

METEMTUR YATIRIM ENERJİ TURİZM VE İNŞAAT A.Ş.

**SERMAYE ARTIRIMINDAN ELDE EDİLECEK FONUN
KULLANIM YERLERİNE İLİŞKİN RAPOR**

03.05.2021

Raporun Konusu: İşbu Rapor'un konusu, Metemtur Yatırım Enerji Turizm ve İnşaat A.Ş. (Şirket) Yönetim Kurulu'nun, 60.000.000 TL tutarındaki kayıtlı sermaye tavanı içerisinde, Şirket'in mevcut 18.000.000 TL tutarındaki çıkarılmış sermayesinin, tamamı nakden karşılanmak üzere 36.000.000 TL artırılarak 54.000.000 TL'ye çıkartılmasına yönelik olarak alınan 02.02.2021 tarihli kararına istinaden, Sermaye Piyasası Kurulu'nun VII-128.1 sayılı Pay Tebliği'nin (Tebliğ) 33 üncü maddesinin birinci fıkrası kapsamında, söz konusu sermaye artırımından elde edilecek brüt 36.000.000 TL tutarındaki fonun kullanım yerlerinin tespiti, raporlanması ve Şirket Yönetim Kurulu tarafından karara bağlanmasıdır.

Tebliğ'in aynı maddesinin devamında yer alan hükümler çerçevesinde, sermaye artırımından elde edilen fonun belirtilen şekilde kullanılıp kullanılmadığına ilişkin olarak, yapılacak sermaye artırımının tamamlanmasından itibaren kamuya açıklanan ve yapılan sermaye artırımının sonuçlarını içeren ilk iki finansal tablolarının ilanını takip eden on iş günü içinde bir rapor hazırlanacak ve söz konusu rapor Şirketin internet sitesinde ve Kamuyu Aydınlatma Platformu'nda ilan edilecektir. Bu konuda Tebliğ'in 33/2 hükmü saklıdır.

Ortaklık Yapısı:

Şirket'in mevcut çıkarılmış sermayesi 18.000.000 TL olup, sermayeyi temsil eden paylar arasında herhangi bir grup ayrımı veya imtiyaz bulunmamaktadır. Şirket'in 03.05.2021 tarihi itibarıyla ortaklık yapısı aşağıda yer almaktadır:

Ortağın Adı-Soyadı / Unvanı	Sermaye Payı (TL)	Sermaye Payı (%)
BCC Yatırım ve Danışmanlık A.Ş.	5.765.000	32,03%
Haluk Bahadır	3.708.963	20,60%
Halka Açık Kısım / Diğer	8.526.037	47,37%
TOPLAM	18.000.000	100%

Sermaye Artırımından Elde Edilecek Fon Tutarı:

Şirket'in yapmayı planladığı nakit sermaye artırımından brüt 36.000.000 TL, tahmini halka arz giderleri olan 319.130 TL'nin düşülmesi sonucu ise net 35.680.870 TL fon elde edilmesi planlanmaktadır. Halka arz maliyetlerine ilişkin tahmini giderler aşağıdaki tabloda yer almaktadır:

Sermaye Artırım Maliyeti	TL
Kurul Ücreti (İhraç Edilecek Payların Nominal Değeri Üzerinden %0,2)	72.000
Borsa İstanbul A.Ş. Kota Alma Ücreti (%0,03+BSMV)	11.340
Rekabeti Koruma Fonu (%0,04)	14.400
Ticaret Sicil Gazetesi Tescil, İlan, Noter vb. Tescil Giderleri	10.000
Aracılık Komisyonu (BSMV Dahil)	199.500
MKK İhraççı Hizmet Bedeli (%0,005)	1.890
Diğer Giderler	10.000
Genel Toplam	319.130
Halka Arz Edilecek Payların Nominal Tutarı	36.000.000
1,00 TL Nominal Değerli Pay Başına Maliyet	0,0088

Fonun Kullanım Yerleri:

Şirket esas sözleşmesi uyarınca Şirket'in başlıca faaliyet alanları inşaat ve enerji sektöründen oluşmaktadır. Şirket esas sözleşmesinde belirtilen diğer faaliyetler ile birlikte turizm ve inşaat sektöründe turistik oteller, moteller, kamp yerleri, tatil köyleri, villa, her türlü müstakil ya da çok katlı konut, iş ve alışveriş merkezleri, yaşam alanları tesis ve inşa etmek, satmak, satın almak, üçüncü kişilere kiraya vermek veya bunlardan kiralamak, turistik işletmeyle ilgili aynı ve şahsi haklar kabul ve tesis etmek, turizm işletmeciliği yapmak üzere faaliyet göstermektedir.

Şirket Yönetim Kurulu'nun 02.02.2021 tarihli kararıyla, Şirket sermayesinin tamamı nakden karşılanmak üzere, 18.000.000 TL'den 54.000.000 TL'ye çıkartılmasına karar verilmiş olup, sermaye artırımı sonucunda brüt 36.000.000 TL, halka arz maliyetleri düşüldükten sonra ise net 35.680.870 TL tutarında fon elde edilecektir.

Şirket 12.03.2021 tarihinde, Muğla İli, Bodrum İlçesi, Karakaya Mahallesi, 212 Ada, 1 Parselde bulunan 12.944,54m² yüzölçümlü, 0,30 emsal konut imarlı arsayı, Şirket sermayesinde %32,03 oranında pay sahibi olan BCC Yatırım ve Danışmanlık Anonim Şirketi (BCC) ile %50-%50 oranında ortaklaşa toplam 37.000.000 TL bedelle ilişkili taraf olmayan satıcılardan satın almıştır. Satıcıya ödenen bedelin yanı sıra toplam 1.920.000 TL tutarında tapu harcı ve komisyon ile arsa alım maliyeti 38.920.000 TL olmuştur. Söz konusu satın alma işleminde nakdinin yetersiz olması nedeniyle Şirkete, BCC tarafından 3.000.000 TL tutarında nakit borç verilmiştir. Şirket, sermaye artırımından elde ettiği fonun 3.000.000 TL tutarlı kısmını BCC'ye olan söz konusu nakit borcun ödenmesinde kullanacaktır.

Şirket BCC ile ortaklaşa aldığı söz konusu arsanın tamamı üzerinde bir konut projesi geliştirmeyi planlamaktadır. Arsa üzerinde %30 emsal inşaat yapılabilmekte olup, %30 oranında emsal dışı alan ile toplam inşaat alanı 5.048 m² olacaktır. Bodrum ilçesinde talep edilen lüks konut özellikleri dikkate alındığında inşaatın birim m² maliyetinin 6.000 TL olması öngörülmektedir. Bu çerçevede toplam inşaat maliyetinin 30.000.000 TL olması hesaplanmıştır.

Konut projesinde inşaatın tamamını Şirket yapacak, ayrıca projenin finansmanı Şirket'e ait olacaktır. Şirket, proje ve inşaat işlerinde tek yetkili olacaktır. Projede üretilen konutlar, Şirket ile BCC'nin projede katlandığı arsa dahil maliyetler dikkate alınarak paylaşılacaktır.

Paylaşım oranının belirlenmesinde, Şirket açısından arsa alımı için katlandığı maliyet ve inşaat maliyetleri, BCC için arsa alım maliyeti dikkate alınacaktır.

İnşaat maliyeti henüz kesin olarak ortaya çıkmadığı için Şirket ile BCC arasında bir “geçici paylaşım oranı” belirlenmiştir. İnşaat maliyetinin 30.000.000 TL olarak hesaplanması, arsa maliyetinin toplam 38.920.000 TL olması dikkate alındığında; “geçici paylaşım oranı” Şirket için %71,8, BCC için %28,2 olarak hesaplanırsa da “geçici paylaşım oranı” Şirket için %72,5, BCC için %27,5 olarak uygulanacaktır.

İnşaatın tamamlanıp maliyetin kesinleşmesini müteakip, arsa alımı ve inşaat için katlanılan maliyetler, paranın zaman değerinin dikkate alınması nedeniyle, Yurt İçi ÜFE - TÜFE ortalaması baz alınarak endekslenerek ve “nihai paylaşım oranı” belirlenecektir. Daha önce “geçici paylaşım oranı” dikkate alınarak yapılan paylaşımda “nihai paylaşım oranı” dikkate alınarak denkleştirmeye gidilecektir.

Bunun yanı sıra Şirket, 26.03.2021 tarihinde Kamuyu Aydınlatma Platformu’nda yaptığı açıklamada; Şirket’in esas faaliyet konularından biri olan enerji sektöründe varlık alımı için TMSF (Tasarruf Mevduatı Sigorta Fonu) portföyünde yer alan yenilenebilir enerji varlıklarını incelemek için görüşmeler yapmayı planladığını bildirmiştir.

Şirket, sermaye artırımından elde edilen net tutardan kalan 32.680.870 TL’yi anılan konut projesinde ve/veya TMSF’den enerji sektöründe varlık alımında kullanmayı planlamaktadır. Kullanım yerleri ile ilgili zamanlama ve sıralama aşağıdaki gibi olacaktır.

Arsa üzerinde yapılacak konut projesi ile ilgili olarak kapsamlı inşaat çalışmalarına, Muğla İli Bodrum İlçesindeki inşaat izinleri ile ilgili düzenlemeler nedeniyle ancak 2021 yılı Ekim ayında başlanabilmektedir. Bu nedenle konut projesi inşaatı ile ilgili finansman ihtiyacı ağırlıklı olarak 2021 yılı Ekim ayından itibaren ortaya çıkacaktır. Şirket 2021 yılı Ekim ayına kadar TMSF ile görüşmeler çerçevesinde varlık alınması ile ilgili olarak bağlayıcı bir sözleşme imzalayabilirse, sermaye artırımından elde edilecek fonun 18.000.000 TL’si bu satın alma için kullanılacaktır. Kalan 14.680.870 TL ise konut projesinin inşaatının finansmanı için kullanılacaktır. Konut projesinin inşaat kısmının maliyetinin 30.000.000 TL olacağının öngörülmesi nedeniyle konut projesinin finansmanında kullanılacak 14.680.870 TL özvarlık dışında finansman ihtiyacı, ön satışlar ve/veya kredi benzeri yabancı kaynaklardan karşılanacaktır.

2021 yılı Ekim ayına kadar TMSF ile görüşmeler çerçevesinde; bir varlık alımına yönelik olarak bağlayıcı bir sözleşme imzalanmaz ise sermaye artırımından elde edilen fonun 30.000.000 TL’lik kısmı konut projesinin finansmanı için kullanılacaktır. Bu durumda sermaye artırımında elde edilecek fondan geriye kalacak olan 2.680.870 TL ise işletme sermayesi ihtiyaçlarında kullanılacaktır.

Sonuç: Halka arz maliyetleri düşüldükten sonra sermaye artırımından sağlanacak net fonun planlanan kullanım yerleri aşağıdaki tablolarda özet olarak verilmektedir;

1) TMSF ile görüşmeler çerçevesinde, Şirket 2021 yılı Ekim ayına kadar enerji sektöründe varlık alınması ile ilgili olarak bağlayıcı bir sözleşme imzalarsa;

Sermaye Artırımından Sağlanan Fon Kullanım Yeri	Tutar (Türk Lirası)	Oran (%)
Arsa alımı için BCC’den alınan nakit borcun ödenmesi	3.000.000	8,4
TMSF portföyünde yer alan yenilenebilir enerji varlıklarının satın alınması	18.000.000	50,5
Muğla İli, Bodrum İlçesinde satın alınan arsa üzerinde geliştirilecek olan konut projesinin inşaat maliyeti	14.680.870	41,1
TOPLAM	35.680.870	100

2) TMSF ile görüşmeler çerçevesinde, Şirket, 2021 yılı Ekim ayına kadar enerji sektöründe varlık alımına yönelik olarak bağlayıcı bir sözleşme imzalamazsa;

Sermaye Artırımından Sağlanan Fon Kullanım Yeri	Tutar (Türk Lirası)	Oran (%)
Arsa alımı için BCC'den alınan nakit borcun ödenmesi	3.000.000	8,4
İşletme sermayesi	2.680.870	7,5
Muğla İli, Bodrum İlçesinde satın alınan arsa üzerinde geliştirilecek olan konut projesinin inşaat maliyeti	30.000.000	84,1
TOPLAM	35.680.870	100

Ayrıca,

- i. Sermaye Piyasası Kurulu'nun Pay Tebliği (VII.128.1)'nin 12'nci maddesinin 4'üncü fıkrasında düzenlendiği haliyle, İşbu Rapor tarihi itibarıyla Şirket'in ortağı BCC'ye nakit borcunun bulunması ile birlikte sermaye artırımında herhangi bir ortak borcunun mahsubunun söz konusu olmadığını/olmayacağını ve
- ii. İşbu Rapor'un konusunu oluşturan sermaye artırımında elde edilecek fonun Şirket'in mevcut sermayesini aşmasına rağmen; İşbu Rapor tarihi itibarıyla Şirket'in ilişkili taraflara nakit dışındaki varlık devirlerinden kaynaklanan herhangi bir borcunun bulunmaması ve bu itibarla mezkur sermaye artırımından sağlanacak fonun Şirket'in nakit dışındaki varlık devrinden kaynaklanan herhangi bir borcunun ödenmesinde kullanılmayacak olması nedeniyle, Sermaye Piyasası Kurulu'nun Pay Tebliği (VII.128.1)'nin 12'nci maddesinin 6'ncı fıkrası kapsamında önemli nitelikteki bir işlemin söz konusu olmadığını,

beyan ederiz.

