

METEMTUR YATIRIM ENERJİ TURİZM VE İNŞAAT A.Ş.

SERMAYE ARTIŞINDAN SAĞLANAN FONUN KULLANIMINA İLİŞKİN

DENETİMDEN SORUMLU KOMİTE RAPORU

İşbu Rapor, Sermaye Piyasası Kurulu'nun VII-128.1 sayılı Pay Tebliği'nin 33 üncü maddesi uyarınca hazırlanmıştır.

Rapor Tarihi:18.05.2022

Rapor No: 2022/04

1. Genel Bilgiler

1.1. Şirket Bilgileri

Unvanı : Metemtur Yatırım Enerji Turizm ve İnşaat A.Ş.
Adresi : Beyaz Karanfil Sokak No:13 3.Levent-Beşiktaş/İstanbul
Ödenmiş Sermaye : 54.000.000 TL
Kayıtlı Sermaye : 270.000.000 TL
Ticaret Sicil Memurluğu : İstanbul Ticaret Odası
Ticaret Sicil Numarası : 217883

1.2. Ortaklık Yapısı

Rapor tarihi itibarıyla şirketin ortaklık yapısı aşağıdaki gibidir.

Ortağın Ticaret Unvanı/Adı Soyadı	Sermayedeki Payı (TL)	Sermayedeki Payı (%)
BCC Yatırım ve Danışmanlık A.Ş.	18.090.000	33,5
Halka Açık Kısım/Diğer	35.910.000	66,5
Toplam	54.000.000	100

2. Raporun Hazırlanmasındaki Gerekliklik

Sermaye Piyasası Kurulu'nun VII-128.1 sayılı Pay Tebliği (Tebliğ)'nin 33 üncü maddesi gereği payları borsada işlem gören halka açık ortaklıklar tarafından yapılacak bedelli sermaye artırımlarında, sermaye artırımından elde edilecek fonun hangi amaçlarla kullanılacağına ilişkin bir rapor hazırlanması ve bu raporun yönetim kurulunca karara bağlanması gerekmektedir.

Bu kapsamda, Şirketimizin 03.05.2021 tarihli Yönetim Kurulu Kararı ile kabul edilen fon kullanım yeri raporu Kamuyu Aydınlatma Platformu (KAP)'nda ilan edilmiştir.

Tebliğ gereği ayrıca, sermaye artırımından elde edilen fonun belirtilen şekilde kullanılıp kullanılmadığına ilişkin olarak; 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 hazırlaması ve ilan edilmesi gerekmektedir.

Şirketimizin mevcut 60.000.000 TL kayıtlı sermaye tavanı içerisinde, 18.000.000 TL olan şirketimiz çıkarılmış sermayesinin 54.000.000 TL'na artırılması nedeniyle tadil edilen Şirketimiz Esas Sözleşmesinin "Sermaye" başlıklı 6'ncı maddesinin yeni şekli, İstanbul Ticaret Sicil Müdürlüğü tarafından 02.08 2021 tarihinde tescil, 02.08.2021 tarih ve 10378 sayılı Türkiye Ticaret Sicili Gazetesi'nde ilan olmuştur.

Pay ihracı ve sermaye artırımını ile ilgili işlemler yerine getirilerek Şirketimizin 18.000.000 TL'den 54.000.000 TL'ye çıkarılmış sermayesi 02.08.2021 tarihinde tescil edilmiş ve böylelikle sermaye artırımını usulüne uygun şekilde tamamlanmıştır.

3. Sermaye Artırımından Sağlanan Fonların Kullanım Yerleri

Şirketimiz çıkarılmış sermayesinin 18.000.000 TL'den 54.000.000 TL'ye çıkarılmasına ilişkin yapılan bedelli sermaye artışı sonucunda, yeni pay alma haklarının kullanım süresi içerisinde 35.970.136,09 TL ve yeni pay alma haklarının kullanımından sonra kalan payların Borsa İstanbul A.Ş. Birincil Piyasa'da satışı neticesinde 182.468,49 TL olmak üzere toplam 36.152.606,84 TL tutarında fon girişi sağlanmıştır. Sermaye artırımının maliyeti 303.485,78TL olup sonuç olarak elde edilen net fon 35.849.121,06 TL olmuştur. 28.02.2022 tarihi itibarıyla fon kullanımları aşağıdaki bölümlerde yer almaktadır.

3.1. BCC Yatırım ve Danışmanlık AŞ'ye (BCC) Olan Nakit Borcun Ödenmesi

03.05.2021 tarihinde KAP'ta açıklanan Fon Kullanım Yeri Raporu'nda da belirtildiği üzere; Sermaye Artırımından elde edilen fonun 3.000.000.-TL'lik kısmının, Metemtur'un BCC'den aldığı nakit borcun ödenmesinde kullanılması planlanmıştır. Söz konusu borç, Şirketimizin 12.03.2021 tarihinde, KAP'ta da açıkladığı, Muğla İli, Bodrum İlçesi, Karakaya Mahallesi, 212 Ada, 1 Parselde bulunan 12.944,54m2 yüzölçümlü, 0,30 emsal konut imarlı arsayı ("**Arsa**"), Şirket sermayesinde %32,03 oranında pay sahibi olan BCC ile %50-%50 oranında ortaklaşa toplam 38.920.000.000 TL maliyetle alınması sırasında oluşmuştur. Söz konusu satın alma işleminde nakdinin yetersiz olması nedeniyle Şirketimize, BCC tarafından, 3.000.000 TL tutarında nakit borç verilmiştir.

Şirketimiz, sermaye artırımında elde ettiği fonun 3.000.000 TL'sini 28.06.2021 tarihinde bu borcun ödenmesinde kullanmıştır.

3.2 Muğla İli Bodrum İlçesinde Gerçekleştirilecek Gayrimenkul Projesi

03.05.2021 tarihinde KAP'ta açıklanan Fon Kullanım Yeri Raporu'nda da belirtildiği üzere; yukarıda belirtilen "Arsa" üzerinde gerçekleştirilecek gayrimenkul projesi için sermaye artırımından elde edilen fonun kullanılması planlanmıştır. Aynı zamanda; Fon Kullanım Yeri Raporunda; 2021 yılı Ekim ayına kadar yenilenebilir enerji varlıklarının satın alınması ile ilgili olarak TMSF ile bağlayıcı bir sözleşme imzalanır ise sermaye artırımından elde edilen fonun 18.000.000.TL'si bu satın alma için kullanılacağı ifade edilmiştir.

2021 yılı Ekim ayına kadar TMSF ile bağlayıcı bir sözleşme imzalanmamış olması nedeniyle; sermaye artırımından elde edilen fonun 30 milyon TL'si "Arsa" üzerinde gerçekleştirilecek gayrimenkul projesi için kullanacaktır. 18.01.2022 tarihinde gayrimenkul projesi için Bodrum Belediyesi'nden inşaat ruhsatı alınmıştır. Ruhsat kapsamında BCC ve Şirketimiz için 30 adet bağımsız ünite üretilecektir. Söz konusu ruhsat kapsamında inşaat faaliyetlerine başlanmış ve hızla ilerlenmekte olup bağımsız ünitelerin yarısının inşaatının 2022 yılı Haziran ayında kalan yarısının inşaatının 2023 yılı Haziran ayında tamamlanması hedeflenmiştir. 04.04.2022 tarihli KAP açıklamamızda detaylı olarak belirttiğimiz gibi söz konusu projenin lansmanına başlanmıştır.

31.03. 2022 tarihi itibarıyla; "Arsa" üzerinde gerçekleştirilen gayrimenkul projesi ile ilgili olarak; fon kullanımı toplam 30.214.572 TL'dir.

Gayrimenkul projesi ile ilgili fon kullanımları ilgili bölümler bazında aşağıdaki tabloda yer almaktadır.

İlgili Bölüm	Tutar
Genel Yönetim Giderleri	1.212.632
Plan, Proje, Mimarlık, Ruhsat Haritacılık vs. Giderleri	2.398.825
Hammadde ve Malzeme Alımları	5.899.244
Taşeron Ödemeleri	20.639.738
Diğer	64.133
TOPLAM	30.214.572

Yukarıda belirtilen harcamalar sonrasında sermaye artırımından elde edilen fonlardan 87 TL gibi çok cüzi bir rakam bakiye olarak, sermaye artırımını hesabımızda kalmıştır. Gayrimenkul projesi için 30 milyon TL ayrılmasına karşın toplam harcamanın 214.572 TL daha fazla olabilmesi, (i) sermaye artırımından elde edilen net fonun beklenenden 168.251TL fazla olması ve döviz kurlarına bağlı olarak hareket eden inşaat maliyetlerinin bir kısmında yaşanabilecek artışlardan korunmak amacıyla alınan dövizlerin inşaat döneminde daha yüksek kurlardan satılabilmesinden kaynaklanmaktadır. Bu tutarlar da gayrimenkul projesi için kullanılmıştır.

Arsa alımı ve sonrasında bedelli sermaye artırımını esnasında, 2021 yılı Şubat ve Mart aylarında, birim inşaat maliyetlerinin 6.000.-TL civarında olması hesaplanmış ve buna göre 5.000 m2 inşaat alanı için toplam finansman ihtiyacının 30.000.000.-TL olması öngörülerek sermaye artırımında elde edilen 36.000.000.-TL'lik fonun 30.000.000.-TL'lik kısmının proje için kullanılması planlanmıştır.

Fonun elde edilmesinden inşaat faaliyetlerinin sonuçlanmasına kadar geçecek sürede olası inşaat maliyet artışlarının büyük oranda söz konusu fonun mevduat olarak nemalandırılması ile karşılanması öngörülmüştür. Bütçe tahmini ve finansal planlama yapılırken ayrıca söz konusu projenin finansmanı için dış kaynak ve ön satışlarla da fon sağlanabileceği dikkate alınmıştır.

Söz konusu projenin finansal planlamalarının yapılmasının ardından, inşaat maliyetlerinde, söz konusu fonun mevduat olarak değerlendirilmesinden elde edilen/edilecek nemanın üzerinde artış gerçekleşmiştir. İnşaat maliyet artışlarının hız kazandığı dönemde; ön ödemeler, peşin alımlar ve sözleşmeler yoluyla inşaat maliyetleri kontrol altına alınmaya çalışılmıştır.

Bugün itibarıyla, projenin toplam maliyetinin 85.000.000 TL olması öngörülmekle beraber, inşaat maliyetlerindeki dalgalanmalar nedeniyle, önümüzdeki dönemlerde projenin bütçesinin artıp ve azalması mümkündür. Öte yandan, lansman çalışmaları neticesinde alınan taleplerden, mevcut ve ileride ihtiyaç duyulabilecek finansman ihtiyaçlarının, projeden yapılacak satışlar ile kolaylıkla karşılanabileceği değerlendirilmektedir.

İnşaat birim maliyetleri ve enflasyondaki artışa paralel olarak bölgedeki konut fiyatları da TL bazında yükselmiştir. İnşaatın tamamlanması ve satışlar ile beraber projede önemli bir karlılık yakalanacağı öngörülmektedir.

3.3 İşletme Sermayesi İhtiyaçları İçin Kullanılan Fon

03.05.2021 tarihinde KAP'ta açıklanan Fon Kullanım Yeri Raporu'nda belirtilen planlama doğrultusunda; 2021 yılı Ekim ayına kadar TMSF ile bağlayıcı bir sözleşme imzalanmamış olması nedeniyle sermaye artırımından elde edilen fonun 2.680.870 TL'si işletme sermayesi ihtiyaçları için kullanılmıştır.

4. Sonuç ve Özet

Şirketimizin 02.08.2021 tarihinde tescil edilen 36.000.000 TL'lik bedelli sermaye artırımında net 35.849.121,06 TL fon girişi olmuştur.

Rapor tarihi itibarıyla, fon kullanımları, sermaye artırımı sürecinde 03.05.2021 tarihinde KAP'ta açıklanan "Sermaye Artırımından Elde Edilecek Fonun Kullanım Yerlerine İlişkin Rapor" da belirtildiği şekilde olmuştur. Sermaye artırımından sağlanan fonların kullanımı aşağıdaki gibi olup, sermaye artırımından elde edilen fonların tamamı kullanılmıştır.

Sermaye Artırımından Sağlanan Fon Kullanım Yeri	Tutar
Arsa alımı için BCC'den alınan nakit borcun ödenmesi	3.000.000.- TL
"Arsa" üzerinde gerçekleştirilen konut projesi	30.214.572- TL
İşletme Sermayesi İhtiyacı	2.680.870.-TL
Toplam	35.895.442- TL

Cemal Levent GÜLEÇ

Kaan ÖZSAVANER

Denetimden Sorumlu Komite Başkanı

Denetimden Sorumlu Komite Üyesi