'na iletmiştir.

⁶ https://dosyalar.kik.gov.tr/genel/Raporlar/2020_yariyil_kamu_alimlari_izleme_raporu.pdf



26 Şubat 2021

A1 CAPITAL YATIRIM
MENKUL DEĞERLER A.Ş. Sayfa 38/131
Mevdan Sok. / Beşiktaş / İstanbul
No: 1 K: 2 B: 5-6 Kat: 5
Maslak V.D. : 345 004 352 T.C. Sicil No: 27 0189
www.a1capital.com.tr
Mersis No: 038600432100015

ÇEMAŞ DÖKÜM SANAYİ A.Ş.
Ankara Asfaltı 12 Km KIRSEHİR
Mersis No: 0874769123139674
T.C. Sicil No: 27 0189
Kirsehir V.D. : 341 001 4877

Konut Segmenti: Satış hızı yavaşlıyor

Son dönemde uygulamaya konulan uygun koşullu konut kredisi kampanyalarının teşvik edici etkisi, yaz aylarında satış rakamlarında kendisini net biçimde göstermiştir. Başta ipotekli satışlarda yaşanan bu gelişme konut alanında faaliyet gösteren firmalara bir nebze nefes aldırıştır. Bununla birlikte, toplam satışlardan ilk satışların (sıfır konut) aldığı pay halen düşüktür. Eylül ayında ise sektörde faiz avantajı sona ermiş, faiz oranı yeniden sektörde yatırımcılar için “psikolojik sınır” olarak ifade edilen aylık %1’in üzerine çıkmıştır.

	Ağustos			Ocak - Ağustos		
	2019	2020	Değişim (%)	2019	2020	Değişim (%)
İpotekli Satışlar	34.148	76.018	122,6	130.097	473.114	263,7
İlk satış	11.538	24.274	110,4	48.724	151.482	210,9
İkinci el satış	22.610	51.745	128,9	81.373	321.632	295,3
Diğer Satışlar	76.390	94.389	23,6	588.473	551.420	-6,3
İlk satış	29.096	27.849	-4,3	236.995	166.350	-29,8
İkinci el satış	47.294	66.540	40,7	351.478	385.070	9,6
Toplam Satışlar	110.538	170.408	54,2	718.570	1.024.534	42,6
İlk satış	40.634	52.123	28,3	285.719	317.832	11,2
İkinci el satış	69.904	118.285	69,2	432.851	706.702	63,3
Yabancılarla Satışlar	3.604	3.893	8,0	27.748	20.896	-24,7

Kaynak: TÜİK

TÜİK'in Konut Satış İstatistikleri'ne göre; ülke genelinde gerçekleşen ilk ve ikinci el satışlar, salgının etkilerinin en çok hissedildiği Nisan ayında aylık bazda %60,6 gerilemiştir. Kısıtlamaların kalkmasıyla ekonominin açılmaya başladığı Mayıs ayında ise satışlarda aylık %19 artış yaşanmıştır. Haziran ayında başlatılan kampanyalarda kamu bankaları öncülüğünde konut kredisi faiz oranları ilk el satışlarda %0,64 ve ikinci el satışlarda %0,74'e kadar çekilmiştir. Peşinat oranları bankalara göre %5 ile %10 arasında farklılık gösterirken, 1 veya 2 yıl ödemesiz dönemler de tüketiciye ilave imkân olarak sunulmuştur. Bu gelişmelerle birlikte, bir önceki yılın aynı dönemlerine oranla toplam konut satışında Temmuz'da %124,3 ve Ağustos'ta %54,2'lik artışlar izlenmiştir. Hatta Temmuz ayında toplam 230 bin konut ile tüm zamanların en yüksek aylık satış rakamına ulaşılmıştır. Bu dönemde tüm konut satışlarının %57'sini ipotekli satışlar oluşturmuştur. 170 bin konutun satıldığı Ağustos ayı verilerine detaylı biçimde bakıldığında ise; sektöre ve dolayısıyla ekonomiye doğrudan katkısı yüksek olan ilk el satışlarda artış gözlemlense de ikinci el satışların ağırlığının sürdüğü görülmüştür. Toplam satışların sadece %30'unu ilk el satışlar oluşturmaktadır.

Faiz oranlarındaki düşüşle birlikte özellikle ertelenmiş talebin Mayıs dönemi (üçer aylık dönem ortalamasıyla Nisan - Mayıs - Haziran aylarını içerir) satışlarındaki olumlu etkisiyle konut fiyatlarında da artış yaşanmış, son olarak ise artış oranı yeniden yılbaşındaki seviyelere gerilemiştir. Kalite etkisinden arındırılmış fiyat değişimini gösteren TCMB Konut Fiyat Endeksi (KFE), Temmuz ayında bir önceki aya göre %1,4 artarak 141,4 seviyesinde gerçekleşmiştir. Temmuz 2020 itibarıyla yıllık artış %25,8 (reel artış %12,6) şeklindedir. “Markalı konut” olarak da adlandırılanlar için Yeni Konut Fiyat Endeksi Ağustos 2020 sonuçlarını açıklayan REIDIN-GYODER ise fiyatlarda bu



20 Sept 2021

A1 CAPITAL YATIRIM MENKUL DEĞERLER A.Ş.
Meydanı Sk. Beşiktaş Giz Hançe
No:1 K2 D 5 Kat:5 Beşiktaş-Sarıyer İSTANBUL
Maslak VD.: 380 064 5521 Tlx: No: 27 98
www.a1capital.com.tr
Mersis No: 58000035210001

Sayfa 39/131

ÇEMAS DÖKÜM SANAYİ A.Ş.
Ankara Asfaltı 12 Km KIRSEHİR
Mersis No: 3811764135130674
Tic. Sicil No: 1481
Kirsehir Y.E. 321 001 4877

dönemde aylık %0,70, yıllık %7,42 oranında artışı ortaya koymuştur⁷. REİDİN-GYODER ayrıca, küresel salgının etkisiyle Nisan ayında %1,81'e inen stok erime hızının Mayıs'ta %3,79'a ve banka kredisi kullanımının artmasıyla Temmuz'da %11,78'e çıktığını ardından Ağustos'ta bu oranın %9,44 olduğunu açıklamıştır.

TÜİK'in Ocak - Haziran 2020 dönemi Yapı İzin İstatistikleri'ne göre; yapı ruhsatı verilen daire sayısı yılın ilk çeyreğinde düşük seyrederken sonraki çeyrekte artmıştır. Bu gelişmede, geçen yıl sektörün içinde bulunduğu zor şartlarda verilen ruhsat sayısının zaten düşük olması (baz etkisi), Anadolu'daki TOKİ projeleri ve süresi dolan ruhsatlar için yeniden başvuruların yapılması şeklinde üç temel değişkenin etkisi izlenmiştir.

Konut Stokunda Durum (Adet)				
	İnşaat Ruhsatı	Yapı Kullanım İzin Belgesi	İlk El Konut Satışı	Konut Stokuna Eklenen (kümülatif)
2013	839.630	726.339	529.129	197.210
2014	1.031.754	777.596	541.554	433.252
2015	897.230	732.877	598.667	567.462
2016	1.000.368	753.131	631.686	688.907
2017	1.405.447	833.517	659.698	862.726
2018	663.200	893.544	651.572	1.104.698
2019	305.938	734.373	511.682	1.327.389
2020 /2.Ç.	212.231	269.338	197.772	1.398.955

Not: TÜİK'in 2018 ve 2019 yıllarına dönük yaptığı revize yansıtılmıştır.

Son olarak düşük faiz ve uygun koşullu kampanyaların daha çok ikinci el satış/devir üzerindeki olumlu etkisi ve bir yandan yeni inşaatların tamamlanarak kullanıma sunulması nedeniyle stok büyüme hızında yavaşlamadan bahsedilmektedir. Türkiye'de şu an 1,3 milyonluk konut stoku bulunduğu hesaplanmaktadır.

Dövizdeki dalgalanma nedeniyle girdi maliyetlerinde oluşan artışın yanı sıra faizlerin de yükseliş eğilimine girmiş olduğu dikkate alındığında, konut alanında talep ötelenmesi yaşanabilecektir. Konutta farklı toplumsal kesimler için kredi imkânlarının geliştirilmesi ile arz - talep dengesine yönelik bir strateji hazırlanması ihtiyacı sürmektedir.

Son dönemde uygulamaya konulan "İmar Planı Değişikliğine Dair Değer Artış Payı Hakkında Yönetmelik" ile imar değişikliklerinde ortaya çıkacak değer artışının tümünün kamuya aktarılmasının düzenlenmesi de gayrimenkul piyasasında öne çıkan bir gelişme olmuştur.

Yurtdışı Müteahhitlik Hizmetleri: Dünya ikinciliği korundu

⁷ <https://www.gyoder.org.tr/uploads/reidin-gyoder/agustos/pdf-tr.pdf>



26 Şubat 2021

A1 CAPITAL YATIRIM MENKUL DEĞERLER A.Ş.
Meydan 57, Beykent Plaza
No:1 K:2 D: 505 Etiler/Sarıyer/İSTANBUL
Mistak Y.D. 384 004 391 Tic Sic. No 270189
www.a1capital.com.tr
Mersis No: 038800352100015

Sayfa 40/131

ÇEMAŞ DÖKÜM SANAYİ A.Ş.
Ankara Asfaltı 12 Km. KIRŞEHİR
Mersis No: 061764132100014
Tic. Sic. No: 270189
Kırşehir V.D. 211 001 4877

Korona virüsü salgını küresel inşaat pazarında olduğu gibi Türkiye'nin yurtdışı müteahhitlik hizmetlerini de oldukça olumsuz yönde etkilemektedir. Bununla birlikte, uluslararası inşaat sektörü dergisi Engineering News Record (ENR)'in, her yıl tüm dünyada ekonomi çevreleri tarafından ilgiyle takip edilen, müteahhitlerin bir önceki yılda ülkeleri dışındaki faaliyetlerinden elde ettikleri gelirleri esas alarak yayımladığı "Dünyanın En Büyük 250 Uluslararası Müteahhidi Listesi"nin 2020 yılı sonuçlarına göre; Türk müteahhitleri, uluslararası inşaat pazarında geçen yıl yaşanan %2,9'luk daralmaya rağmen, listede yine 44 firma ile Çin'in ardından ikinciliği korumayı başarmıştır. Türk firmaları 21,6 milyar ABD Doları tutarında gelir ile küresel pazardaki %4,6'lık payını da muhafaza etmiştir.⁸

ENR, son yıllarda korumacılık ve ticaret savaşları, politik çalkantılar ve emtia fiyatlarında yaşanan dalgalanmaların olumsuz etkisi altında olduğunu belirttiği uluslararası inşaat pazarının 2019 yılında %2,9 oranında daralarak 487,3 milyar ABD Doları'ndan 473,1 milyar ABD Doları'na gerilediğini kaydetmiştir. Buna karşın listede 2019 yılı uluslararası proje gelirlerine göre ilk 100 firma arasına giren Türk müteahhitlerinin sayısı 7'den 9'a çıkmıştır. Bir Türk müteahhitlik firması da proje gelirine göre ilk 30 uluslararası müteahhit arasında yer almıştır.

Bölgesel olarak bakıldığında; Türk firmalarının faaliyetleri 2019 yılında ağırlıklı olarak Orta Doğu (9 milyar ABD Doları) ve lider pazar Rusya dâhil Avrupa (8,2 milyar ABD Doları) bölgelerinde yoğunlaştığı görülmektedir. Sektörün, Avrupa inşaat firmalarının ağırlıkta olduğu Avrupa pazarında özellikle Batı ülkelerinde payını artırdığı ve Çin ile Kore firmalarının önünde yer aldığı izlenmektedir.

ENR raporunda, son dönemde uluslararası müteahhitlik firmalarının Korona virüs salgınının ve petrolde yaşanan fiyat savaşının da kuşatması altında bulunduğu işaret etmiştir. Nitekim Ticaret Bakanlığı'nın verilerine göre; geçtiğimiz yıl yeni proje tutarında 19 milyar ABD Doları seviyesini yakalayan sektör, bu yılın ilk 9 ayında 8,6 milyar ABD Doları tutarında 144 proje üstlenmiştir. Bu dönemde lider pazar yine Rusya olmuş, ülkede toplam tutarı 2,7 milyar ABD Doları olan 21 projenin yapımı müteahhitlerimize ihale edilmiştir. İlk beş pazar içindeki diğer ülkeler Romanya (toplam tutarı 900 milyon ABD Doları olan 8 proje), Kuveyt (toplam tutarı 834 milyon ABD Doları olan 3 proje), Ukrayna (646 milyon ABD Doları büyüklüğünde 7 proje) ve Özbekistan (toplam tutarı 459 milyon ABD Doları olan 8 proje) olarak sıralanmıştır. Türk müteahhitlik firmalarının yurtdışında bugüne kadarki toplam proje portföyü 411 milyar ABD Doları olmuştur.⁹

Özışık İnşaat ve Enerji A.Ş.

Özışık taahhüt alanında, münferit olarak, aynı zamanda da ortaklıklarla, hem özel sektörde hem de kamu sektöründe, yaptığı altyapı inşaatları (baraj, hidroelektrik santral, sulama kanalı, tünel, otoyol) ve başta konut olmak üzere üstyapıları, müşteri talebi doğrultusunda anahtar teslimi olarak üstlenmektedir.

⁸ <https://www.enr.com/toplists/2020-Top-250-International-Contractors-Preview>

⁹ <https://ticaret.gov.tr/data/5b87d0f613b8761160fa159b/Genel%20Müteahhitlik%20Notu%2004.01.2021.docx>



A1 CAPITAL YATIRIM
MENKUL DEĞERLER A.Ş.
Nispetiye Sk. Etiler/Beşiktaş/İstanbul
No: K 2 0 3 6 Kat: 5-Sanayi MİSTANBOL
Maslak V.D. 333 104 3321 T. No: 270189
www.a1capital.com.tr
Mersis No: 0385004151100015

Sayfa 41/131

ÇEMAS DÖKÜM SANAYİ A.Ş.
Ankara Asfaltı 12 Km KIRŞEHİR
Mersis No: 8871064133100674
Tic. Sic. No: 1481
Kırşehir V.D. 371 000 748 77

ÇEMAS DÖKÜM SANAYİ A.Ş.
Ankara/Asfaltı 12 Km. KIRSEHİR
Mersis No: 381 1764 133 199674
Tic. Sicil No: 1481
Kirsehir Y.D. 381 001 4877

göre hazırlanan talep serileri kullanılmıştır. Yüksek talep öngörülen senaryoda 2022 itibarıyla puant talebin 61.017 MW'a, enerji talebinin 384.848 GWh'e çıkması, düşük talep öngörülen senaryoda ise aynı rakamların sırasıyla 56.151 MW ve 354.156 GWh olması tahmin edilmektedir. Bu tahminlere göre 2022 yılında, düşük talep senaryosunun gerçekleşmesi durumunda dahi 2012 yılına göre Türkiye'nin puant güç talebinin %68, elektrik enerjisi talebinin ise %75 oranında artacağı öngörülmektedir. TEİAŞ tarafından mevcut kapasiteye ilave olarak inşa halindeki kamu ve özel sektör santralleri ile lisans almış ancak işletmeye giriş tarihleri belirsiz santral yatırımlarının tamamının 2022 yılına kadar devreye alınacağı varsayımı ile, elektrik arz senaryoları da oluşturulmuştur. Talep tahminleri arz senaryoları ile birlikte değerlendirildiğinde, yedek kapasite açısından en olumsuz durum, talebin yüksek olduğu ancak arzdaki artışın daha yavaş gerçekleştiğinin varsayıldığı kurulu güç ve güvenilir üretim kapasiteleri dikkate alınarak sistem yedeklerinin seyri incelendiğinde, kurulu güç yedeğinin tahmin dönemi sonunda %25'in altına gerileyebileceği görülmekte, daha ciddi bir problem olarak ise planlanan tesislerin zamanında devreye alınamaması durumunda önümüzdeki enerji ihtiyacının yedek güç azalışından kaynaklı karşılanamayabileceği ortaya çıkmaktadır. TEİAŞ tahminlerinde, lisans almış ama işletmeye giriş tarihi belirlenmemiş yatırımların tahmin döneminin son 5 yılı içinde devreye alınacağı varsayılmış olup, ilgili yatırımların faaliyete geçmesinde yaşanacak gecikmeler, enerji açığının artmasına neden olacaktır.

Elektrik Piyasası Reformu ve Piyasa Yapısı

1980'li yıllardan itibaren özelleştirme uygulamalarının gündeme gelmesi ile birlikte, Türkiye Elektrik Kurumu'nun özelleştirilmesi de kalkınma planları ve hükümet programlarında yer almaya başlamıştır. 1984 yılında çıkarılan 3096 sayılı Kanun ile özel sektör kuruluşlarının sektörde faaliyet göstermesinin önü açılmıştır. 1990'lı yıllarda çıkarılan özelleştirmeyle ilgili kanunlar çerçevesinde kamuya ait işletmelerin Yap-İşlet-Devret, Yap-İşlet ve İşletme-Hakki-Devri yöntemleriyle özel sektöre devredilmesinin altyapısı hazırlanmıştır. 1994 yılında TEK'in TEAŞ ve TEDAŞ olarak ikiye bölünme süreci tamamlanmış, 2001 yılında ise, 4628 sayılı Elektrik Piyasası Kanunu'nun yürürlüğe girmesinin ardından EÜAŞ, TEİAŞ ve TETAŞ olarak üç ayrı iktisadi devlet teşekkülüne bölünmüştür.

Elektrik enerjisi sektöründe serbestleşmeyi öngören yeniden yapılanma ile, arz güvenliği için gerekli yatırımların özel sektör eliyle gerçekleştirilebilmesini mümkün kılacak yatırım ortamının oluşturulması ve kurulacak rekabetçi piyasa sayesinde elde edilecek verimlilik artışları ile tüketicinin enerjiye daha ucuz erişiminin sağlanması amaçlanmıştır. Bu doğrultuda 2004 yılında "Elektrik Enerjisi Sektörü Reformu ve Özelleştirme Strateji Belgesi" yayımlanmıştır. Bu doğrultuda, yasal mevzuat ve iletim-dağıtım sistemlerine ilişkin geçiş dönemi uygulamalarının hazırlanması ile birlikte, kamuya ait varlıklar yeniden yapılandırılarak satışa uygun hale getirilmiştir. TEDAŞ bünyesinde dağıtım bölgeleri düzenlenerek 21 dağıtım bölgesine ayrılmış ve şirketleştirilmiş; DSİ santrallerinin EÜAŞ'a devri tamamlanmış; EÜAŞ santralleri ihaleye çıkarılacak portföy gruplarına bölünmüştür. 2013 yılı itibarıyla, TEDAŞ'a ait 21 dağıtım bölgesini kapsayan şirketlerin tamamında hisse devirleri gerçekleştirilerek özelleştirme süreçleri tamamlanmıştır. EÜAŞ'a bağlı hidroelektrik ve termik santrallerin özelleştirilmesi çalışmalarına ise Özelleştirme İdaresi Başkanlığı (ÖİB) ve Enerji ve Tabii Kaynaklar Bakanlığı (ETKB) tarafından koordineli olarak devam edilmektedir. Elektrik sektöründe yürütülen yeniden yapılanma ve özelleştirmeler sonucunda oluşan yapıda, elektrik üretimi EÜAŞ'a bağlı santraller, özel sektördeki bağımsız üretici firmalar, yap-işlet, yap-işlet-devret ve işletme hakkı



26 Şubat 2021

A1 CAPITAL YATIRIM
MENKUL DEĞERLER A.Ş.
Meydanlık, Beşiktaş/İstanbul
No:1 K:2 E:5-6 Kat:2 Şişli/Beşiktaş/İstanbul
Maslak M.C. 34730 004 35001
www.a1capital.com.tr
Mersis No: 08330000000000000000

Sayfa 44/131

ÇEMAŞ DÖKÜM SANAYİ A.Ş.
Ankara Asfaltı 12 Km KIRŞEHİR
Mersis No: 0671164130139674
Tic Sicil No: 1481
Kırşehir Yolu: 341 001 4877

devri yöntemiyle özelleştirilen santraller ve mobil santraller ile otoprodüktörler tarafından gerçekleştirilmektedir.

İletimde TEİAŞ piyasa ve sistem işletmecisi olarak tekel konumunda bulunmaktadır. Dağıtım ise, önceden TEDAŞ bünyesinde olup program dâhilinde özelleştirilmiş bulunan 21 adet dağıtım şirketi ve perakende satış şirketleri tarafından gerçekleştirilmektedir. 2001 yılında yürürlüğe giren 4628 sayılı Elektrik Piyasası Kanunu çerçevesinde, TEİAŞ bünyesinde Piyasa Mali Uzlaştırma Merkezi (PMUM) kurulmuş olup, sonrasında görevlerini Enerji Piyasaları İşletme Anonim Şirketi (EPIAŞ)'a devrederek serbestleştirilen elektrik enerjisi piyasasında arz ve talebin bir araya getirilmesi, fiyatların oluşması ve ödemelerin düzenlenmesi bu yapı içerisinde sağlanmaya başlamıştır.

Elektrik Enerjisi Sektörü Yatırımları:

EPDK'dan elde edilen verilere göre 2018 itibarıyla üretim lisansı almış ancak henüz devreye girmemiş elektrik enerjisi yatırımları 6.512 MW'tır¹³. Ocak 2018 itibarıyla veriler incelendiğinde, inşa halindeki projelerin toplamı açısından proje gerçekleşme oranı yaklaşık %35 olarak hesaplanmıştır. EPDK'ya lisans başvurusunda bulunmuş başvurusu inceleme-değerlendirme aşamasındaki projelerin toplam kurulu gücü 34.280 MW'tır. Günümüz koşullarında Lisans yarışmaları çoğunlukla GES ve Rüzgar Enerjisi Santrali (RES) yatırımları üzerine gerçekleştirilmektedir. EPDK verilerinde yer alan lisans almış ve inşa aşamasındaki tüm projelerin sorunsuz tamamlanacağı, lisans başvurusunda bulunan ve başvuruları uygun bulunan projeler ile henüz başvuruları inceleme aşamasındaki projelerin lisans alma ve inşa süreçlerinin ardından devreye alınacağı varsayımı altında yapılan bir analizde, mevcut kurulu güç ve proje stokunun toplam kapasitesi 105.700 MW olmaktadır.

Lisans almış projelerden;

İlerleme durumları hakkında hiçbir bilgi olmayan toplam 3205,5 MW kurulu güçteki ithal kömür yakıtlı santrallerin 2025 yılına kadar yapılması mümkün değildir. İlerleme bilgisi olmayan diğer santraller, 2021 yılından başlayıp 5 yıl içinde ve her yıl eşit kapasitede işletmeye alınacaktır. İlerleme durumu % 10'un altında olanlar, 2022 yılından başlayıp 3 yıl içinde ve her yıl eşit kapasitede işletmeye alınacaktır. İlerleme durumu % 10 ila % 35 arasında olanlar, 2020 yılından başlayıp 3 yıl içinde ve her yıl eşit kapasitede işletmeye alınacaktır. İlerleme durumu % 35 ila % 70 arasında olanlar, 2020 yılından başlayıp 2 yıl içinde ve her yıl eşit kapasitede işletmeye alınacaktır. İlerleme durumu % 70'ten fazla olanlar, 2020 yılından başlayıp 2 yıl içinde ve her yıl eşit kapasitede işletmeye alınacaktır.

Önlisans almış projelerin santral türlerine göre işletmeye alınacakları takvim şöyle olacaktır:

Doğal gaz yakacak olanlar (807,4 MW) 2022 yılında. İthal kömür yakacak olanlar (2340,0 MW) 2025 yılına kadar işletmeye alınamayacaktır. Kömür yakacak olanlar (55,0 MW) 2024 yılında, Yerli

¹³ <https://www.epdk.gov.tr/Detay/Icerik/3-0-66/elektrikuretim-kapasite-projeeksiyonlari#>



26 Şubat 2021

A1 CAPITAL YATIRIM
MENKUL DEĞERLER A.Ş.
Meydan Sok. Gökhan Akın Plaza
No:11 Kat:5 06500 Maslak Sarıyer/İSTANBUL
Mersis V.D. 300 004 3520 0001 189
www.a1capital.com.tr
Mersis No: 038800003000015

Sayfa 45/131

ÇEMAŞ DOKÜM SANAYİ A.Ş.
Ankara Asfaltı 12 Km KIRSEHİR
Mersis No: 0671764138139674
Tic Sicil No: 1484
Kirsehir V.D. 511 001 4877

kömür yakacak olanlar (519,8 MW) 2024 yılında, Hidrolik santraller (3500,5 MW) 2022 yılından başlayıp 4 yıl içinde ve her yıl eşit kapasitede, Jeotermal santraller (385,1 MW) 2022 yılından başlayıp 2 yıl içinde ve her yıl eşit kapasitede, Güneş santralleri (1158,5 MW) 2022 yılında, Rüzgâr santralleri (3632,6 MW) 2021 yılından başlayıp 5 yıl içinde ve her yıl eşit kapasitede, Biokütle santralleri (819,7 MW) 2021 yılından başlayıp 2 yıl içinde ve her yıl eşit kapasitede devreye alınacaktır.

Şu anda lisans ve önlisans almış projelerin hiçbirisi yapılmasa bile 2025 yılında kurulu güç yedeğinin % 29,3, proje üretim yedeğinin % 17,7 olacağı, güvenilir üretim yedeğine göre çok düşük oranda arz açığı olacağı öngörülmektedir. ETKB talep serisinde 392.600 GWh olarak beklenen tüketim talebine karşılık güvenilir üretim kapasitesinin 390.912 GWh olacağı öngörülmektedir. Aralık 2019 sonu itibarıyla lisans ve önlisans almış projeler dışında, yeni hiçbir projeye izin verilmemektedir. Ancak lisanssız olarak 1 MW kapasitenin altında kurulu güçte santral yapılması için yoğun ilgi bulunmaktadır ve bu tür tesislerin yapımı devam etmektedir. Bu hususta kesin bir tahminde bulunmak mümkün değildir ancak 2025 yılına kadar yılda 1000 MW dolayında, büyük çoğunluğu güneş kaynağına bağlı lisanssız santral yapılması olasıdır. 2020 yılından 2025 yılına kadar her yıl 1000 MW güneş santrali yapılacak olursa, bu kez kurulu güç yedeği % 34 ve proje üretim yedeği % 20 seviyesine yükselecektir.¹⁴

Enerji Sektöründeki Yeri Avantaj ve Dezavantajları

Şirketin % 89,95 oranındaki bağlı ortaklığı BND Elektrik'in sahip olduğu HES'lerin toplamda 13,71 MW'lık kapasitesi ile enerji sektörü içindeki payı oldukça düşüktür. Kapasite durumu göz önüne alındığında pazar ve/veya sektörde etkin bir konumda değildir. Ancak enerji sektöründe yaşanacak genel sıkıntılardan etkilenilmesi olasıdır.

HES projelerinin en önemli avantajı yenilenebilir olması (hammadde gerektirmemesi), düşük işletme giderleri ile çalışması, uzun vadede büyük bakım-onarım gerektirmemesidir. Yenilenebilir kaynaklara dayalı santraller (bu kapsamda hidroelektrik santraller) bu avantajları nedeniyle, doğal gaz ya da kömür fiyatlarındaki artışlar ya da kur artışları gibi risklere tabii olmayıp, tersine doğal gaz ver kömür üreticilerinin bu artışları fiyatlarına yansıtmaları nedeniyle, bu artışlardan olumlu yönde etkilenmektedir.

Ayrıca, BND Elektrik sahip olduğu HES projeleri 49 yıllık Lisans süresi boyunca, DSİ'ye herhangi bir su kullanım katkı payı ödemesi de yapmayacaktır. Ancak hâlihazırda BND Elektrik bünyesindeki üretim tesisleri Devletin YEKDEM alım garantisi olarak belirlediği kWh üretim başına 7,3 dolar-cent fiyatından satış gerçekleştirilmektedir.

¹⁴ https://www.mmo.org.tr/sites/default/files/6_dunyadaveturkiyede.pdf

<https://enerji.gov.tr/eigm-raporlari>

<https://api.euas.gov.tr/file/a14944e4-6717-434f-b422-bc7cb3f4cb7d?download>



20 Eylül 2021

A1 CAPITAL YATIRIM
MENKUL DEĞERLER A.Ş.
Nispetiye Sk. Bosphorus Plaza
No:1 Kat:5 34398 Beşiktaş/İstanbul
Tic. Sic. No: 270944
Mersis No: 038300382000015
Sayfa 46/131

ÇEMAŞ DÖKÜM SANAYİ A.Ş.
Ankara Asfalt 12 Km. KIRSEHİR
Mersis No: 0871764135100001
Tic. Sic. No: 1481
Kırşehir 311 001 4877

Şirket'in sahip olduğu santrallerden 10.319 MW Kurulu güce sahip Üçgen II Regülatörü biriktirmeli bir yapıda olması nedeniyle (bir günlük su tutma) tipik nehir santrallerinden farklı olarak gün içinde pik saat olarak adlandırılan ve elektriğin yüksek fiyattan talep edildiği zaman aralıklarında günlük ortalamanın üzerinde fiyatlardan elektrik satma imkânına sahiptir.

Şirket'in en büyük dezavantajı iklimsel değişikliklere bağlı olarak yağış miktarında azalma dolayısı ile santrallerde kullanılacak su kaynaklarının yeterince beslenememesi hususudur. Yağış miktarındaki azalışlar BND Elektrik'in üretim miktarını, dolayısıyla da gelirlerini düşürmektedir.

7.2.2. İzahnamede yer alması gereken finansal tablo dönemleri itibariyle ihracçının net satış tutarının faaliyet alanına ve pazarın coğrafi yapısına göre dağılımı hakkında bilgi:

2017, 2018, 2019 yılları ve 2020 6 aylık dönemi itibarıyla net satış tutarlarımızın faaliyet alanına ve coğrafi bölgeye göre dağılım tabloları aşağıda yer almaktadır.

Sıkı düzenlemeye tabi olmayan ülkeler, idari birimler veya çevrelerde kurulu şirket veya kuruluşlar üzerinden yapılan satış yoktur.

Döküm Faaliyetleri

2017 YILI NET CİRO SEKTÖR VE COĞRAFİ BÖLGE DAĞILIMI						
	ÇİMENTO-MADEN	BEYAZ EŞYA	MAKİNE	OTOMOTİV	DİĞER	TOPLAM
	Tutar (TL)	Tutar (TL)	Tutar (TL)	Tutar (TL)	Tutar (TL)	Tutar (TL)
YURTIÇİ TOPLAM	18.011.850	17.088.708	20.387.522	12.115.597	783.137	68.386.814
AKDENİZ	1.898.339	0	0	0	0	1.898.339
G.DOĞU ANADOLU	1.539.543	0	0	0	0	1.539.543
EGE	1.563.663	11.896.470	502.774	34.830	0	13.997.737
DOĞU ANADOLU	1.772.855	0	0	0	0	1.772.855
KARADENİZ	2.786.626	0	0	0	122.937	2.909.563
İÇ ANADOLU	2.619.536	0	19.862.627	163.925	9.242	22.655.330
MARMARA	5.831.288	5.192.237	22.122	11.916.842	650.958	23.613.447
YURT DIŞI TOPLAM	6.856.293	0	25.022.416	2.913.862	826.142	35.618.713
TOPLAM	24.868.144	17.088.708	45.409.938	15.029.459	1.609.278	104.005.527

2018 YILI NET CİRO SEKTÖR VE COĞRAFİ BÖLGE DAĞILIMI						
	ÇİMENTO-MADEN	BEYAZ EŞYA	MAKİNE	OTOMOTİV	DİĞER	TOPLAM
	Tutar (TL)	Tutar (TL)	Tutar (TL)	Tutar (TL)	Tutar (TL)	Tutar (TL)
YURTIÇİ TOPLAM	12.843.972	21.076.207	19.894.528	18.525.324	1.074.992	73.415.023
AKDENİZ	375.848	0	0	0	0	375.848
G.DOĞU ANADOLU	725.929	0	0	0	0	725.929
EGE	2.634.571	14.621.977	470.178	0	0	17.726.726
DOĞU ANADOLU	289.333	0	0	0	0	289.333
KARADENİZ	154.847	0	0	0	195.788	350.635
İÇ ANADOLU	2.527.065	0	17.633.839	5.077.342	44.789	25.283.035
MARMARA	6.136.380	6.454.230	1.790.511	13.447.982	834.414	28.663.518
YURT DIŞI TOPLAM	11.193.953	0	42.642.619	5.465.542	1.257.052	60.559.166
TOPLAM	24.037.925	21.076.207	62.537.147	23.990.866	2.332.044	133.974.189



26 Subat 2021

A1 CAPITAL YATIRIM
MENKUL DEĞERLER A.Ş.
Meydan Sk. Beyoğlu Plaza
No:1 Kat:5 34354 Beşiktaş/İSTANBUL
Mersis No: 34350000000000000000
www.a1capital.com.tr
Mersis No: 08060000000000000000

Sayfa 47/131

ÇEMAS DÖKÜM SANAYİ A.Ş.
Ankara Asfaltı 12 Km KIRSEHİR
Mersis No: 8871764138139674
Tic. Sicil No: 1481
Kirsehir Y.D. 314 001 4877

2019 YILI NET CİRO SEKTÖR VE COĞRAFİ BÖLGE DAĞILIMI						
	ÇİMENTO-MADEN	BEYAZ EŞYA	MAKİNE	OTOMOTİV	DİĞER	TOPLAM
	Tutar (TL)	Tutar (TL)	Tutar (TL)	Tutar (TL)	Tutar (TL)	Tutar (TL)
YURTIÇİ TOPLAM	8.190.306	30.046.271	17.651.166	14.982.872	1.031.369	71.901.984
AKDENİZ	482.000	0	0	0	0	482.000
G.DOĞU ANADOLU	1.782.306	0	0	0	0	1.782.306
EGE	1.812.248	17.802.856	137.971	55.626	0	19.808.701
DOĞU ANADOLU	175.181	0	0	0	0	175.181
KARADENİZ	456.028	0	0	0	0	456.028
İÇ ANADOLU	653.744	0	14.135.327	2.456.439	0	17.245.510
MARMARA	2.828.800	12.243.415	3.377.868	12.470.807	1.031.369	31.952.259
YURT DIŞI TOPLAM	17.754.683	153.338	38.887.873	4.587.782	1.739.885	63.123.561
TOPLAM	25.944.989	30.199.609	56.539.039	19.570.654	2.771.254	135.025.545

2019 6 AYLIK NET CİRO SEKTÖR DAĞILIMI						
	ÇİMENTO-MADEN	BEYAZ EŞYA	MAKİNE	OTOMOTİV	DİĞER	TOPLAM
	Tutar (TL)	Tutar (TL)	Tutar (TL)	Tutar (TL)	Tutar (TL)	Tutar (TL)
YURTIÇİ TOPLAM	4.781.423	12.123.897	7.845.274	8.613.802	457.923	33.822.319
AKDENİZ	330.353	0	0	0	0	330.353
G.DOĞU ANADOLU	495.479	0	0	0	0	495.479
EGE	1.133.598	7.668.224	0	0	0	8.801.823
DOĞU ANADOLU	162.486	0	0	0	0	162.486
KARADENİZ	453.344	0	0	0	0	453.344
İÇ ANADOLU	43.996	0	6.395.779	3.160.111	0	9.599.886
MARMARA	2.162.165	4.455.672	1.449.496	5.453.691	457.923	13.978.947
YURT DIŞI TOPLAM	10.520.883	0	21.560.528	1.792.850	738.791	34.613.053
TOPLAM	15.302.306	12.123.897	29.405.802	10.406.653	1.196.714	68.435.372

2020 6 AYLIK NET CİRO SEKTÖR VE COĞRAFİ BÖLGE DAĞILIMI						
	ÇİMENTO-MADEN	BEYAZ EŞYA	MAKİNE	OTOMOTİV	DİĞER	TOPLAM
	Tutar (TL)	Tutar (TL)	Tutar (TL)	Tutar (TL)	Tutar (TL)	Tutar (TL)
YURTIÇİ TOPLAM	15.397.815	14.670.138	11.309.915	9.510.638	613.923	51.502.429
AKDENİZ	1.178.688	0	0	0	0	1.178.688
G.DOĞU ANADOLU	697.993	0	0	0	0	697.993
EGE	2.391.022	7.516.244	374.448	0	0	10.281.714
DOĞU ANADOLU	126.217	0	0	0	0	126.217
KARADENİZ	478.170	0	0	0	0	478.170
İÇ ANADOLU	1.614.326	0	9.173.677	863.319	0	11.651.322
MARMARA	8.911.398	7.153.895	1.761.789	8.647.319	613.923	27.088.325
YURT DIŞI TOPLAM	6.987.167	349.204	23.415.315	3.988.809	1.184.025	35.924.519
TOPLAM	22.384.982	15.019.342	34.725.229	13.499.447	1.797.948	87.426.948



20 Şubat 2021

A1 CAPITAL YATIRIM
MENKUL DEĞERLER A.Ş.
Meydan Sok. Beşiktaş / İstanbul
No:1 K:2 D:5 Kat:5 Maslak Sarıyer / İstanbul
Maslak YOLU 268 004 2021 T.C. Sermaye Piyasası Kurulu
www.a1capital.com.tr
Mersis No: 0385004300000015

Sayfa 48/131

ÇEMAŞ DÖKÜM SANAYİ A.Ş.
Ankara Asfaltı 12 Km KIRŞEHİR
Mersis No: 08110041300000000000
Tic. Sic. No: 27814
Kırşehir / 381 001 4877

Enerji Üretimi faaliyetleri

Enerji üretiminin tamamı elektrik enerjisi olup, satışlar Enerji Piyasaları İşletme A.Ş.'ye yapılmaktadır. Bölgesel ayırım yoktur.

	2020 6 Aylık	2019 6 Aylık	2019	2018	2017
Enerji Satışları (TL)	9.310.216	8.895.767	10.314.478	7.235.326	8.537.485

İnşaat Faaliyetleri

İnşaat Faaliyetleri Satışları	2017
Yapı Kimyasalları Satışları	2.807.047
Beton Direk, Travers Satışları	5.354.543
Hazır Beton Satışları	262.768
Diğer Mamül Satışları	378.222
Anahtar Teslim Prefabrik İnşaat İşleri	25.890.220
Ticari Mal Satışları	16.763
Toplam	34.709.564
Toplam Satışlar	147.252.576

İnşaat Faaliyetleri'ne ilişkin satışlar Niğbaş'a aittir. Niğbaş'ın satışları genellikle İç Anadolu bölgesine yapılmaktadır. Niğbaş, Şirketin 2018 yılında yaptığı Niğbaş pay satışları nedeni ile konsolidasyon kapsamından çıkarılmıştır. İnşaat Faaliyetleri içinde bulunan diğer şirket Özışık'ın izahnamede yer alan dönemler itibarı ile satışı bulunmamaktadır.

7.3. Madde 7.1.1 ve 7.2'de sayılan bilgilerin olağanüstü unsurlardan etkilenme durumu hakkında bilgi:

İzahnamenin 5. maddesinde sayılan risk faktörlerinin ağır ekonomik kriz, topyekün savaş hali, doğal afetler gibi olağanüstü koşulların gerçekleşmesi halinde 7.1.1 ve 7.2'de sayılan Şirket faaliyetleri ve Şirket içinde bulunduğu sektör üzerinde olumsuz etkileri daha ağır olacaktır.

7.4. İhraççının ticari faaliyetleri ve karlılığı açısından önemli olan patent, lisans, sınai-ticari, finansal vb. anlaşmalar ile ihraççının faaliyetlerinin ve finansal durumunun ne ölçüde bu anlaşmalara bağlı olduğuna ya da yeni üretim süreçlerine ilişkin özet bilgi:

Şirketin patent, lisans ve benzeri anlaşmaları bulunmamakta olup bu kapsamda Şirketin finansal durumu üzerinde herhangi bir etki söz konusu değildir.

Şirketin bağlı ortaklığı BND Elektrik, Üçgen HES ve Üçgen 2 HES için ayrı ayrı Elektrik Üretim Lisansı'na sahiptir. Bu lisanslar kapsamında elektrik üretim faaliyeti gerçekleştirilmektedir. Üretilen elektrik TEİAŞ ve görevli dağıtım şirketleri ile gerçekleştirilen Dağıtım ve Sistem Kullanım Anlaşmaları ile enterkonnekte sisteme aktarılmaktadır.



26 Şubat 2021

A1 CAPITAL YATIRIM
MENKUL DEĞERLER A.Ş.
Nispetiye Sk. Beyoğlu/İstanbul
No:1 Kat:2 D:5/6 Maslak-Sarıyer/İSTANBUL
Mersis No: 088 004 3551 0001 0000 0000 0000
www.a1cm.com.tr
Mersis No: 03850100000000000000

Sayfa 49/131

ÇEMAŞ DÖKÜM SANAYİ A.Ş.
Ankara Asfaltı 72 Km KIRŞEHİR
Mersis No: 881 176 4138 1300 0000 0000 0000
Tic. Sicil No: 1484
Kırşehir Y.Ş. 211 001 4877

7.5. İhraççının rekabet konumuna ilişkin olarak yaptığı açıklamaların dayanağı:

Açıklamaların dayanağı kaynaklar ilgili yerlerde dipnot şeklinde verilmiştir. Kaynakların alındığı kuruluşlardan:

TÜDÖKSAD - Türkiye Döküm Sanayicileri Derneği: Türk Döküm sektörünün ortak sorunlarını saptayarak bunlara kalıcı çözümler üretilmesi yönünde çalışmalar yapmak; üyelerini çeşitli platformlarda bir araya getirerek bilgi ve deneyimlerini paylaşmalarını sağlamak; sektörü ulusal ve uluslararası platformlarda temsil etmek amaçlarıyla 25 Ekim 1976 tarihinde kurulmuştur. Dernek, WFO-Dünya Dökümciiler Birliği bünyesinde 1989 yılından bu yana; Avrupa Birliği üye ülkelerinin oluşturduğu CAEF-Avrupa Dökümciiler Birliği bünyesinde ise 2007 yılından bu yana Türkiye Döküm Sektörünü temsil etmektedir.

GYODER-Gayrimenkul ve Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı Derneği: 1999 yılında, Türkiye'deki gayrimenkul yatırım ortaklıklarının (GYO) mevcut ve kurulmakta olan temsilcileri tarafından, gayrimenkul sektörünün tanıtımını temsilini sağlamak, gelişimini desteklemek, sektöre kalite, kontrol ve eğitim konularında standartlar getirmek ve korumak amacıyla kurulmuştur.

ENR- Engineering News-Record: Dünya çapında inşaat endüstrisi için haberler, analizler, veriler ve görüşler sunan bir Amerikan haftalık dergisidir. İnşaat endüstrisinin en yetkili yayınlarından biri olarak kabul edilmektedir. BNP Media'ya aittir.

TMMOB- Makina Mühendisleri Odası: Anayasanın 135. Maddesi doğrultusunda çıkarılan 6235 sayılı Türk Mühendis ve Mimmar Odaları Birliği (TMMOB) kanununa göre 1954 yılında kurulmuş kamu kurumu niteliğinde bir meslek kuruluşudur. Kuruluş amaçları arasında; ülke ve toplum yararları doğrultusunda yurdun doğal kaynaklarının işletilmesini, üretimin artırılmasını sağlamak için teknik ve bilimsel çalışmalar yapmak, makina mühendisliği hizmetleri ile ilgili her türlü araştırma, inceleme, proje ve raporların hazırlanmasını, uygulanmasını ve bunların teknik kurallara uygunluğunu incelemek, denetlemek ve onaylamak yer almaktadır.

7.6. Son 12 ayda finansal durumu önemli ölçüde etkilemiş veya etkileyebilecek, işe ara verme haline ilişkin bilgiler:

Yoktur.

8. GRUP HAKKINDA BİLGİLER

8.1. İhraççının dahil olduğu grup hakkında özet bilgi, grup şirketlerinin faaliyet konuları, ihraççıyla olan ilişkileri ve ihraççının grup içindeki yeri:

Çemaş, Işıklar Grubu şirketlerindendir. Işıklar Grubu'nun tepe şirketi payları BİST Ana Pazar'da işlem gören Işıklar Enerji'dir. Işıklar Enerji, Şirket'in çıkarılmış sermayesinde % 1,83 oranında¹⁵ pay sahibidir.

¹⁵ Çemaş'ın 08.05.2018 tarihinde yapılan 2017 yılı Olağan Genel Kurul Toplantısı'nda ikisi bağımsız üye olmak üzere, toplam 7 kişiden oluşan Yönetim Kurulu 3 yıllığına seçilmiştir. Yönetim Kurulu üyelerinin seçildiği Olağan Genel Kurul Toplantısı tarihi itibarıyla Işıklar Grubu şirketlerinden Işıklar Enerji, Şirket sermayesinde % 65,18 oranında, Özışık ise % 11,34 oranında pay sahibi olup yönetim kontrolü Işıklar Grubunda idi. İzahname tarihi itibarı ile ise Işıklar Enerji'nin % 1,83, Işıklar Pazarlama'nın % 1,73



26 Subat 2021



Sayfa 50/131

ÇEMAŞ DÖKÜM SANAYİ A.Ş.
Ankara Asfaltı 12 Km. KIRSEHİR
Mersis No: 0671764153139674
Tic. Sicil No: 1981
Kirsehir V.D. 331 001 4877

Çemaş'ın içinde bulunduğu Işıklar Grubu şirketlerine ait bilgiler aşağıda yer almaktadır:

1-Işıklar Enerji ve Yapı Holding A.Ş.: Şirket merkezi İstanbul'dadır. Faaliyet konusu şirketlerin sermaye ve yönetimine katılarak sınai, ticari ve mali girişimlerde bulunmaktır. Işıklar Grubunun tepe şirkettir. Halka açık şirket olarak payları BİST Alt Pazar'da işlem görmektedir.

2- Işıklar Ambalaj Pazarlama A.Ş.: Şirket merkezi İstanbul'dadır. Başlıca faaliyeti sınai tipi kağıt torba imali ve satışlarıdır. Yönetim merkezi İstanbul, fabrikası Çumra/ Konya'dadır. Işıklar Enerji'nin % 100 oranında bağlı ortaklığıdır.

3- Işıklar Paper Sack Ltd.: Irak Erbil'de sınai tipi kağıt torba imali ve satışı yapmak üzere kurulan Işıklar Ambalaj Pazarlama A.Ş.'nin %54 payına sahip olduğu şirket, 21.03.2013 tarihi itibarıyla üretime başlamıştır.

4- Işıklar İnşaat Malzemeleri Sanayi ve Ticaret A.Ş.: Şirket 1977 yılında kurulmuştur. Şirket'in faaliyet konusu ateşe dayanıklı briketler, bloklar ve tuğlaların üretimi ve satışlarıdır. Şirket üretim faaliyetlerini Bartın'da kurulu tesislerinde gerçekleştirmektedir. Ticari amaçlı satışını yaptığı ürünleri de değişik ülkelerden ithal etmektedir. 165.000.000 TL olan ödenmiş sermayesi, bağlı ortaklığımız Özışık'ın katılımı ile 216.500.000 TL ye çıkarılmıştır. 22.10.2020 tarihinde tescil olan sermaye artışı ile Özışık'ın % 23,79 oranında iştiraki haline gelmiştir. Ana ortağı % 76,11 pay oranı ile Işıklar Enerji'dir.

5-Metemtteks Sentetik İplik San. ve Tic. A.Ş.: 2011 yılında kurulmuştur. Çorlu'da kurulu 7000 m² büyüklüğündeki üretim tesislerinde iplik üretimi yapmaktadır. Işıklar Enerji'nin % 100 bağlı ortaklığıdır.

6-Işıklar İnşaat ve Turizm İşletmeleri A.Ş.: Şirket merkezi İstanbul'dadır. Şirket 1976 yılında kurulmuştur. Şirket'in fiili faaliyet konusu hali hazırda Türkiye'nin değişik illerinde offshore yarıları düzenlemektedir. Işıklar Enerji'nin % 99,22 bağlı ortaklığıdır.

7-Işıklar İnşaat Malzemeleri Pazarlama ve Taahhüt A.Ş.: Şirket merkezi İstanbul'dadır. Şirket 2003 yılında kurulmuştur. Şirket'in faaliyet konusu ateşe dayalı briketler, bloklar ve tuğla satışı ve pazarlamasıdır. Şu an faaliyeti bulunmamaktadır.

8-Işıklar Park Gayrimenkul Geliştirme ve Yatırım A.Ş.: Şirket merkezi İstanbul'dadır. Anadolu'nun çeşitli illerine AVM kazandırılması amacıyla 2011 yılında kurulan Işıklar Park AVM Yatırım A.Ş. bu alandaki araştırma ve projelendirme faaliyetlerine devam etmektedir. Şu an faaliyeti bulunmamaktadır. Işıklar İnşaat Malzemeleri San ve Tic. A.Ş.'nin % 100 bağlı ortaklığıdır. 17.12.2020 tarihi itibarıyla Işıklar İnşaat Malzemeleri bünyesinde birleşerek tasfiyesiz infisah olmuştur.

9- Işıklar Holding A.Ş.: Merkez adresi Dereboyu Cad. Meydan Sk. Beybi Giz Plaza No:1 D.27 Maslak/Sarıyer/İstanbul'dur. Şirket ana faaliyet konusu sınai, ticari ve hizmet sektöründe faaliyet gösterecek müesseseler kurmak, mevcutlara iştirak etmek veya devir almak, her türlü ticari ve sınai faaliyette bulunmaktır. Işıklar Enerji'nin % 81,50 bağlı ortaklığıdır.

10-Işıklar Pazarlama A.Ş.: Merkez adresi Çubuklu Mah. Orhan Veli Kanık Cad. Yakut Sk. Eryılmaz Plaza No: 3 Kat: 2 Kavacık/İstanbul'dur. Işıklar Pazarlama A.Ş.'nin faaliyet konusu Işıklar

olmak üzere Işıklar Grubu'nun toplam pay oranı % 3,56'dır. Yönetim kontrolünü garanti edecek oy oranına sahip olmamakla beraber 2021 yılı Mayıs ayına kadar fiili yönetim kontrolü Işıklar Grubu'ndadır.



A1 CAPITAL YATIRIM
MENKUL DEĞERLER A.Ş.
Meydan Sk. Beybi Giz Plaza
No:1 K:2 D. 27 Maslak/Sarıyer/İstanbul
Maslak V.D. 06/04 33070 Tel: 0212 270 4388
www.a1capital.com.tr
Mersis No: 0390004322100076

Sayfa 51/131

ÇEMAŞ DÖKÜM SANAYİ A.Ş.
Ankara Asfaltı 12 Km KIRŞEHİR
Mersis No: 0871764120139670
Tic. Sicil No: 1481
Kırşehir V.D. 311 001 4877

Enerji bünyesinde faaliyetlerini sürdürmekte olan Işıklar İnşaat Malzemeleri A.Ş.'nin ürettiği ürünlerin yurt içi ve yurt dışı satışını sağlamaktadır. Ayrıca Niğbaşı'nın ürettiği yapı kimyasallarının bir kısmının satışını da mevcut bayi ağı üzerinden gerçekleştirmektedir. Işıklar Pazarlama Şirketinin çıkarılmış sermayesinde % 1,73 oranında pay sahibidir. Sermayesi 144.720.598 TL olup, % 51,36 'sı Işıklar Holding A.Ş., % 48,39'u Işıklar İnşaat Malzemeleri Sanayi ve Ticaret A.Ş.'ye aittir.

11-Çimtek Çimento Teknolojisi A.Ş.: Şirket 1969 yılında Çimento ve Yan Mamülleri Sanayii Holding A.Ş. (Çimhol) adı ile Türkiye Çimento ve Toprak Sanayii T.A.Ş.'nin (Çitosan) bir yan kuruluşu olarak faaliyete başlamıştır. Çimtek 1990 yılında kurulmuş ve Çimhol firmasının tüm faaliyetleri Çimtek'e devredilmiştir. Çimtek her türlü çimento ünitesinin anahtar teslimi kurulumunu ana müteahhit firma olarak gerçekleştirebilecek yapıdadır, bunun için çimento sanayinde iyi bilinen uzman know-how firmaları ve ekipman teslimatçıları ile işbirliği yapmaktadır. Işıklar Pazarlama A.Ş.'nin % 99,99 Bağlı Ortaklığıdır.

12-Niğbaşı Niğde Beton Sanayi A.Ş.: Şirketin merkezi ve üretim tesisleri Niğde'dedir. Niğbaşı Niğde Beton Sanayi ve Ticaret A.Ş., 1969 yılında ÇİMİHOL ve İller Bankası ortaklığı ile beton direk üretimi amacıyla kurulmuş ve günümüze kadar prefabrike beton ürünler ve betonarme yapı elemanları üretimlerini de faaliyet alanlarına dahil ederek entegre bir tesis haline gelmiştir. Ana faaliyet konusu enerji nakil hatları, şehir şebekeleri ve aydınlatma amaçlı beton direk ve traversler, prefabrike betonarme yapı elemanları, beton bordür, parke taşları, çit direkleri ile ön gerilmeli köprü kirişleri ve hazır beton üretimleri. organize sanayi bölgeleri alt ve üst yapıları, askeri tesisler, endüstriyel tesisler, eğitim ve spor amaçlı binalar, hava alanları gibi tesislerin inşaat ve taahhüt işleri ile her türlü yapı kimyasalları üretimidir. Şirket'in bünyesinde istihdam edilen personel sayısı 30.06.2020 tarihi itibarıyla 114 kişidir. Şirket'in halka arz olunmuş pay senetleri 05 Mart 2012 tarihinden itibaren Borsa İstanbul'da işlem görmeye başlamıştır. İzahname tarihi itibarı ile BİST Ana Pazarda işlem görmektedir. 54.000.000 TL olan çıkarılmış sermayesi içinde Işıklar Holding % 39,76, Işıklar İnşaat Malzemeleri % 14,7, Çemaş Döküm % 9,94, Özışık İnşaat % 9,26 oranında pay sahibidir. % 26,34 oranında pay ise piyasada diğer yatırımcılarda bulunmaktadır.

13-Işıklar Elen Hunting EOOD : Işıklar Enerji'nin % 98,67 oranında dolaylı bağlı ortaklığıdır. Ana ortağı % 100 pay oranı ile Işıklar İnşaat ve Turizm A.Ş.'dir. Şirketin esas faaliyet konusu av turizmidir. Sofya/Bulgaristan'da kurulu olan şirketin 11.000 hektar orman alanı ve konaklama tesisleri bulunmaktadır.

14-Işıklar Coin Bulgaria EOOD : Işıklar Enerji'nin % 100 oranında doğrudan bağlı ortaklığıdır. Şirket 13.09.2019 tarihinde Bulgaristan'da kurulmuştur. Şirket'in faaliyeti blok zincir teknolojisi ile kripto para üretimidir.

15- Çınar Yatırım Müşavirliği A.Ş.;

Şirket 2005 yılında kurulmuştur. Şirket merkezi İstanbul' dur. Şirket'in fiili faaliyet konusu gerçek ve tüzel kişi ve kuruluşların ihtiyaç duyabileceği fizibilite, yatırım müşavirliği, pazar etüdü, proje geliştirme ve yönetimi ile bu alanlarda müşavirlik hizmetleri vermektir. Şirketin sermayesi 1.060.000 TL olup, Işıklar Grubu şirketleri'nin Yönetim Kurulu Başkanı Rıza Kutlu IŞIK şirket sermayesinde % 96,36 pay sahibidir.

9. MADDİ VE MADDİ OLMAYAN DURAN VARLIKLAR HAKKINDA BİLGİLER

9.1. Maddi duran varlıklar hakkında bilgiler:



26 Şubat 2021

A1 CAPITAL YATIRIM
MENKUL DEĞERLER A.Ş.
Meydan Sok. Beybi Çarşı
No:1 K:2 Kat:2
Maslak V.D.:26510043221 T.C. Sermaye Piyasası Kurulu
www.a1capital.com.tr
Mersis No: 0838004322100001

Sayfa 52/131

ÇEMAŞ DÖKÜM SANAYİ A.Ş.
Ankara Asfaltı 12.km KIRSEHİR
Mersis No: 0871064130139674
Tic. Sicil No: 1481
Kırşehir Ş.Ö. 211 001 4877

9.1.1. İzahnamede yer alması gereken son finansal tablo tarihi itibarıyla ihraççının finansal kiralama yolu ile edinilmiş bulunanlar dahil olmak üzere sahip olduğu ve yönetim kurulu kararı uyarınca ihraççı tarafından edinilmesi planlanan önemli maddi duran varlıklara ilişkin bilgi:

Sahip Olunan Maddi Duran Varlıklara İlişkin Bilgiler								
Cinsi	Edinildiği Yıl	m2	Mevkii	Net Defter Değeri (TL)	Kullanım Amacı	Kiraya Verildi ise Kiralayan Kişi/Kurum	Kira Dönemi	Yıllık Kira Tutarı (TL)
Fabrika Arsa ve Yeraltı – Yertüstü Düzenleri	1982-2018	142970	Kırşehir/ Merkez, Everik Mevkii	9.086.358	Üretim-Yönetim-Satış	Verilmedi		
Fabrika Binası	1982-2020	19318	Kırşehir/ Merkez, Everik Mevkii	12.305.964	Üretim-Yönetim-Satış	Verilmedi		
Tesis Makine ve Cihazlar	1996 - 2020		Kırşehir	48.187.348	Üretim	Verilmedi		
Taşıtlar	2008 - 2020		Kırşehir	616.706	Üretim-Yönetim-Satış	Verilmedi		
Demirbaşlar	1999 - 2020		Kırşehir	299.286	Üretim-Yönetim-Satış	Verilmedi		
Diğer	2012 - 2020		Kırşehir-Ankara-Ordu-K.Maraş	1.344.232	Üretim-Yönetim-Satış	Verilmedi		
Tesis Makine ve Cihazlar	2014-2016		Ordu-K.Maraş	47.579.775	Enerji Üretim	Verilmedi		

Finansal ya da Faaliyet Kiralaması Yoluyla Edinilen Maddi Duran Varlıklara İlişkin Bilgiler

Cinsi	Kira Dönemi	Kiralama Süresi Sonunda Kiralananın Kime Ait Olacağı	Yıllık Kira Tutarı	Kullanım Amacı	Kiraladığı Kişi/Kurum
HEXAGON MET.3 BOYUTLU KOOR.ÖLÇME SİSTEMİ	2015-2019	5 Yıl/Çemaş	20.601 Euro	Üretim	Finans Leasing
REMAS BİLYA HAZIRLAMA- KIRMA VE TEMİZLEME MAKİNASI	2016-2020	5 Yıl/Çemaş	38.482 Euro	Üretim	Finans Leasing
ÇMS MAÇA MAKİNASI	2016-2020	5 Yıl/Çemaş	163.604 Euro	Üretim	Şeker Leasing



26 Subat 2021

A1 CAPITAL YATIRIM
MENKUL DEĞERLER A.Ş.
Meydan Sırtı, 3. Kat, 06100
No 1 K.2.E. Sırtı, 3. Kat, 06100
Maslak Yö. 387 004 3021 T.C. Sicil No: 27189
www.a1ci.com.tr
Mersis No: 08060041000000000000000000

Sayfa 53/131

ÇEMAŞ DÖKÜM SANAYİ A.Ş.
Ankara Asfaltı 12 km KIRSEHİR
Mersis No: 887 064 130 139674
Tic. Sicil No: 1487
Kırşehir Y.Ö. 4511 001 4877

OMSG TEMİZLEME MAKİNASI	2017-2021	5 Yıl/Çemaş	77.263 Euro	Üretim	Finans Leasing
Yamazaki Mazak Horizontal HCN-4000	2018-2022	5 Yıl/Çemaş	80.656 Euro	Üretim	Alternatif Leasing
Yamazaki Mazak Horizontal HCN-4000	2018-2022	5 Yıl/Çemaş	80.613 Euro	Üretim	Alternatif Leasing
Yamazaki Mazak Horizontal HCN-4000	2018-2022	5 Yıl/Çemaş	80.385 Euro	Üretim	Alternatif Leasing
Yamazaki Mazak CNC Late Quik Turn 200 L	2018-2022	5 Yıl/Çemaş	61.521 Euro	Üretim	Alternatif Leasing
CNC Tezgahları (15 Adet)	2018-2022	5 Yıl/Çemaş	2.472.788 TL	Üretim	Alternatif Leasing
Tennat TS20 Diezel Endüstriyel Süpürme Arabası	2018-2022	5 Yıl/Çemaş	15.124 Euro	Üretim	Finans Leasing
X Rey Cihazı YXLON	2018-2022	5 Yıl/Çemaş	84.421 Euro	Üretim	Finans Leasing

Şirketimizin ödenmiş sermayesinin 2020 yılı ilk çeyreğinde 237.000.000 TL'den 474.000.000 TL'ye çıkarılması nedeniyle gerçekleştirilen nakit sermaye artırımına ilişkin hazırlanan ve 05.11.2019 tarihinde KAP'ta yayımlanan özel durum açıklaması ekinde kamuoyu ile paylaşılan Bedelli Sermaye Artırımından Elde Edilecek Fonun Kullanım Yerlerine İlişkin Yönetim Kurulu Raporu'nda yer alan Güneş enerjisi santrali (GES) kurulması yatırımı, Kalıplama hattı, kum hazırlama ve soğutma üniteleri yatırımı ve Bilye yağda soğutma sistemi yatırımı devam etmektedir.

Edinilmesi Planlanan Maddi Duran Varlıklara İlişkin Bilgiler						
Cinsi	Edinileceği Yıl	m ²	Mevkii	Yapılan Ödemeler (TL)	Yapılacak Ödemeler (TL)	Kullanım Amacı
6 MWh gücünde güneş enerjisi sistemi (GES) yatırımı	2021	--	Kırşehir Üretim Tesisleri içinde	3.786.960	21.173.040	Tesislerde kullanımı için Elektrik Üretimi
Bilye Yağda Soğutma Sistemi	2021	--	Kırşehir Üretim Tesisleri içinde	184.387	3.363.113	Bilye Soğutma



26 Şubat 2021

A1 CAPITAL YATIRIM MENKUL DEĞERLER A.Ş.
Nispetiye SK. Eryurt Çiğdem Apt.
No:16 Kat:5 Maslak-Sarıyer/İSTANBUL
Müşteri No: 388 004 3521 Tic. Sic. No: 271149
www.a1capital.com.tr
Mersis No: 03980043521000115

Sayfa 54/131

ÇEMAŞ DÖKÜM SANAYİ A.Ş.
Ankara Asfaltı 12 km. KIRŞEHİR
Mersis No: 887116412312967
Tic. Sic. No: 1483
Kırşehir Y.D. 311 001 4877

9.1.3. Maddi duran varlıklar üzerinde yer alan kısıtlamalar, aynı haklar ve ipotek tutarları hakkında bilgi:

Maddi Duran Varlıklar üzerindeki ipotek tutarları aşağıdaki tabloda gösterilmektedir. En son bilanço tarihinden (30.09.2020) sonra bir değişiklik olmamıştır.

Maddi Duran Varlıklar Üzerindeki Kısıtlamalar, Aynı Haklar, İpotekler Hakkında Bilgi					
Maddi Duran Varlık Cinsi	Kısıtlamanın/ Aynı Hakkın Türü	Kimin Lehine Verildiği	Nedeni	Veriliş Tarihi	Tutarı (TL)
Kırşehir İli, Merkez İlçesi, Erevik Köyü, Fabrika Fabrika bina ve arazisi	İpotek	Finansbank	Kredi Temini	07.07.2015	10.000.000

9.1.4. Maddi duran varlıkların rayiç/gerçeğe uygun değerinin bilinmesi halinde rayiç değer ve dayandığı değer tespit raporu hakkında bilgi:

Maddi Duran Varlık Cinsi	Edinme Tarihi	Ekspertiz Değeri (TL)	Ekspertiz Raporu Tarihi ve Nosu	Sınıflandırılması (Yatırım amaçlı olup olmadığı)	MDV Değerleme Fon Tutarı/Değer Düşüklüğü Tutarı (TL)
Kırşehir-Erevik 451/1 Fabrika Binaları (*)	1996	21.380.000	29.02.2020 2020-SPK-0021	Kullanım Amaçlı	7.429.284
Üçgen-2 Reg. Ve Hes Projesi / Ordu / Kabadüz (**)	2014-2016	35.702.683	27.02.2020 2020 SPM-İSYHO 007	Kullanım Amaçlı	7.937.170
Üçgen Reg. Ve Hes Projesi/Kahramanmaraş/A ndirin (**)	2014-2016	16.246.145	25.02.2020 2020 SPM-İSYHO 006	Kullanım Amaçlı	
Ankara İli, Gölbaşı İlçesi, Kızılcaşar-imar Mahallesi, 1.029,00 m2 yüzölçümlü 241 Ada 1 Parsel no"lu "Arsa (*)	2012	1.985.000	29.02.2020 2020-SPK-0007	Kullanım Amaçlı	1.786.500
Çemaş Makine ve Teçhizat (**)	1996 - 2019	31.995.545	25.02.2020 2020 SPM-İSYHO 002	Kullanım Amaçlı	16.895.090

(*) 29 Şubat 2020 tarihi itibarıyla Dünya Grup Gayrimenkul Değerleme Danışmanlık A.Ş. tarafından hazırlanan değerleme raporlarına göre (2 adet rapor) net defter değerleri sırasıyla 7.149.000 TL, 957.795 TL ve 13.946.412 TL (toplam 22.053.207 TL) olan Grup'un arazi ve arsaları, yeraltı ve yerüstü düzenleri ve binalarının gerçeğe uygun değeri toplam KDV hariç 23.365.000 TL olarak tespit edilmiştir.

03 Temmuz 2018 tarihi itibarıyla Vakıf Gayrimenkul Değerlendirme A.Ş. tarafından hazırlanan değerleme raporlarına göre Grup'un, net defter değerleri sırasıyla 11.608.002 TL, 81.776 TL ve 8.269.315 TL (toplam



26 Şubat 2021

A1 CAPITAL YATIRIM
MENKUL DEĞERLER A.Ş.
Meydan Sok. No: 1 Kat: 5
Maslak V.D. 805004 3521 T.C. No: 2720000000000000
Mersis No: 3335024000000000

Sayfa 56/131

ÇEMAŞ DÖKÜM SANAYİ A.Ş.
Ankara Asfaltı 12 Km KIRŞEHİR
Mersis No: 08010764438129874
Tic. Sicil No: 4481
Kırşehir V.D. 311 001 4877

19.959.093 TL) olan arazi ve arsaları, yeraltı ve yerüstü düzenleri ve binalarının gerçeğe uygun değeri toplam KDV hariç 28.310.184 TL olarak tespit edilmiştir

(**)25-27 Şubat 2020 tarihleri itibarıyla Lal Gayrimenkul Değerleme ve Müşavirlik A.Ş. tarafından hazırlanan değerleme raporlarına göre (3 adet Rapor) göre net defter değeri 50.031.265 TL olan Grup'a ait makine, tesis ve cihazların gerçeğe uygun değeri toplam KDV hariç 83.944.374 TL olarak tespit edilmiştir.

9.2. Maddi olmayan duran varlıklar hakkında bilgiler:

9.2.1. İhraççı bilgi dokümanında yer alması gereken finansal tablo dönemleri itibarıyla ihraççının sahip olduğu maddi olmayan duran varlıkların kompozisyonu hakkında bilgi:

Ortaklığımızın sahip olduğu Maddi Olmayan Duran varlık ve İtfa payları aşağıdaki tabloda yer almaktadır.

Maddi Olmayan Duran Varlıklar(TL)	30.06.2020	31.12.2019	31.12.2018	31.12.2017
Haklar	740.033	714.458	714.458	720.841
B.Amortismanlar(-)	-687.424	-653.673	-585.397	-601.690
Net Değer	52.609	60.785	129.061	119.151

Sahip olunan Maddi Olmayan Duran Varlıkların tamamı idari ve mühendislik ofislerinde kullanılan değişik nitelikte paket program şeklinde bilgisayar yazılım lisanslarından oluşmaktadır. Bu tip yazılımların faydalı ömürleri genelde 3 yıl olarak tespit edilmektedir.

9.2.2. Maddi olmayan duran varlıkların, ihraççının faaliyetleri içerisindeki rolü ve faaliyetlerin maddi olmayan duran varlıklara bağımlılık derecesi hakkında bilgiler:

Sahip olunan maddi olmayan duran varlıklar, faaliyetlerin yürütülmesi için bilgisayar ve bazı üretim araçlarında kullanılan yazılımlar olup, işlerin yürütülmesi açısından önemlidir. Bu programlar piyasadan her zaman temin edilebilecek, alternatif olan programlar olup toplam duran varlıklara oranla maddi değerleri çok büyük değildir.

9.2.3. İşletme içi yaratılan maddi olmayan duran varlıkların bulunması halinde, ihraççı bilgi dokümanında yer alması gereken finansal tablo dönemleri itibarıyla bu varlıklar için yapılan geliştirme harcamalarının detayı hakkında bilgi:

Yoktur

9.2.4. Maddi olmayan duran varlıkların rayiç/gerçeğe uygun değerinin bilinmesi halinde rayiç değer ve dayandığı değer tespit raporu hakkında bilgi:

Yoktur

9.2.5. Maddi olmayan duran varlıkların kullanımını veya satışını kısıtlayan sözleşmeler veya diğer kısıtlayıcı hükümler hakkında bilgi:

Kullanımını kısıtlayıcı sözleşmeler yoktur ancak bu yazılımlar satılamaz.

9.2.6. Maddi olmayan duran varlıklar içerisinde şerefiye kaleminin bulunması halinde, ihraççı bilgi dokümanında yer alması gereken finansal tablo dönemleri itibarıyla şerefiye edinimine yol açan işlemler hakkında bilgi:

Yoktur.



A1 CAPITAL YATIRIM
MENKUL DEĞERLER A.Ş.
Meydanı S/Şişli-Beşiktaş
No:1 K.2 D.5 G.1 Kat:5-Sarıyeri-İstanbul
Maslak V.D. 34990-3521 Tlf: 0212 250 00 00
www.a1ci.com.tr
Mersis No: 030500435210001

Sayfa 57/131

ÇEMAŞ DOKÜM SANAYİ A.Ş.
Ankara Asfaltı 12 Km KIRSEHİR
Mersis No: 8817047231390000
Tic. Sic. No: 1781
Kırşehir V.D. 3710014877

10. FAALİYETLERE VE FİNANSAL DURUMA İLİŞKİN DEĞERLENDİRMELER

10.1. Finansal durum:

10.1.1. İhraççının izahnamede yer alması gereken finansal tablo dönemleri itibarıyla finansal durumu, finansal durumunda yıldan yıla meydana gelen değişiklikler ve bu değişikliklerin nedenleri:

Şirketin 31.12.2017, 31.12.2018 ve 31.12.2019 ve 30.06.2020 tarihli finansal durum tablolarının (Bilanço) önemli kalemleri karşılaştırmalı olarak aşağıda yer almaktadır.

Şirketin 2018 yılında yaptığı Niğbaş pay satışları nedeni ile Niğbaş sermayesindeki payı % 9,94'e düşmüş, hisse değişimleri sonrası Şirketin sahip olduğu Niğbaş hisseleri 31 Aralık 2018 tarihi itibarıyla alım-satım amaçlı finansal yatırım olarak değerlendirilerek konsolidasyon kapsamından çıkarılmıştır. Yıllar itibarı ile değişiklikler ve nedenleri incelenirken bu husus göz önünde bulundurulmalıdır.

2017 yılına ilişkin konsolide finansal bilgileri ve faaliyet sonuçları;

- Çemaş Döküm Sanayi A.Ş.(Döküm Faaliyetleri)
- Özışık İnşaat ve Enerji A.Ş. (İnşaat Faaliyetleri)
- BND Elektrik Üretim A.Ş.(Elektrik Üretimi)
- Niğbaş Niğde Beton Sanayi ve Ticaret A.Ş. (Prefabrik İnşaat Faaliyetleri)

olmak üzere 4 şirketi kapsamakta iken 31.12.2018 ve sonraki dönemlere ilişkin Finansal Tablolarda Niğbaş (Prefabrik İnşaat Faaliyetleri) Tam Konsolidasyon'a dahil değildir.

	Sınırlı Denetlenmiş	Denetlenmiş	Denetlenmiş	Denetlenmiş	Değişim Oranları (%)		
	30.06.2020	31.12.2019	31.12.2018	31.12.2017	2020/2019	2019/2018	2018/2017
Dönen Varlıklar	288.243.182	156.384.214	192.804.490	138.080.504	84	-19	-40
-Nakit ve nakit benzerleri	113.917.468	2.102.797	1.343.431	3.332.314	5317	57	-60
-Ticari Alacaklar	44.608.324	37.333.178	35.391.019	45.727.436	19	5	-22,6
-Diğer Alacaklar	94.321.892	93.828.222	130.566.040	60.859.563	1	-28	115
<i>-İlişkili Taraflardan Diğer Alacaklar</i>	<i>94.178.761</i>	<i>93.684.647</i>	<i>127.972.471</i>	<i>60.085.175</i>	<i>1</i>	<i>-27</i>	<i>113</i>
-Stoklar	26.422.596	21.481.414	23.867.928	23.711.231	23	-10	1
Duran Varlıklar	226.189.807	190.517.155	142.425.380	159.061.075	19	34	-10
-Finansal Yatırımlar	99.216.603	59.612.902	21.416.170	10.000	66	178	214062
-Özkaynak Yönetimiyle Değerlenen Yatırımlar	7.344.933	7.741.048	22.999.891	39.564.956	-5	-66	-41,9
-Maddi Duran Varlıklar	119.575.328	123.102.086	94.402.058	112.970.051	-3	30	-16
Aktif Toplamı	514.432.989	346.901.369	335.229.870	297.141.579	48	3	13
Kısa Vadeli Yükümlülükler	76.303.584	141.079.312	130.053.565	129.939.061	-46	8,5	0
-Finansal Borçlar	1.083.927	43.142.847	32.855.865	38.921.976	-97	31	-16
-Ticari Borçlar	20.648.039	26.005.967	49.038.958	49.262.712	-21	-47	0
-Diğer Borçlar	41.411.517	62.806.996	39.218.182	21.117.873	-34	60	86
<i>-İlişkili Tarafılara Diğer Borçlar</i>	<i>41.407.391</i>	<i>62.804.039</i>	<i>39.209.597</i>	<i>21.113.747</i>	<i>-34</i>	<i>60</i>	<i>86</i>
-Ertelenmiş Gelirler	2.229.022	786.535	755.203	10.594.486			
Uzun Vadeli Yükümlülükler	17.215.900	78.047.355	84.244.509	69.327.375	-78	-7	22
-Finansal Borçlar	0	61.582.061	74.740.213	58.903.308	-100	-18	27
-Uzun Vadeli Karşılıklar	14.188.509	12.431.647	9.454.123	10.424.067	14	31	-9
Özkaynaklar	420.913.505	127.774.702	120.931.796	97.875.143	229	6	24



26 Şubat 2021

A1 CAPITAL YATIRIM
MENKUL DEĞERLER A.Ş.
Meydan Sok. Kat: 9. Kat
No: 1 K 2 D 500 Maslak Sarıyer / İSTANBUL
Maslak V.D. : 033 004 3521 Telsiz : 033 004 3521
www.a1capital.com.tr
Mersis No: 033 004 3521 0001

Sayfa 58/131

ÇEMAŞ DÖKÜM SANAYİ A.Ş.
Ankara Asfalt 12 Km KIRŞEHİR
Mersis No: 0871764123439874
Tic. Sicil No: 14881
Kırşehir V.D. 311 001 4877

-Sermaye	474.000.000	237.000.000	237.000.000	237.000.000	100	0	0
-Paylara İlişkin Primler	12.948.993	10.455.864	10.455.864	11.677.210	24	0	-10
-Geçmiş Yıllar Karları/Zararları	-118.724.180	-101.185.627	-75.906.947	-51.232.596	17	33	48
- Ortak Kontrolle Tabi Teşebbüs veya İşletmeleri İçeren Birleşmelerin Etkisi	-23.687.474	-23.687.474	-23.687.474	-65.169.290	0	0	-64
-Net Dönem Karı/Zararı	54.475.834	-18.245.084	-25.530.350	-35.558.603	-399	-29	-28
- Azınlık Payları	-5.650.121	-5.274.545	-5.733.343	17.084.546	7	-8	-134
Pasif Toplamı	514.432.989	346.901.369	335.229.870	297.141.579	48	3	13

	30.06.2020	31.12.2019	31.12.2018	31.12.2017
Likidite Rasyoları				
Cari Oran	3,78	1,11	1,48	1,06
Likidite Oranı	3,43	0,96	1,30	0,88
Alacak Devir Hızı (Gün)*	77	91	105	92
Stok Devir Hızı (Gün)*	54	62	72	57
Borç Devir Hızı (Gün)*	53	102	149	114
Kaldıraç Rasyoları				
Toplam Yükümlülükler/Özsermaye	22%	171%	177%	204%
Toplam Yükümlülükler/Toplam Aktifler	18%	63%	64%	67%
Kısa Vadeli Yükümlülükler/Toplam Aktifler	15%	41%	39%	44%
Özkaynaklar/Toplam Aktifler	82%	37%	36%	33%
Karlılık Rasyoları				
Brüt Kar Marjı	17%	7%	15%	10%

* 2020 yılı 6 aylık satışları, son üç yıl ile karşılaştırılabilmesini teminen 2 ile çarpılmıştır.

Son üç yıl itibariyle aktiflerin yaklaşık üçte ikisi yükümlülükler ile kalan kısmı ise özkaynaklar ile finanse edilirken, bu oran 2020 yılı 6 aylık dönemde özkaynaklar lehine dönerek, bu dönemde aktiflerin dörtte biri özkaynaklar ile finanse edilmiştir. Bilanço yapısındaki bu değişime Şirket'in 28.01-14.02.2020 döneminde gerçekleştirdiği %100 oranında nakit sermaye artırımını neden olmuştur.

Aktiflerin yarısından fazlasını 2020 yılı 6 aylık dönem ile 2018 yılında dönen varlıklar ve 2019 ve 2017 yıllarında ise duran varlıklar oluşturmıştır. Tüm finansal tablo dönemleri itibariyle dönen varlıklar ve duran varlıkların büyüklüğü arasında belirgin bir fark olmamıştır. Toplam yükümlülüklerin ise tüm finansal tablo dönemlerinde büyük oranını kısa vadeli yükümlülükler oluşturmaktadır. Özellikle 2020 yılı 6 aylık dönemde uzun vadeli finansal borçların tamamının ödenmesi nedeniyle kısa vadeli yükümlülükler toplam yükümlülüklerin %80'inini geçmiştir.

Çemaş'ın konsolide finansal tablolarında 2017, 2018, 2019 yıllarında sırasıyla 3,3 milyon TL, 1,3 milyon TL ve 2,1 milyon TL olan Nakit ve Nakit Benzerleri, 2020 yılının ilk çeyreğinde yapılan 237 milyon Sermaye artışından sağlanan fonların henüz harcanmamış kısımlarının mevduat olarak tutulması nedeniyle 30.06.2020'de 113,9 milyon TL olarak gerçekleşmiştir.

2017 yılında 45,7 Milyon TL olan Ticari Alacaklar 2018 yılında Niğbaş'ın konsolidasyondan çıkması ile % 22 azalarak 35,4 Milyon TL'ye düşmüştür. Ticari alacakların önceki yıla göre 2019 da %5, 30.06.2020'de %19 arttığı görülmekle beraber Ticari Alacaklar'daki artış satışlardaki artıştan düşüktür. Bu nedenle Ticari alacakların tahsil süreleri 2017'de 92 gün, 2018'de 105 gün, 2019'da 91 gün ve 30.06.2020 de ise 77 gün olup alacakların daha hızlı tahsil edildiği görülmektedir.



26 Şubat 2021

A1 CAPITAL YATIRIM
MENKUL DEĞERLER A.Ş.
Meydan Sok. Kat: 6, Güz. Pk. 06500
No:1 K:2 D: 5-6 Nispetiye/Beşiktaş/İSTANBUL
Maslak V.D. 382 100 0001 100 0000 189
Yatırım Menkul Değerler A.Ş. Sicil No: 27480
Mersis No: 083600420001000100000001

Sayfa 59/131

ÇEMAŞ DÖKÜM SANAYİ A.Ş.
Ankara Asfaltı 12 Km. KIRSEHİR
Mersis No: 0837004133130674
Tic. Sicil No: 14887
Kırşehir V.D.: 211 001 4877

ÇEMAS DÖKÜM SANAYİ A.Ş.
Ankara Asfaltı 12 Km. KIRSEHİR
Mersis No: 0871004183139674
Tic. Sicil No: 24183
Kirsehir Ysb: 081 801 4877