	hissedarların halka arzdan pay almamaları durumunda sulanma etkisinin miktarı ve yüzdesi	14,47% olarak hesaplanmaktadır.
E.7	**Talepte bulunan yatırımcılardan talep edilecek tahmini maliyetler hakkında bilgi**	Sermaye artırımına katılacak pay sahipleri ihraç edilen payların bedeli haricinde aracı kurumların aracılık komisyonu, masraf, hizmet ücreti gibi ücretlendirme politikalarına tabi olabileceklerdir. Sermaye artırımına aracılık eden A1 Capital'in sermaye artırımı kapsamında yatırımcılardan talep edeceği komisyon ve benzeri gider bulunmamaktadır.

3. BAĞIMSIZ DENETÇİLER

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

Şirket'in 2020, 2021 ve 2022 yıllarına ilişkin finansal tabloları Güreli Yeminli Mali Müşavirlik ve Bağımsız Denetim Hizmetleri A.Ş. tarafından denetlenmiş ve ilgili bağımsız denetim raporları hazırlanmıştır.

Güreli Yeminli Mali Müşavirlik ve Bağımsız Denetim Hizmetleri A.Ş.	
Sorumlu Denetçi	Metin ETKİN (2022 Yılı Finansal Raporlarının Bağımsız Denetimi) Emine GÜNDÜZ ALTINOK (2021 Yılı Finansal Raporlarının Bağımsız Denetimi) Fatih AYGÖREN (2020 Yılı Finansal Raporlarının Bağımsız Denetimi)
Adresi	Spine Tower Büyükdere Cad.59. Sok. N.243 Kat.25-26 Maslak Sarıyer İSTANBUL
Telefon	(212) 285 01 50
Fax	(212) 285 03 40 – 43
İnternet Adresi	www.gureli.com.tr
Üyesi Olunan Profesyonel Meslek Kuruluşları	Baker Tilly International, İstanbul Yeminli Mali Müşavirler Odası

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

İzahnamede yer alan finansal tablo dönemleri itibari ile bağımsız denetim kuruluşunda değişiklik olmamakla birlikte sorumlu denetçide değişiklik gerçekleşmiş olup, söz konusu değişiklik bağımsız denetim kuruluşunun kendi içsel uygulaması çerçevesinde gerçekleşmiştir.

A1 CAPİTAL YATIRIM MENKUL DEĞERLER A.Ş.

Yatırım Turizm ve İnşaat A.Ş.

4. SEÇİLMİŞ FİNANSAL BİLGİLER

Şirket'in konsolide finansal tabloları ve bunlara ilişkin bağımsız denetim raporları www.metemtur.com ve www.kap.org.tr internet sitelerinde yer almaktadır. Şirket'in temel bilanço büyüklüklerine ve seçilmiş gelir tablosu kalemlerine aşağıda yer verilmektedir.

TL	31.12.2022	31.12.2021	31.12.2020
Finansal Durum Tablosu Kalemleri (Konsolide)			
Dönen Varlıklar	**122.250.999**	**56.293.916**	**20.300.695**
-Nakit ve Nakit benzerleri	4.126.197	17.197.393	14.073.210
-Finansal Yatırımlar	-	-	2.996.509
-Ticari Alacaklar	3.920.374	1.296.596	2.508.042
-Stoklar	89.859.666	23.521.268	-
-Peşin Ödenmiş Giderler	5.680.904	10.225.885	709.908
-Diğer Dönen Varlıklar	16.664.977	3.105.584	13.026
Duran Varlıklar	**88.225.549**	**36.532.841**	**26.516.218**
-Maddi Duran Varlıklar	81.484.985	32.305.170	23.183.405
-Maddi Olmayan Duran Varlıklar	1.626.368	1.936.631	1.839.313
-Yatırım Amaçlı Gayrimenkuller	3.504.999	1.171.744	531.744
Aktif Toplamı	**210.476.548**	**92.826.757**	**46.816.913**
Kısa Vadeli Yükümlülükler	**66.474.977**	**21.165.321**	**7.053.900**
-Kısa Vadeli Borçlanmalar	116.795	65.914	43.759
-Uzun Vadeli Borç. Kısa Vadeli Kısımları	14.256.080	10.162.318	5.586.749
-Ticari Borçlar	5.258.111	252.688	71.590
-Diğer Borçlar	4.506.309	10.554.852	634.956
-Ertelenmiş Gelirler	37.036.366	-	-
Uzun Vadeli Yükümlülükler	**57.139.380**	**41.252.771**	**27.724.473**
-Uzun Vadeli Borçlanmalar	44.925.653	39.969.749	26.383.869
-Ertelenmiş Vergi Yükümlülüğü	11.840.500	1.156.884	1.266.907
Özkaynaklar	**86.862.191**	**30.408.665**	**12.038.540**
-Ödenmiş Sermaye	54.000.000	54.000.000	18.000.000
-Maddi Duran Varlık Yeniden Değerleme Artışları	49.870.122	6.627.431	6.627.431
-Geçmiş Yıllar Kar veya Zararları	-31.233.142	-13.473.584	-13.531.164
-Net Dönem Karı veya Zararı	13.279.882	-17.805.710	57.581
Gelir Tablosu Kalemleri (Konsolide)			
Hasılat	68.750.623	10.696.111	14.229.154
Satışların Maliyeti	-29.604.381	-4.204.316	-5.635.842
Brüt Kar/Zarar	**39.146.242**	**6.491.795**	**8.593.312**
Pazarlama Giderleri	-39.139	-61.081	-17.022
Genel Yönetim Giderleri	-7.029.839	-5.465.987	-2.151.482
Esas Faaliyetlerden Diğer Gelirler	483.402	54.743	593.038
Esas Faaliyetlerden Diğer Giderler	662.057	-251.296	-180.593
Esas Faaliyet Karı/Zararı	**31.898.609**	**768.174**	**6.837.253**
Yatırım Faaliyetlerinden Gelirler	11.991.004	7.141.285	3.168.282
Yatırım Faaliyetlerinden Giderler	-	-428.968	-44.062
Finansman Geliri/Gideri Öncesi Faaliyet Karı/Zararı	**43.889.613**	**7.480.491**	**9.961.473**
Finansman Giderleri	-27.029.140	-25.174.956	-8.459.687
Sürdürülen Faaliyetler Vergi Öncesi Kar/Zarar	**20.736.378**	**-17.694.465**	**1.501.786**
Net Dönem Karı/Zararı	**13.279.882**	**-17.805.710**	**57.581**

"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 CAPİTAL YATIRIM MENKUL DEĞERLER A.Ş.

METEMTUR Yatırım Metemi Turizm ve İnşaat A.Ş.

5. RİSK FAKTÖRLERİ

5.1. İhraççıya ve faaliyetlerine ilişkin riskler:

5.1.1. Operasyonel riskler İhraççı'nın faaliyetlerini etkileyebilir:

Şirket'in iş süreçlerinin herhangi bir kayba uğramadan yerine getirelemeyecek şekilde aksaması, personel hataları, teknolojik ya da altyapıyla ilgili aksamalar, süreç değişikliklerinin başarılı bir şekilde uygulamaya konulamaması gibi unsurlar nedeniyle İhraççı'nın faaliyetleri olumsuz etkilenebilir. İhraççının operasyonel risk yaratan unsurları öngörememesi veya öngörse bile bu riskler için yeterli tedbirlerinin alınmaması halinde Şirket faaliyetleri ve dolayısıyla finansal durumu olumsuz etkilenebilir.

5.1.2. Bağlı ortaklıkların faaliyetlerine ilişkin riskler Şirket'in faaliyet sonuçlarını da doğrudan etkileyebilir:

İhraççı'nın mevcut durumda Kare1 GES A.Ş. ve Gündemir İnşaat olmak üzere sermayelerinin tamamına doğrudan iştirak ettiği 3 adet bağlı ortaklığı bulunmaktadır. İhraççı'nın konsolide finansal tablolarunda yıllık hasılatının önemli bölümü bağlı ortaklıklarının faaliyetlerinden oluşmaktadır. Bu çerçevede, bağlı ortaklıklarının faaliyetlerinde veya finansal sonuçlarında meydana gelebilecek olumsuzluklar İhraççı'nın faaliyet ve finansal sonuçlarını da doğrudan etkilemektedir.

5.1.3. İhraççı yeterli düzeyde proje üretemeyebilir veya İhraççının yatırım yaptığı projelerin sayısının artması ile idari ve mali zorluklar yaşanabilir, İhraççı'nın yönetimsel başarısı azalabilir:

İhraççının finansal durumunu ve karlılığını olumlu yönde etkileyecek yeterli düzeyde proje üretememesi halinde İhraççı mali açıdan zor durumda kalabilir, nakit akışlarında bozulma meydana gelebilir ve yeterince karlılık sağlanamayabilir.

Yatırım yapılan proje sayısının artması durumunda ise, artışa paralel olarak faaliyetlerin operasyonel karmaşıklığının, ölçeğinin ve İhraççı yönetiminin üstlendiği sorumlulukların artması muhtemel olup, bu durum yönetimin üzerinde baskı oluşturabilir. Yatırımların verimli yönetilememesi, İhraççı'nın faaliyetlerini, beklentilerini, mali durumunu ve faaliyet sonuçlarını olumsuz etkileyebilir.

5.1.4. Yatırım yapılan projelerin öngörülere uymayan yatırım maliyetleri, İhraççının finansal durumunu olumsuz olarak etkileyebilir:

Yatırım yapılması planlanan projelerde üretim teknolojilerinin yakından takip edilmesi ve modernizasyon yapma gerekliliği ortaya çıkabilir. Bu projelerde yatırım maliyetleri planlananın üzerinde gerçekleşebilir. Bu durumda İhraççının ek finansman sağlaması gerekebilir. Bu ilave kaynağı İhraççının dış kaynak yoluyla temin etmesi durumunda finansal durumu olumsuz etkilenebilir.

5.1.5. İhraççı, karlılık sağlayacağı konusunda herhangi bir garanti verememektedir:

İhraççının sürdürülebilir olarak karlılık sağlayabilmesi birçok faktöre bağlıdır. Bunlar arasında; yatırım yaptığı ve gelecekte yapacağı projelerin başarısı, gelecekteki olası faaliyet kar/zararlarının büyüklüğü ve süresi, yaptığı/yapacağı projelerden elde edilecek kar/zararın büyüklügü gibi birçok faktör sıralanabilir. İhraççının karlılık sağlayamaması durumunda faaliyetleri, beklentileri, mali durumu, faaliyet sonuçları ve paylarının performansı olumsuz etkilenebilir.

5.1.6. Tahmin edilemeyen ekonomik gelişmelerin olası etkilerinin İhraççı ve yatırım yaptığı projeler üzerindeki olumsuz yansımaları, İhraççının finansal durumu ile faaliyet sonuçlarını olumsuz yönde etkileyebilir:

İhraççı öngörülerini yaparken mevcut ekonomik durumu ve gidişatı dikkate almaktadır. Ekonomik gelişmelerdeki öngörülemeyen olumsuzluklar, yatırım yapılan projelerin karlılığını ve İhraççının finansal durumunu olumsuz etkileyebilir.

5.1.7. Karşılaşılan bütün risklere karşı sigorta yaptırılamayabilir veya sigorta kapsamında olmayan kayıplara maruz kalınabilir:
İhraççı sahip olduğu maddi duran varlıklar ve stoklar için sigorta yaptırmıştır. 31.12.2022 tarihi itibarıyla Şirket'in güneş enerjisi santralleri üzerinde 6.862.435 ABD Doları tutarında sigorta büyüklüğü vardır. Ancak İhraççı gelecekte de karşılaşılabilecek bütün risklere karşı sigorta yaptıramayabilir. Yaptırsa bile sigorta kapsamında olmayan kayıplara da maruz kalınabilir. Bu durum İhraççının finansal durumunu olumsuz etkileyebilir.

5.1.8. İhraççı faaliyetleri ile ilgili olarak çeşitli hukuki davalara taraf olabilir, davaların Şirket aleyhine sonuçlanması halinde Şirketin faaliyetleri olumsuz etkilenebilir, tazminat ödeme yükümlülüğü doğabilir:
İhraççı, faaliyetleri ile ilgili davalara veya sair yasal işlemlere muhatap olabilir. Bu davaların bazıları yönetimin dikkatini ve kaynaklarını bloke edebilir. İhraççının taraf olacağı bu yasal işlemlerden herhangi birinin aleyhine sonuçlanması yükümlülük doğurabileceği gibi İhraççının itibarını da zedeleyebilir.

5.1.9. Nitelikli işgücü kaynağının sürekliliğinin sağlanamaması faaliyetleri olumsuz etkileyebilir:
İhraççının başarısı büyük ölçüde üst yönetim mensupları dahil olmak üzere profesyonel yönetim kadrosunun becerilerine, ilişkilerine ve devamlılığına bağlıdır. Profesyonel kadronun devamlılığının sağlanamaması İhraççının faaliyetlerine ilişkin hedeflerin gerçekleştirilmesinde yetersizlik yaratabilir. İhraççının finansal durumu ve faaliyet sonuçlarını olumsuz etkileyebilir.

5.1.10. Dış kaynak ihtiyacının ortaya çıkması ve maliyetlerin artması halinde İhraççının finansal durumu olumsuz etkilenebilir:
İhraççının faaliyetleri büyüdükçe dış kaynak ihtiyacı da artabilir. Dış kaynak maliyetleri artıkça ve temini güçleştikçe, İhraççı bu durumdan olumsuz etkilenebilir. Artan dış kaynak ihtiyacı sonucunda yüksek borçluluk düzeyi ve önemli miktardaki finansman giderleri Şirket'in nakit akışlarında ve finansal durumunda olumsuzluklar yaratabilir.

5.2. İhraççının içinde bulunduğu sektöre ilişkin riskler:
Şirket esas sözleşmesi uyarınca Şirket'in başlıca faaliyet alanları inşaat ile enerji sektöründen oluşmaktadır.
Şirket esas sözleşmesinde belirtilen diğer faaliyetler ile birlikte 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 ayni ve şahsi haklar kabul ve tesis etmek, turizm işletmeciliği yapmak üzere faaliyet göstermektedir. Şirket'in inşaat faaliyetlerine ilişkin olarak Muğla İli Bodrum İlçesi'nde gerçekleştirdiği gayrimenkul projesi (Fuga Panorama) için 18.01.2022 tarihinde Bodrum Belediyesi'nden inşaat ruhsatı alınmıştır. Projenin geldiği aşama ve Şirket'in finansman ihtiyaçları dikkate alınarak 04.04.2022 tarihinde gayrimenkul projesi için fiyat tespiti, talep toplama, tanıtım ve pazarlama amaçlı olarak lansman çalışmaları yapılmıştır. 31.12.2022 tarihi itibarıyla Fuga Panorama projesi inşaat işlerinin %79,10'u tamamlanmıştır.
Enerji sektöründe ise Şirket esas sözleşmesinde belirtilen diğer faaliyetler ile birlikte başta güneş olmak üzere her nevi kaynağa dayalı enerji ve yenilebilir enerji kaynaklarına dayalı elektrik enerjisi üretmek amacıyla kendisi ve/veya yurtiçi ve yurtdışındaki üçüncü kişilere her türlü tesisi planlamak, mühendislik, taahhüt, montaj ve kurmak, işletmeye almak, işletmek, alım satımı, devralmak, kiralamak, kiraya vermek, bakım ve onarım hizmetleri vermek ve iştikal konularında faaliyet gösteren tesislerin alım satımını yapmak, üretilen elektrik enerjisinin ve/veya kapasitesinin müşterilere satışını yapmak üzere faaliyet göstermektedir.
Şirket'in mevcut durum itibarıyla kendi bünyesinde 1 adet ve bağlı ortaklığı Karel GES A.Ş. bünyesinde 5 adet olmak üzere toplam 6,91 MW kurulu güce sahip güneş enerjisi santralleri

bulunmaktadır. Şirket'in söz konusu güneş enerjisi santrallerinden yapılan elektrik satışları satışa başlanılan 2018 yılından itibaren 10 yıl süreyle YEKDEM kapsamında 0,133 USD/KWh ile alım garantisi kapsamındadır.

İnşaat Sektörüne Dair Riskler:

Gayrimenkul Değerlerinin Makroekonomik Koşullardan Etkilenme Riski

Türkiye'de oluşabilecek ekonomik krizler, jeopolitik ve politik riskler ekonomik güven ortamının bozulmasına sebep olabilir. Ekonomik gelişmelerden kaynaklı olarak Şirket'in gelirlerinde beklenmeyen azalışlar veya giderlerinde beklenmeyen artışlar yaşayabilir. Yurtiçi genel ekonomik durumda gözlemlenen daralma ve genel faiz oranlarının yükselmesine bağlı olarak talepte ve dolayısıyla gayrimenkul fiyatlarında gerileme görülebilir. Bu gelişmeler gayrimenkul yatırımlarını doğrudan etkileyebilir ve piyasaların kötüye gitmesi gayrimenkul sektöründeki talebi aşağı yönlü etkileyebilir. Böyle bir durum Şirketin satış gelirlerine negatif yönde etki edebilir.

Gayrimenkul Yatırımlarının Likit Olmamasının Yaratabileceği Riskler

Gayrimenkul yatırımları, diğer sektörlere göre likit olmayan bir doğaya sahiptir ve bir gayrimenkul portföyünün likidite olması daha zordur. Nakit girişi olması gereken durumlarda yatırımların likit olmamasından dolayı Şirket finansal açıdan zor durumda kalabilir.

İnşaat Projelerin Zamanında Bitirilememesi Riski

Hava koşulları, doğal afetler ya da kestirilemeyen benzeri olumsuz durumlar nedeni ile işlerin zamanında bitirilememesi durumunda taraflar arasında yapılmış olan sözleşmelerde belirtilen cezai yaptırımların Şirket hakkında uygulanması riski bulunmaktadır. Şirket bu tür durumda olumsuz etkilenebilecektir.

İnşaat Faaliyetlerinde Gerçekleşebilecek İş Kazaları

Şirket'in gerçekleştirmekte olduğu inşaat ve taahüt projeleri işbu izahname tarihi itibari ile bulunmamakla birlikte, ilerde inşaat projelerinde yer alınması durumunda meydana gelebilecek iş kazaları nedeni ile Şirket tazminat ödemek zorunda kalabilir.

İzinler ve Ruhsatların Geç Alınması Durumunda Ortaya Çıkabilecek Riskler

Türkiye'de inşaat faaliyetlerine ilişkin alınması gereken birçok izin ve ruhsat bulunmaktadır. Bu izin ve ruhsatların alınması için öngörülen masraflar tahmin edilenden daha yüksek olabilir. Bu izinlerin geç alınması ve/veya hiç alınamaması ihtimali de mevcuttur. Şirketin ilerde gerçekleştireceği projelerde bu izinlerin ve ruhsatların alınamaması durumunda inşaat faaliyetleri olumsuz etkilenecektir.

Enerji Sektörüne Dair Riskler

Alternatif Enerji Kaynaklarının Bulunması Durumunda Doğabilecek Riskler

Teknolojinin gelişmesi ile birlikte güneş enerjisi sistemlerine nazaran daha düşük maliyetleri ve ucuz enerji sistemlerin bulunması durumunda Şirket'in faaliyetleri ve finansal durumu olumsuz etkilenebilir.

A1 CAPİTAL YATIRIM MENKUL DEĞERLER A.Ş.

MEMENTUM Yatırım Turizm ve İnşaat A.Ş.

Kurulum ve Başvurular Aşamasında Prosedürel Riskler

Yapılacak yatırımlar esnasında, hukuki güçlükler, projelendirme, finansman ve çevresel riskler gibi birçok farklı risk türüne maruz kalınabilir ve iş planları aksayabilir. Hem yeni santraller hem de mevcut santrallerde yenileme ve kapasite artışı için yapılacak yatırımlar sırasında başvurulması gereken hukuki ve mevzuatsal süreç vardır. Bu durum birçok şirketin iş planlarının aksamasına sebep olabilir.

Mevzuat Riski

Enerji sektörü faaliyetleri kapsamlı mevzuat hükümlerine tabidir. Şirket'in GES'lere ilişkin lisanssız elektrik üretim ve satış hakkı kanunen süre olarak sınırlandırılmamıştır. Ancak ilerleyen zamanda yasal mevzuat çerçevesinde yapılacak değişiklikler sebebiyle bu hakka sahip olunamazsa Şirketin elektrik üretim faaliyetleri olumsuz etkilenebilir. 10 sene boyunca üretilen elektriğin tamamının devlet tarafından satın alınması garanti altına alınmış olsa da olası bir mevzuat değişikliği ile bu garanti tamamen kalkabilir, süresi kısalabilir veya para birimi değişikliği kur zararına yol açabilir. Bu kapsamda, ilerleyen zamanda yasal mevzuat çerçevesinde yapılacak değişiklikler sebebiyle bu hakka sahip olunamaması, tarife değişikliği sebebiyle fiyatların olumsuz etkilenmesi, öngörülecek ek yükümlülüklerin Şirketi finansal açıdan zora sokması veya elektrik arzını-talebini etkileyecek olası düzenlemeler elektrik üretim faaliyetlerini ve sektörün finansal durumunu olumsuz yönde etkileyebilir.

Finansal Dalgalanma ve Olası Ekonomik Krizlerin Yaratacağı Riskler

Küresel ve/veya ulusal ekonomide finansal dalgalanmalar, sektörün operasyonlarını, finansal faaliyetlerini olumsuz etkileyebilir. Ekonomik krizler ile birlikte elektrik tüketiminin azalması, ödeme gücünün zayıflaması, sektörün faaliyetlerinin olumsuz etkilenmesine neden olabilir.

Ayrıca ekonomik kriz ve/veya finansal dalgalanma süreçlerinde müşteri ödemelerinde gecikmeler yaşanması ya da hiç tahsilat yapılamaması durumunda sektörde yer alan firmalar finansal yükümlülüklerini yerine getiremeyebilir.

5.3. İhraç edilecek paylara ilişkin riskler:

İhraç edilecek paylara ilişkin riskler, kar payı gelirine ilişkin riskler ve sermaye kazancına ilişkin risklerden oluşmaktadır. 6362 sayılı SPKn.'nun 19'uncu maddesi hükmü ve SPK'nın II-19.1 sayılı Kar Payı Tebliği uyarınca;

- Halka açık ortaklıklar, karlarını genel kurulları tarafından belirlenecek kar dağıtım politikaları çerçevesinde ve ilgili mevzuat hükümlerine uygun olarak dağıtırlar.
- Kurul halka açık ortaklıkların kar dağıtımı politikalarına ilişkin olarak, benzer nitelikteki ortaklıklar bazında farklı esaslar belirleyebilir.
- 6102 sayılı Türk Ticaret Kanunu'na göre ayrılması gereken yedek akçeler ile esas sözleşmede veya kâr dağıtım politikasında pay sahipleri için belirlenen kâr payı ayrılmadıkça; başka yedek akçe ayrılmasına, ertesi yıla kâr aktarılmasına ve intifa senedi sahiplerine, yönetim kurulu üyelerine, ortaklık çalışanlarına ve pay sahibi dışındaki kişilere kârdan pay dağıtılmasına karar verilemez. Ayrıca kâr dağıtım politikasında pay sahipleri için belirlenen kâr payı nakden ödenmedikçe bu kişilere kârdan pay dağıtılamaz. Halka açık ortaklıklarda kar payı, dağıtım tarihi itibarıyla mevcut payların tümüne, bunların ihraç ve iktisap tarihleri dikkate alınmaksızın eşit olarak dağıtılır.

A1 CAPİTAL YATIRIM MENKUL DEĞERLER A.Ş.

MOMENTUM Yatırım Bilgi Hizmet ve İnşaat A.Ş.

- Kar payı, anılan Tebliğ'de öngörülen esaslara uyulmak ve dağıtımına karar verilen genel kurul toplantısında karara bağlanmak şartıyla eşit veya farklı tutarlı taksitlerle ödenebilir.

Dağıtılması öngörülen kâr payı tutarının tamamı, ancak yasal kayıtlarda (Vergi Usul Kanunu'na göre tutulan kayıtlarda) mevcut net dağıtılabilir kârdan veya diğer kaynaklardan karşılanabildiği sürece dağıtılabilecektir. Bir başka deyişle, dağıtılacak kâr payı tutarında üst sınır, yasal kayıtlarda yer alan ilgili kâr dağıtım kaynaklarının dağıtılabilir tutarıdır.

Kar payı gelirine ilişkin riskler:

Kar payı: Şirketlerin yılsonunda elde ettikleri karın dağıtılmasından elde edilen gelirdir. Sermaye piyasası mevzuatı dahilinde kar payı dağıtım işlemleri gerçekleştirilir. Kar payının dağıtılabilmesi için önce şirket karının oluşması ve geçmiş yıldan gelen zararın olmaması gerekir. Şirket yönetimi dağıtılabilir kar olduğu dönemlerde genel kurulun onayı ile bu karını dağıtabilir. Halka açık şirketler karını nakden veya kar payını sermayeye ilave şeklinde bedelsiz pay ihraç ederek dağıtabilir. İhraççının zarar ettiği dönemlerde kar payı geliri elde etmeme riski vardır. Ayrıca kar oluşsa bile İhraççının geçmiş yıllar zararı bulunduğunda bu zararlar mahsup edilinceye kadar İhraççı kar dağıtımı yapamayacaktır. Ayrıca dağıtılabilir kar olsa bile sermaye piyasası mevzuatı uyarınca kar dağıtımı zorunlu değilse, ortaklar genel kurulu kar dağıtıp dağıtmama konusunda karar verebilir. Bu durumda genel kurul kar dağıtmama kararı verirse ortakların kar payı alamama riski vardır.

Sermaye kazancına ilişkin riskler

Sermaye kazancı, zaman içinde payın değerinde artış olması durumunda payın edinim sırasında ödenen bedelden daha yüksek bir bedelle satılması durumunda elde edilen gelirdir. Pay fiyatları, paylar ihraç olduktan sonra ekonomideki ve/veya Şirket'in mali operasyonel ve yönetimsel durumundaki gelişmelere bağlı olarak piyasada belirlenecektir. Şirket hisselerinin değerinde, Şirket'in kontrolü dışında gelişebilecek olan küresel krizler, yurt içi ve yurt dışı siyasi gelişmeler, sermaye piyasaları beklentileri ile finansal sonuçlar arasındaki farklılıklar, genel ekonomik durum, faiz ve kur hareketleri, Şirket'in tabi olduğu yasal mevzuatta olabilecek değişiklikler gibi pek çok faktöre bağlı olarak dalgalanmalar yaşanabilir. Ayrıca Şirket'in finansal performansının beklentilerin altında oluşması veya sektörel risklerin artması durumunda Şirket paylarının fiyatı düşebilir. Piyasada meydana gelen dalgalanmalar veya Şirket'e ya da sektöre özgü sorunlara bağlı olarak Şirket'in pay fiyatında düşüş görülmesi sonucunda yatırımcıların zarar görmesi olasılık dâhilindedir.

5.4. Diğer riskler:

5.4.1. Sermaye Riski:

Sermaye riski, Şirket'in borçları karşısında özkaynağının yetersiz kalması riskini ifade eder. Sermaye riski diğer bir ifadeyle Şirket'in faaliyetlerini sürdürürken olası bir finansal kayıp yaşaması durumunda yeterli düzeyde özkaynağa sahip olmama riskini ifade etmektedir.

Sermaye riski toplam net borç / toplam sermaye oranı kullanılarak izlenmektedir. Net borç, nakit ve nakit benzeri varlıkların, toplam borç tutarından düşülmesiyle elde edilmektedir. Bu oran işletmenin varlıklarını finanse ederken kullandığı yabancı kaynaklar ile işletme ortakları tarafından işletmeye konulan ve işletmenin ürettiği özkaynaklar arasındaki ilişkiyi gösterir. Oranın düşük olması işletmenin borçlanarak değil, daha çok kendi kaynaklarından finansmanı sağladığını, yüksek olması işe işletmenin finasman için borçlandığını gösterir. Şirket'in izahnamede yer alması gereken finansal tablolar itibarıyla toplam net borçlarının toplam sermayeye oranı aşağıdaki tabloda gösterilmektedir:

(TL)	31.12.2020	31.12.2021	31.12.2022
Toplam Borçlar	34.778.373	62.418.092	122.480.995
Eksi: Nakit ve Nakit Benzerleri	(14.073.210)	(17.197.393)	(4.126.197)
Net Borç	20.705.163	45.220.699	118.354.798

Toplam Özsermaye	12.038.540	30.408.665	82.342.191
Toplam Sermaye	32.743.703	75.629.364	200.696.989
Net Borç / Toplam Sermaye Oranı	0,6323	0,5979	0,5897

İhraççının net borç / toplam sermaye oranı 2020 yılsonu itibarıyla 0,6323, 2021 yılsonu itibarıyla 0,5979, 2022 yılsonu itibarıyla 0,5897 olarak gerçekleşmiştir.

5.4.2. Kredi Riski:

Finansal aracın taraflarından birinin sözleşmeye bağlı yükümlülüğünü yerine getirememesi nedeniyle Şirket'e finansal bir kayıp oluşturması riski, kredi riski olarak tanımlanır. Şirket vadeli satışlarından kaynaklanan ticari alacak riski ve bankalarda tuttuğu mevduatları dolayısıyla kredi riskine maruz kalmaktadır. İzahnamede yer alması gereken finansal tablolar itibarıyla Şirket'in maruz kaldığı kredi riski tutarları aşağıdaki tabloda yer almaktadır.

Maruz Kalınan Azami Kredi Riski (TL)					
Finansal Dönem	**Ticari Alacaklar**		**Diğer Alacaklar**		**Nakit ve Nakit Benzerleri**
	İlişkili Taraf	**Diğer Taraf**	**İlişkili Taraf**	**Diğer Taraf**	
2022	-	3.917.012	-	2.041.537	4.126.197
2021	-	1.296.596	-	988.610	17.197.393
2020	1.324.860	1.183.182	-	39.693	14.073.210

5.4.3. Yabancı Para (Kur) Riski

Yabancı para varlıklar, yükümlülükler ve bilanço dışı yükümlülüklere sahip olma durumunda ortaya çıkan kur haraketlerinden kaynaklanacak etkiler kur riski olarak adlandırılmaktadır. Şirket'in parasal döviz yükümlülükleri, parasal döviz varlıklarını aşması ve döviz kurlarının yükselmesi durumunda veya parasal döviz yükümlülükleri, parasal döviz varlıklarından düşük olması ve döviz kurlarının düşmesi durumunda Şirket yabancı para riskine maruz kalmaktadır.

Şirket'in ABD Doları cinsinden varlıkları ve yükümlülükleri bulunmaktadır. Bu anlamda Şirket ABD Doları cinsinden kur riskine maruz kalmaktadır. Dünyada ve Türkiye'de yaşanacak ekonomik gelişmeler sonucunda Şirket'in döviz açık pozisyonu bulunan para biriminde yaşanabilecek artış Şirket'in Türk Lirası bazında borcunu arttıracaktır. Bu artışın etkisiyle hem nakit akış dengesinin bozulması riski vardır, hem de finansman ve kur farkı giderleri aracılığıyla gelir tablosu ve bilançonun negatif etkileme riski bulunmaktadır. Şirket'in izahnamede yer alması gereken finansal tablolar itibarıyla ABD Doları para birimlerindeki değişmelere duyarlılık analizi aşağıdaki tabloda gösterilmektedir.

Döviz Kuru Duyarlılık Analizi (TL)	**31.12.2020**	**31.12.2021**	**31.12.2022**
ABD Doları'nın TL karşısında %10 değer kazanması halinde	(3.075.912)	(4.317.522)	(6.576.321)
ABD Doları'nın TL karşısında %10 değer kaybetmesi halinde	3.075.912	4.317.522	6.576.321

Diğer taraftan, Şirket'in ABD Doları cinsinden finansal borçları bulunmakla birlikte, Şirket'in güneş enerjisi santrallerinden yapılan elektrik satışlarının satışa başlanılan 2018 yılından itibaren 10 yıl süreyle YEKDEM kapsamında 0,133 USD/KWh ile alım garantisine tabi olmasının Şirket'in yabancı para riskini önemli ölçüde sınırlandırdığı değerlendirilmektedir.

A1 CAPİTAL YATIRIM MENKUL DEĞERLER A.Ş.

Yatırım Turizm ve Ticaret A.Ş.

5.4.4. Faiz Oranı Riski:

Piyasa faiz oranlarındaki değişmeler fiyatların değişmesi dolayısıyla finansal araçların değerlerinde dalgalanmalar oluşturabilir. Söz konusu dalgalanmalar, menkul kıymetlerdeki fiyat değişikliğinden veya bu menkul kıymeti çıkaran tarafa özgü veya tüm piyasayı etkileyen faktörlerden kaynaklanabilir. Şirket'in finansal yükümlülükleri sabit faizli borçlanmalardan oluşmaktadır. Şirket'in faiz oranı riski başlıca banka kredilerine bağlıdır. Banka kredilerinin faizlerinin artması Şirketin maliyetlerini arttırmakta olup, Şirketin karlılığını olumsuz etkileyebilir.

İzahnamede yer alması gereken finansal tablo dönemleri itibarıyla Şirket'in faiz pozisyonu tablosu aşağıda sunulmaktadır.

Faiz Pozisyonu Tablosu (TL)	31.12.2020	31.12.2021	31.12.2022
Sabit Faizli Finansal Araçlar			
- Finansal Varlıklar	14.073.210	17.197.393	4.126.197
- Finansal Yükümlülükler	32.014.377	50.197.981	59.298.528
Değişken Faizli Finansal Araçlar	-	-	-

5.4.5. Likidite Riski:

Likidite riski, İhraççının net fonlama yükümlülüklerini yerine getirmeme ihtimalidir. Piyasalarda meydana gelen bozulmalar veya kredi puanının düşürülmesi gibi fon kaynaklarının azalması sonucunu doğuran olayların meydana gelmesi, likidite riskinin oluşmasına sebebiyet verebilir. İhraççının kredibilitesinin bozulması halinde ihtiyaç halinde fonları sağlayamaması ve kaynak maliyetinin artması durumunda İhraççı zararla karşılaşabilir.

- Şirket'in 2020 yılsonu finansal tablolarında likidite riskine maruz kalan finansal yükümlülüklerinin defter değeri 32.720.923 TL olup, söz konusu tutarın 31.080.923 TL tutarındaki kısmı finansal borçlardan, 706.546 TL tutarındaki kısmı ticari ve diğer borçlardan ve 933.454 TL tutarındaki kısmı kullanım hakkı yükümlülüklerinden oluşmaktadır.
- Şirket'in 2021 yılsonu finansal tablolarında likidite riskine maruz kalan finansal yükümlülüklerinin defter değeri 61.005.521 TL olup, söz konusu tutarın 49.133.030 TL tutarındaki kısmı finansal borçlardan, 10.807.540 TL tutarındaki kısmı ticari ve diğer borçlardan, 1.064.951 TL tutarındaki kısmı ise kullanım hakkı yükümlülüklerinden oluşmaktadır.
- Şirket'in 2022 yılsonu finansal tablolarında likidite riskine maruz kalan finansal yükümlülüklerinin defter değeri 69.059.586 TL olup, söz konusu tutarın 57.918.798 TL tutarındaki kısmı finansal borçlardan, 9.761.058 TL tutarındaki kısmı ticari ve diğer borçlardan, 1.379.730 TL tutarındaki kısmı ise kullanım hakkı yükümlülüklerinden oluşmaktadır.

AZ CAPITAL YATIRIM MENKUL DEĞERLER A.Ş.

Yatırım Finansman Turizm ve İnşaat A.Ş.

6. İHRAÇÇI HAKKINDA BİLGİLER

6.1. İhraççı hakkında genel bilgi:

6.1.1. İhraççının ticaret unvanı ve işletme adı:

İhraççının ticaret unvanı Metemtur Yatırım Enerji Turizm ve İnşaat Anonim Şirketi'dir.

6.1.2. İhraççının kayıtlı olduğu ticaret sicili ve sicil numarası:

İhraççının ticaret siciline tescil edilen merkez adresi, Beyaz Karanfil Sokak No: 13 3.Levent Beşiktaş / İstanbul'dur. İhraççının bağlı bulunduğu ticaret sicil müdürlüğü İstanbul Ticaret Sicil Müdürlüğü olup, ticaret sicil numarası 217883'dir.

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

Şirket 16.09.1985 tarihinde 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 Yasal Mevzuat	T.C. Kanunları
Kurulduğu Ülke	Türkiye Cumhuriyeti
Merkez ve Fiili YönetimAdresi	Beyaz Karanfil Sokak No:13 3.Levent Beşiktaş/İstanbul
Telefon ve Faks Numaraları	+90 (212) 282 97 87 +90 (212) 282 99 04
İnternet Adresi	www.metemtur.com

6.1.5. Depo sertifikasını ihraç eden hakkındaki bilgiler

Yoktur.

6.2. Yatırımlar:

6.2.1. İzahnamede yer alması gereken finansal tablo dönemleri itibariyle ihraççının önemli yatırımları ve bu yatırımların finansman şekilleri hakkında bilgi:

Şirket'in temel stratejisi; bir taraftan, yenilenebilir enerji varlıkları başta olmak üzere düzenli gelir sağlayan varlıklara sahip olmak, diğer taraftan, gayrimenkul ve inşaat başta olmak üzere, Şirket'in büyümesini ivmelendirecek faaliyet alanlarında yüksek katma değer yaratmaktır. Bu varlıklar ve faaliyetler neticesinde elde edilen fonlarla, büyüme ve düzenli gelir yaratacak alanlarda yatırımlara devam ederek büyümenin sürdürülmesi hedeflenmektedir. Fonların bir kısmı ile de teknoloji alanında yatırımlar yapmak amaçlanmaktadır.

Bu stratejik hedefler çerçevesinde, Şirket tarafından 2021 yılında Denizli İli Çal ilçesinde yer alan 1,04 MW kurulu güce sahip güneş enerjisi santralinin yürürlükte olan dağıtım sistemine bağlantı anlaşmalarında belirtilen taşınmazları ile her türlü kullanım ve yararlanma hakları ile tüm ekipmanları ve arazi bedeli KDV dahil olmak üzere 1.423.004 ABD Doları bedel ile satın alınmasıyla Şirket'in güneş enerjisi alanındaki kapasitesi yaklaşık %18 artırılmıştır. Güneş enerjisi santrali alımının finansmanının 10.000.000 TL tutarındaki kısmı BCC Yatırım'dan alınan borç ile, kalan bakiye ise Şirket özkaynaklarından karşılanmıştır. BCC Yatırım'dan söz konusu güneş enerjisi santralinin finansmanı için alınan borç daha sonra Fuga Panorama projesi kapsamında yapılan satışlardan elde edilen fonlar ile ödenmiştir.

İzahnamede yer alması gereken finansal tablo dönemleri itibarıyla Şirket'in gayrimenkul yatırımları ile büyüme stratejisi çerçevesinde önemli adımlar atılmıştır. Şirket ile Şirket sermayesinde %29 oranında pay sahibi olan BCC Yatırım tarafından %50-%50 ortaklaşa olmak üzere Muğla İli Bodrum İlçesinde gerçekleştirilen gayrimenkul projesinde (Fuga Panorama) 30 milyon TL tutarında fon kullanılmak üzere Metemtur tarafından 2021 yılında 36 milyon TL tutarında nakit sermaye artırımı gerçekleştirilmiştir. Ayrıca, 2021 yılında söz konusu gayrimenkul projesinin inşaası için gerekli müteahhitlik karnesine sahip Gündemir İnşaat Taahhüt Yapı Malzemeleri Ltd. Şti.'nin sermayesindeki payların tamamı Şirket tarafından satın alınmıştır. 2022 yılında inşaat ruhsatının alınması ile birlikte inşaata hızla başlanmış olup, 2022 yılı sonu itibariyle de inşaatın %79,10'u tamamlanmıştır.

6.2.2. İhraççı tarafından yapılmakta olan yatırımlarının niteliği, tamamlanma derecesi, coğrafi dağılımı ve finansman şekli hakkında bilgi:

Şirket'in inşaat faaliyetlerine ilişkin olarak Muğla İli Bodrum İlçesi'nde gerçekleştirdiği gayrimenkul projesi (Fuga Panorama) için 18.01.2022 tarihinde Bodrum Belediyesi'nden inşaat ruhsatı alınmıştır. Projenin geldiği aşama ve Şirket'in finansman ihtiyaçları dikkate alınarak 04.04.2022 tarihinde gayrimenkul projesi için fiyat tespiti, talep toplama, tanıtım ve pazarlama amaçlı olarak lansman çalışmaları yapılmıştır. 31.12.2022 tarihi itibarıyla Fuga Panorama projesi inşaat işlerinin %79,10'u tamamlanmıştır. Şirket ile Şirket sermayesinde %29 oranında pay sahibi olan BCC Yatırım tarafından %50-%50 ortaklaşa olmak üzere Muğla İli Bodrum İlçesinde gerçekleştirilen gayrimenkul projesinde (Fuga Panorama) 30 milyon TL tutarında fon kullanılmak üzere Metemtur tarafından 2021 yılında 36 milyon TL tutarında nakit sermaye artırımı gerçekleştirilmiştir. Söz konusu projenin finansmanında 2021 yılında gerçekleştirilen sermaye artırımından elde edilen fonlar, projeden yapılan satışlar ve alınan avanslardan kaynaklı fonlar kullanılmaktadır.

6.2.3. İhraççının yönetim organı tarafından geleceğe yönelik önemli yatırımlar hakkında ihraççıyı bağlayıcı olarak alınan kararlar, yapılan sözleşmeler ve diğer girişimler hakkında bilgi:

Yoktur.

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:

Şirket esas sözleşmesi uyarınca Şirket'in başlıca faaliyet alanları turizm ve inşaat ile 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 ayni ve şahsi haklar kabul ve tesis etmek, turizm işletmeciliği yapmak üzere faaliyet göstermektedir. Şirket'in inşaat faaliyetlerine ilişkin olarak Muğla İli Bodrum İlçesi'nde gerçekleştirdiği gayrimenkul projesi (Fuga Panorama) için 18.01.2022 tarihinde Bodrum Belediyesi'nden inşaat ruhsatı alınmıştır. Projenin geldiği aşama ve Şirket'in finansman ihtiyaçları dikkate alınarak 04.04.2022 tarihinde gayrimenkul projesi için fiyat tespiti, talep toplama, tanıtım ve pazarlama amaçlı olarak lansman çalışmaları yapılmıştır. 31.12.2022 tarihi itibarıyla Fuga Panorama projesi inşaat işlerinin %79,10'u tamamlanmıştır.

Enerji sektöründe ise Şirket esas sözleşmesinde belirtilen diğer faaliyetler ile birlikte başta güneş olmak üzere her nevi kaynağa dayalı enerji ve yenilebilir enerji kaynaklarına dayalı elektrik enerjisi üretmek amacıyla kendisi ve/veya yurtiçi ve yurtdışındaki üçüncü kişilere her türlü tesisi planlamak, mühendislik, taahhüt, montaj ve kurmak, işletmeye almak, işletmek, alım satımı, devralmak, kiralamak, kiraya vermek, bakım ve onarım hizmetleri vermek ve iştikal konularında faaliyet gösteren tesislerin alım satımını yapmak, üretilen elektrik enerjisinin ve/veya kapasitesinin müşterilere satışını yapmak üzere faaliyet göstermektedir. Şirket'in mevcut durum itibarıyla kendi bünyesinde 1 adet ve bağlı ortaklığı Kare1 GES A.Ş. bünyesinde 5 adet olmak üzere toplam 6,91 MW kurulu güce sahip güneş enerjisi santalleri bulunmaktadır. Şirket'in söz konusu güneş enerjisi santrallerinden yapılan elektrik satışları satışa başlanılan 2018 yılından itibaren 10 yıl süreyle YEKDEM kapsamında 0,133 USD/KWh ile alım garantisi kapsamındadır.

İzahnamede yer alması gereken finansal tablo dönemleri itibariyle satış gelirlerini ana kategoriler bazında gösterir tablo aşağıda yer almaktadır.

SATIŞLAR (TL)	31.12.2022	% Payı	31.12.2021	% Payı	31.12.2020	% Payı
Gayrimenkul Satışı	45.914.165	66,78	405.452	3,79	5.997.706	42,15
Elektrik Satışı	22.836.458	33,22	10.290.659	96,21	8.231.448	57,85
TOPLAM	**68.750.623**	**100,00**	**10.696.111**	**100,00**	**14.229.154**	**100,00**

Şirket, turizm ve inşaat alanında dönem dönem gayrimenkul yatırımları yaparak faaliyet göstermektedir. Şirket, mevcut güneş enerjisi santrali yatırımı ve ileride ortaya çıkabilecek diğer enerji yatırımlarından düzenli gelir sağlamaya devam etmeyi planlamakla ile birlikte başta teknoloji olmak üzere diğer sektörlere yatırım yaparak büyüme imkanlarını değerlendirmek istemektedir. Başta teknoloji olmak üzere, diğer sektörlerdeki faaliyetlerin ise mevcut ve ileride kurulabilecek şirketlere iştirak edilmesi vasıtasıyla yürütülmesi planlanmaktadır. Bu kapsamda; (i) esas sözleşmeye "Diğer Şirketlere Yatırım ve İştirak" başlığı altında yeni bir faaliyet konusu eklemenin ve ayrıca (ii) Şirketin unvanının mevcut ve ileride yapmayı planladığı faaliyetleri yeterince yansıtmaması nedeniyle, unvan değişikliğine yönelik de esas sözleşme tadiline gidilmesinin uygun olacağı görülmüş ve 11.01.2021 tarihinde bir esas sözleşme tadiline yönelik olarak yönetim kurulu kararı alınmıştır. Söz konusu karar KAP'ta yayınlanmıştır (https://www.kap.org.tr/tr/Bildirim/900147). Esas sözleşme değişikliği Şirketin 02.04.2021 tarihli genel kurulunda onaylanmıştır. Değişiklik sonrası, ilk etapta, esas sözleşmede daha önce mevcut olan faaliyet konuları çerçevesinde faaliyetlere devam edilecektir. İlave faaliyetler, güncel gelişmelere ve Şirketin ticari hayatta elde ettiği ilişkiler ve birikimler çerçevesinde ortaya çıkacak fırsatların değerlendirilmesi çerçevesinde ortaya çıkacaktır. Bu bağlamda, esas sözleşme değişikliği fiilen yürütülen faaliyetler üzerinde bu aşamada değişiklik yaratmayacak, yeni faaliyet konularının Şirket üzerindeki etkisi zamanla ortaya çıkabilecektir.

7.1.2. Araştırma ve geliştirme süreci devam eden önemli nitelikte ürün ve hizmetler ile söz konusu ürün ve hizmetlere ilişkin araştırma ve geliştirme sürecinde gelinen aşama hakkında ticari sırrı açığa çıkarmayacak nitelikte kamuya duyurulmuş bilgi:

Yoktur.

7.2. Başlıca sektörler/pazarlar:

7.2.1. Faaliyet gösterilen sektörler/pazarlar ve ihraççının bu sektörlerdeki/pazarlardaki yeri ile avantaj ve dezavantajları hakkında bilgi:

Şirket enerji sektöründe yenilenebilir enerji pazarı ve güneş enerjisi alanında faaliyet göstermektedir. Güneş enerjisi, kurulum ve kullanım kolaylığı olmasının yanı sıra çevreyi

kirletmemesi ve zararlı atık oluşturmaması gibi özelliklere sahip bir yenilenebilir enerji kaynağıdır. Güneş enerjisinden yararlanma konusundaki çalışmalar özellikle 1970'lerden sonra hız kazanmış, güneş enerjisi sistemleri teknolojik olarak ilerleme ve maliyet bakımından düşme göstermiş, çevresel olarak temiz bir enerji kaynağı olarak kendini kabul ettirmiştir. Özellikle temiz bir enerji kaynağı olması ve kurulumdan sonra düşük maliyetle çalışması güneş enerjisinin önemini arttırmaktadır.

Ülkemiz, coğrafi konumu nedeniyle yüksek güneş enerjisi potansiyeline sahiptir. Enerji ve Tabii Kaynaklar Bakanlığınca hazırlanan, Türkiye Güneş Enerjisi Potansiyeli Atlasına göre;

- Ortalama yıllık toplam güneşlenme süresi = 2741,07 saat/yıl
- Ortalama günlük toplam güneşlenme süresi = 7,50 saat/gün
- Ortalama yıllık toplam ışınım şiddeti = 1527,46 kwh/m2-yıl
- Ortalama günlük toplam ışınım şiddeti = 4,18 kwh/m2-gün

olarak hesaplanmıştır.

(Kaynak: https://enerji.gov.tr/bilgi-merkezi-enerji-gunes)

Güneş enerjisi teknolojileri yöntem, malzeme ve teknolojik düzey açısından çok çeşitlilik göstermekle birlikte bir kısmı güneş enerjisini ışık ya da ısı enerjisi şeklinde direk olarak kullanırken, diğer teknolojiler güneş enerjisinden elektrik elde etmek şeklinde kullanılmaktadır. Güneş enerjisinin kullanım alanları arasında, doğrudan veya dolaylı elektrik üretimi, sıcak su elde edilmesi, alan ısıtma ve soğutma, sanayi kuruluşları için proses ısı enerjisi ve sera ısıtması sayılabilir.

TEİAŞ tarafından yayınlanan Aralık 2022 Kurulu Güç Raporu'na göre Türkiye'de 9.353 adet güneş enerjisi santrali bulunmakta olup, bu santrallerin toplam kurulu gücü 9.425,4 MW'dır. Söz konusu güneş enerjisi santrallerinin 9.315'i lisanssız santraller olup, lisanssız santrallere ait toplam kurulu güç 7.956,6 MW'dır. Bu kapsamda, kurulu güç bazında Şirket'in sektördeki pazar payı yaklaşık olarak %0,09 oranındadır. Bu itibarla, Şirket'in bu sektördeki dezavantajı sektördeki pazar payının düşüklüğü olarak gösterilebilir. Şirket'in sektördeki avantajının ise Kare1-5 güneş enerjisi santrallerinin bulunduğu Adana İli'nin toplam güneş enerjisi radyasyonu bakımından ve bu anlamda güneşlenme potansiyeli bakımından coğrafi konumunun oldukça avantajlı olması gösterilebilir.

1985 yılında kurulan Şirket, 1989 yılında Muğla İli Bodrum İlçesinde yaklaşık 30.000 m2'lik alanda bir tatil köyü açılışını yapmıştır. 2010 yılına kadar bu tatil köyü şirket tarafından işletilmek ve kiralanmak suretiyle faaliyetine devam etmiş ve sonrasında tatil evi ve villalar inşa edilmek üzere yıkılmıştır. Bu tarihten itibaren Şirketin turizm veya otel işletmeciliği alanında faaliyeti kalmamıştır.

Şirket, söz konusu tatil köyü arazisi ve daha sonra satın aldığı araziler üzerinde, taşeron firmaya yaptırılmak veya kat karşılığı olmak üzere tatil evi veya villa konseptinde gayrimenkuller geliştirmiştir.

Şirket inşaat sektöründe turistik alanlarda olmak üzere tatil köyleri, villa, müstakil ya da çok katlı konut vb gayrimenkul projelerini geliştirmek ve satışını gerçekleştirmek üzere faaliyet göstermekte olup, bu kapsamda Şirket, Muğla İli Bodrum İlçesinde, Caresse 1, Caresse 2 ve Fuga Yaz Gündoğan Evleri adlarında çeşitli gayrimenkul projeleri geliştirmiş ve bunların satışını tamamlamıştır.

Şirket'in devam eden inşaat faaliyetlerine ilişkin olarak Muğla İli Bodrum İlçesi'nde gerçekleştirdiği gayrimenkul projesi (Fuga Panorama) için 18.01.2022 tarihinde Bodrum

Belediyesi'nden inşaat ruhsatı alınmıştır. Projenin geldiği aşama ve Şirket'in finansman ihtiyaçları dikkate alınarak 04.04.2022 tarihinde gayrimenkul projesi için fiyat tespiti, talep toplama, tanıtım ve pazarlama amaçlı olarak lansman çalışmaları yapılmıştır. 31.12.2022 tarihi itibarıyla Fuga Panorama projesi inşaat işlerinin %79,10'u tamamlanmıştır.

Şirket Bodrum ilçesi gayrimenkul piyasasında proje geliştirmeye dönük tecrübe sahibidir. Bodrum ilçesinin gelişme bölgelerini tanımak, uygun arsa ve araziler temini açısından tecrübe sahibi olan Şirket aynı zamanda üretilen üniteleri de satma konusunda satış ve pazarlama bilgi ve tecrübesine de sahiptir.

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

İzahnamede yer alması gereken finansal tablo dönemleri itibariyle Şirket'in satış gelirlerinin faaliyet gösterilen sektör bazında kırılımını gösterir tablo aşağıda yer almaktadır.

SATIŞLAR (TL)	31.12.2022	% Payı	31.12.2021	% Payı	31.12.2020	% Payı
Gayrimenkul Satışı	45.914.165	66,78	405.452	3,79	5.997.706	42,15
Elektrik Satışı	22.836.458	33,22	10.290.659	96,21	8.231.448	57,85
TOPLAM	**68.750.623**	**100,00**	**10.696.111**	**100,00**	**14.229.154**	**100,00**

Şirket'in satışlarının tamamı yurtiçinde gerçekleşmektedir. Şirketin gelirleri gayrimenkul satış ve elektrik satış gelirlerinden oluşmakta olup, gayrimenkul satışları Muğla İli'nin Bodrum ilçesinde, enerji üretimi Adana İli Karaisalı beldesi ve Denizli İli Çal ilçesinde gerçekleşmektedir.

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

Deprem, savaş, iç savaş, politik çalkantılar, gibi olağan üstü durumların ortaya çıkması halinde satışlar düşebilecek ve İhraççı negatif olarak etkilenebilecektir.

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:

İhraççının güneş enerjisi santrallerinden elde edilen elektrik satışları ticari faaliyetlerinde önemli rol oynamaktadır. Şirket'in kendi bünyesindeki güneş enerjisi santrali için ve bağlı ortaklığı Kare1 GES A.Ş. bünyesindeki güneş enerjisi santralleri için dağıtım şirketleri ile yapılmış olan anlaşmalar Şirket'in ticari faaliyetleri açısından önem arz etmektedir. Söz konusu anlaşmalara ilişkin bilgiler aşağıdaki tabloda yer almaktadır:

Kullanıcı	Dağıtım Şirketi
Metemtur Yatırım Enerji Turizm ve İnşaat A.Ş.	ADM Elektrik Dağıtım A.Ş.
Kare1 Güneş Enerjisi Üretim San. Tic. A.Ş.	Toroslar Elektrik Dağıtım A.Ş.

Şirket ve Şirket'in güneş enerjisi üretimi alanında faaliyet gösteren bağlı ortaklığı Kare1 GES A.Ş., mevzu bahis anlaşmalar ile elektrik dağıtım sistemini kullanabilmektedir.

7.5. İhraççının rekabet konumuna ilişkin olarak yaptığı açıklamaların dayanağı:

İzahnamenin 7.2.1. numaralı bölümünde yapılan açıklamaların dayanağını Enerji ve Tabii Kaynaklar Bakanlığı'nın web sitesi (www.enerji.gov.tr) ile TEİAŞ web sitesinde yer alan Santral Kurulu Güç Raporları oluşturmaktadır. (https://www.teias.gov.tr/tr-TR/kurulu-guc-raporlari)

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:

Şirket sermayesinde SPK'nun 26'ncı maddesi çerçevesinde yönetim kontrolüne sahip olan pay sahibi bulunmamakta olup, bu çerçevede Şirket herhangi bir gruba dahil değildir. Şirket'in bağlı ortaklıklarına ilişkin bilgiler ise aşağıdaki tabloda yer almaktadır:

Bağlı Ortaklıklar	İştirak Oranı	Konsolidasyon Yöntemi	Faaliyet Konusu
Karel Güneş Enerjisi Üretim San. Tic. A.Ş.	%100	Tam Konsolidasyon	GES Projesi
Gündemir İnşaat Taahhüt Yapı Malzemeleri Ticaret ve Sanayi Ltd. Şti.	%100	Tam Konsolidasyon	İnşaat

9. MADDİ VE MADDİ OLMAYAN DURAN VARLIKLAR HAKKINDA BİLGİLER

9.1. Maddi duran varlıklar hakkında bilgiler:

9.1.1. İzahnamede yer alması gereken son finansal tablo tarihi itibariyle 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:

Şirket'in izahnamede yer alan finansal tablo dönemleri itibarıyla maddi duran varlıkları ile bu varlıklara ilişkin bilgiler aşağıdaki tablolarda yer almaktadır:

Kayıtlı Değer (TL)	31.12.2020	31.12.2021	31.12.2022
Arazi ve Arsalar	-	16.828	16.828
Tesis, Makine ve Cihazlar	28.702.656	40.655.257	94.708.621
Taşıtlar	555.276	740.276	1.720.276
Demirbaşlar	104.962	262.140	1.344.866
Özel Maliyetler	59.865	59.865	59.865
Toplam	**29.422.759**	**41.734.366**	**97.850.456**
Birikmiş Amortismanlar (TL)	**31.12.2020**	**31.12.2021**	**31.12.2022**
Arazi ve Arsalar	-	212	1.895
Tesis, Makine ve Cihazlar	6.122.810	9.143.281	15.693.761
Taşıtlar	80.387	207.165	453.488
Demirbaşlar	27.126	59.340	186.962
Özel Maliyetler	9.031	19.198	29.365
Toplam	**6.239.354**	**9.429.196**	**16.365.471**
Net Defter Değeri (TL)	**31.12.2020**	**31.12.2021**	**31.12.2022**
Arazi ve Arsalar	-	16.616	14.933
Tesis, Makine ve Cihazlar	22.579.846	31.511.976	79.014.860
Taşıtlar	474.889	533.111	1.266.788
Demirbaşlar	77.836	202.800	1.157.904
Özel Maliyetler	50.834	40.667	30.500
Toplam	**23.183.405**	**32.305.170**	**81.484.985**

A1 CAPITAL YATIRIM MENKUL DEĞERLER A.Ş.

Yatırım Menkul Kıymetler A.Ş.

Maddi duran varlıklar altında tesis, makine ve cihazlarda takip edilen Karel GES A.Ş. bünyesindeki güneş enerjisi santrallerinin tamamı finansal kiralama yolu ile edinilmiştir. İlgili GES'lere ilişkin detaylar aşağıdaki tabloda paylaşılmıştır.

Finansal Kiralama Yoluyla Edinilen Maddi Duran Varlıklara İlişkin Bilgiler					
Cinsi	**Kira Dönemi**	**Kiralama Süresi Sonunda Kiralananın Kime Ait Olacağı**	**Yıllık Kira Tutarı (USD)**	**Kullanım Amacı**	**Kimden Kiralandığı**
Güneş Enerjisi Santrali	Haziran 2017-Ağustos 2027	Karel GES A.Ş.	163.015	Yatırım, Üretim Tesisi, Elektrik Üretimi	Deniz Finansal Kiralama A.Ş.
Güneş Enerjisi Santrali	Haziran 2017-Ağustos 2027		156.596	Yatırım, Üretim Tesisi, Elektrik Üretimi	Deniz Finansal Kiralama A.Ş.
Güneş Enerjisi Santrali	Haziran 2017-Ağustos 2027		163.447	Yatırım, Üretim Tesisi, Elektrik Üretimi	Deniz Finansal Kiralama A.Ş.
Güneş Enerjisi Santrali	Haziran 2017-Ağustos 2027		153.636	Yatırım, Üretim Tesisi, Elektrik Üretimi	Deniz Finansal Kiralama A.Ş.
Güneş Enerjisi Santrali	Haziran 2017-Ağustos 2027		157.479	Yatırım, Üretim Tesisi, Elektrik Üretimi	Deniz Finansal Kiralama A.Ş.

Şirket'in izahnamede yer alan finansal tablo dönemleri itibarıyla yatırım amaçlı gayrimenkullerine ilişkin bilgiler aşağıdaki tabloda yer almaktadır:

Yatırım Amaçlı Gayrimenkuller (TL)	31.12.2020	31.12.2021	31.12.2022
Arsalar	531.744	1.171.744	3.504.999

9.1.2. İhraççının maddi duran varlıklarının kullanımını etkileyecek çevre ile ilgili tüm hususlar hakkında bilgi:

Yoktur.

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

Şirket'in 31.12.2022 tarihli konsolide finansal tabloları itibarıyla Deniz Finansal Kiralama A.Ş.'ye toplam borç tutarı 3.091.971 ABD Doları'dır. Deniz Finansal Kiralama A.Ş.'den kullanılan finansal kiralama karşılığında, Şirket ve Şirket'in bağlı ortaklığı Karel GES A.Ş.'nin müteselsilen verdiği kefalet toplamı 15.178.540 ABD Doları tutarında kefaleti bulunmaktadır. Toplam kefalet tutarının kredi bakiyesinin üzerinde olmasının sebebi müteselsil kefaletten kaynaklanmaktadır

Maddi Duran Varlıklar Üzerindeki Kısıtlamalar, Ayni Haklar, İpotekler Hakkında Bilgi					
Maddi Duran Varlık Cinsi	**Kısıtlamanın/ Ayni Hakkın Türü**	**Kimin Lehine Verildiği**	**Nedeni**	**Veriliş Tarihi**	**Tutarı (USD)**
Güneş Enerjisi Santrali	Müteselsil Kefalet	Deniz Finansal Kiralama A.Ş.	Finansal Kiralama Sözleşmesi	Haziran 2017	15.178.540

A1 CAPİTAL YATIRIM GAYRİMENKUL DEĞERLER A.Ş.

Yatırım ve Turizm ve İnşaat A.Ş.

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

Maddi duran varlıkların rayiç/gerçeğe uygun değerini gösterir değerleme raporu özet tablosu aşağıdaki gibidir.

Maddi Duran Varlıkların Rayiç Değeri 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)**
Güneş Enerji Santrali Makine ve Ekipman Değer Tespiti	2017	58.365.000	23.11.2022 2022 – 1244	Elektrik üretimi amaçlı Güneş Enerjisi Santrali	54.053.364
Güneş Enerji Santrali Makine ve Ekipman Değer Tespiti"	2021	20.650.000	30.12.2022 2022 – 1701	Elektrik üretimi amaçlı Güneş Enerjisi Santrali	

Şirket'in ve bağlı ortaklığı Kare1 Ges A.Ş.'nin bünyesindeki güneş enerji santrali makine ve ekipman değer tespiti Net Kurumsal Gayrimenkul Değerleme ve Danışmanlık A.Ş. tarafından tanzim edilen 23.11.2022 tarih ve "2022 – 1244" sayılı ile 30.12.2022 tarih ve "2022 – 1701" sayılı gayrimenkul değerleme raporlarında 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:

Şirket'in izahnamede yer alan finansal tablo dönemleri itibarıyla maddi olmayan duran varlıklarına ilişkin bilgiler aşağıdaki tabloda yer almaktadır:

Kayıtlı Değer (TL)	**31.12.2020**	**31.12.2021**	**31.12.2022**
Haklar	2.636.524	3.012.358	3.012.358
Diğer Maddi Olmayan Duran Varlıklar	31.544	31.544	31.544
Toplam	**2.668.068**	**3.043.902**	**3.043.902**
Birikmiş Amortismanlar (TL)	**31.12.2020**	**31.12.2021**	**31.12.2022**
Haklar	797.903	1.075.728	1.385.992
Diğer Maddi Olmayan Duran Varlıklar	30.852	31.543	31.543
Toplam	**828.755**	**1.107.271**	**1.417.535**
Net Defter Değeri (TL)	**31.12.2020**	**31.12.2021**	**31.12.2022**
Haklar	1.838.621	1.936.630	1.626.366
Diğer Maddi Olmayan Duran Varlıklar	692	1	1
Toplam	**1.839.313**	**1.936.631**	**1.626.367**

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

Maddi olmayan duran varlıklar hesabında izlenen "Haklar Hesabı" güneş enerjisi santrallerinin satın alındığı tarih itibariyle ödenen "Üretim ve Satış" haklarından oluşmaktadır. Şirket'in güneş enerjisi santrallerine ilişkin olarak lisanssız elektrik üretim ve satış hakkı kanunen süre olarak sınırlandırılmamıştır.

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:

Yoktur.

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.

10. FAALİYETLERE VE FİNANSAL DURUMA İLİŞKİN DEĞERLENDİRMELER

10.1. Finansal durum:

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

İzahnamede yer alması gereken finansal tablo dönemleri itibari ile Şirket'in bağımsız denetimden geçmiş 2020, 2021 ve 2022 yıllarına ilişkin konsolide finansal durum tablolarından seçilmiş kalemler aşağıda yer almaktadır.

TL	31.12.2022	31.12.2021	31.12.2020
Finansal Durum Tablosu Kalemleri (Konsolide)			
Dönen Varlıklar	**122.250.999**	**56.293.916**	**20.300.695**
-Nakit ve Nakit benzerleri	4.126.197	17.197.393	14.073.210
-Finansal Yatırımlar	-	-	2.996.509
-Ticari Alacaklar	3.920.374	1.296.596	2.508.042
-Stoklar	89.859.666	23.521.268	-
-Peşin Ödenmiş Giderler	5.680.904	10.225.885	709.908
-Diğer Dönen Varlıklar	16.664.977	3.105.584	13.026
Duran Varlıklar	**88.225.549**	**36.532.841**	**26.516.218**
-Maddi Duran Varlıklar	81.484.985	32.305.170	23.183.405
-Maddi Olmayan Duran Varlıklar	1.626.368	1.936.631	1.839.313
-Yatırım Amaçlı Gayrimenkuller	3.504.999	1.171.744	531.744
Aktif Toplamı	**210.476.548**	**92.826.757**	**46.816.913**
Kısa Vadeli Yükümlülükler	**66.474.977**	**21.165.321**	**7.053.900**
-Kısa Vadeli Borçlanmalar	116.795	65.914	43.759
-Uzun Vadeli Borç. Kısa Vadeli Kısımları	14.256.080	10.162.318	5.586.749
-Ticari Borçlar	5.258.111	252.688	71.590
-Diğer Borçlar	4.506.309	10.554.852	634.956
-Ertelenmiş Gelirler	37.036.366	-	-
Uzun Vadeli Yükümlülükler	**57.139.380**	**41.252.771**	**27.724.473**
-Uzun Vadeli Borçlanmalar	44.925.653	39.969.749	26.383.869
-Ertelenmiş Vergi Yükümlülüğü	11.840.500	1.156.884	1.266.907
Özkaynaklar	**86.862.191**	**30.408.665**	**12.038.540**
-Ödenmiş Sermaye	54.000.000	54.000.000	18.000.000