

OSTİM ENDÜSTRİYEK YATIRIMLAR VE İŞLETME A.Ş.'NİN

03 MAYIS 2014 TARİHİNDE YAPILAN OLAĞAN GENEL KURUL TOPLANTISINDA

ORTAKLAR TARAFINDAN SORULAN SORULAR VE CEVAPLAR

Not: Sorular ve cevaplar gruplanarak verilmiştir. Bu soru cevap formu bant kayıtları deşifre edilerek hazırlanmıştır. İrticalen yapılan konuşmanın özüne bağlı kalınarak düzenleme yapılmıştır.

Soru Şahin Mutlu

- Meydana gelen yolsuzlukla ilgili, yolsuzluk yapan tarafından verilen çeklerin tahsil kabiliyeti var mıdır?

Soru Ahmet Muhammet Yalçinkaya

- Hesaplarda, 2,5 milyon TL tutarındaki bir rakam yolsuzlukla ilgili şüpheli hesaplara aktarılmış gözükmektedir. Bu tutar kitapçıklar hazırlanmadan önceki bir durum mudur, yoksa hiç tahsil edilemeyecek midir?

Cevap Orhan Aydın

Kamuyu Aydınlatma Platformunda ve faaliyet raporlarımızda konuyla ilgili detaylı açıklama yapılmış olmakla birlikte bazı hususları değerli ortaklarımızın bilgisine sunmak istiyorum. Gayrimenkullerimiz SPK tarafından onaylı gayrimenkul ekspertizlerinin değerlediği rakamlardan alınmıştır. Piyasa değerlerinin daha yüksek olacağını öngörüyoruz. Gayrimenkuller emlakçılardan aldığımız fiyatlardan satılabilirse, çekler de tahsil edilebilirse hesaplar, teknik olarak, matematiksel olarak kapanıyor. Faaliyet raporumuzda yapılan araştırmada çeklerin bir kısmının tahsil kabiliyetinin zayıf olduğu belirtilmiştir. Ancak süreç mahkemede olduğu için davanın sonuna kadar beklenmesi gerekiyor. Hapis cezası da söz konusu olduğu için karşı taraf bizden “borçların tamamı ödendi” dememizi istiyor. Biz borçların sıfırlanması için sonuna kadar mücadele edeceğiz.

Soru Şahin Mutlu

- Şirketin açıklanan bilançosunda görülen zararın nedeni nedir?

Soru Ahmet Muhammet Yalçinkaya

- Hazırlanan faaliyet raporlarındaki formatı tam olarak anlayamıyoruz. Bu açıklamaları ayrı bir broşürde hazırlayarak ortaklara dağıtmanızı istiyorum.

Cevap Orhan Aydın

4,5 milyon zarar UFRS'ye göre olan zarardır. UFRS yönteminde, VUK dediğimiz yöntemden farklı sonuçlar çıkıyor. Vergi dairesine verdiğimiz bilanço VUK'a göre düzenleniyor. Tabii bunlar hep teknik tabirler. Doğrusu ben de bu tabirlerin içinden çıkıyorum dersem doğru söylemiş olmam. Ama “Euro kuru şu oldu” dendiği zaman bizim tabloların tamamı kara geçebilir, tamamı zarara geçebilir. Buradan bakarak biz cebimize giren çıkanı tam tartamıyoruz. Yani bugün Euronun kuru değişsin, bizim bu tablolar üç ay sonra kar ise zarara geçebilir, zararsa kara geçebilir. Bunu böyle düşünün. Ama üç aylık sürelerle biz mali tablolarımızı çıkarıyoruz ve sizin ekranınıza koyuyoruz. KAP'a koyuyoruz. Bu tabir

(KAP) çok çıkıyor. Hep orayı adres gösteriyor demeyin. Ama üç aylık sürelerle biz bunu orada yayınlıyoruz. Biz çıkarıyoruz yazıyoruz ve orada da ilan ediyoruz. Bunu sadece sizin gözünüzle değil, bir muhasebeciniz vardır. Onun gözü ile “şuna bir bak” deyin. Çünkü UFRS direkt bizim şimdiye kadar alışkın olduğumuz bilanço yöntemleri değil. Ahmet Bey diyor ki, “bizim anlayacağımız şekilde mali tabloları bize getir”. Şimdi kimin anlayacağı şekilde bunu tercüme edeceğiz bilmiyorum. Ben de bunun yöntemini bilmiyorum. Ahmet Yalçınkaya: eski bir muhasebeci gelip bunu bize izah edebilir. Ahmet Bey bunu nasıl yapalım? herkese bir muhasebeci mi tayin edelim? bir yol yöntem söyle? (Ahmet Yalçınkaya: tamam da SPK'nın söylemiş olduğu şeyi burada bir kişi bile anlıyor mu?) Yapabileceğim bir şey yok ki. Ben bunu yazıp çizmek zorunda kalıyorum. Başka bir imkânım yok. (Ahmet Yalçınkaya: ben bunu izah etmeye çalışıyorum.) o zaman sizin özel olarak bakmak istediğiniz bir şey var ise bir muhasebeci alacaksınız yanınıza, “bana burayı anlat, burayı bir daha anlat” diyeceksiniz. Yani sizin anladığınız dil ne ise ona çevrilecek. Başka bir yol bulamıyorum.

Soru Şahin Mutlu

- Metro yanındaki arazi kaç m2'dir? Yoğunluk miktarı nedir? Kaç m2 inşaat yapılacaktır?

Cevap Orhan Aydın

Arsa imar planı bittiğinde 29 dönümden biraz fazla olacak. Mevcutta mülkiyetimizde olan arsa 21 bönüm civarında, eksik kalan kısmı bir şekilde tamamlayacağız. Emsali 1,5. 45 bin m2 inşaat. Ama bunun bodrumu olacak emsale girmeyen yeri olacak, nereden bakarsak 70 bin 80 bin m2 inşaat demektir bu.

Soru Ahmet Muhammed Yalçınkaya

- OFİM binasının yapımında bir hata mı yapılmıştır. Mevcut m2 birim fiyatlarında bir hata mı vardır?

Cevap Orhan Aydın

OFİM'de bizim arsa büyüklüğümüz 13 bin küsur m2'dir. Orada inşaat yaparken kat karşılığı verirken verdiğin miktara göre bina alırsın. Ancak burada 56 bin m2 inşaat yapıldı. Sizin bildiğiniz başka bir şekil varsa onu yapalım. Bizim arsamız 13 bin m2'dir. Yüzde 50 ile verirken 13 bin m2 yer alırsın. Siz şimdi bizi ticaretten anlamayan, hiçbir şeyden anlamayan yerine koyarsanız biz bu işi bırakırız. Onu söyleyim. Buranın borcu da var alacağı da var. Sizin ticaretinizde neler oluyorsa burada da oluyor. Bunların hepsi de burada yazıyor. Kredisi de borcu da alacağı da gayrimenkülü de burada yazıyor.

Hepiniz ticaret ile uğraşıyorsunuz. Müteahhit tanıdıklarınız vardır. Kabaca öngörüleriniz vardır. 56 bin m2'lik bir inşaat kaç mal olur. (Bir ortak: Buradan zarar ediyoruz Başkan oradan da mı zarar edelim) Bir dakika bir maliyet çıkaralım diye söylüyorum. İnşaatı yapanlar söyler bunu. 1 m2 inşaat kaç lira bilinir bu... (bir ortak: 700 lira olsun) şimdi bu şirket bunu nasıl yapsın? Belli bir para koyması lazım... Bu şirketin kira gelirleri var, proje gelirleri var. Yılda diyelim ki 2 - 3 milyon gelirimiz var. Bunu nasıl yapacağız. Modellerden bir tanesi arsanın yarısını feda edersen. OFİM'de yaptığımız model de buna benzerdi. Ama orada 56 bin küsur inşaat yaptık. Oraya para harcama, bankaya gitme, kredi kullanma, bina bitsin, arsayı verme. Hiçbir yer satma. Bu olmaz. Mutlaka fedakarlık etmek lazımdır.

OFİM'de toplam 56 bin metrekare inşaat yapıldı. Burayı beraber bitirmek üzere bir müteahhitle anlaştık. Bitirince de kiraya vereceğiz ve ödeyeceğiz dedik. Ofim A.Ş. işte bu konuştuğumuz konu.

Soru Şahin Mutlu

- İştirakimiz olan Kızılcahamam Akasya Şirketi'nde bulunan hissemiz % 26'lardan % 34'lere çıkmış. Bu hisse artırımına maddi kaynak konularak mı, yoksa yeniden değerlendirme ile mi çıktı? Orada yapılan inşaatla Şirketin ortaklığı var mı?

Cevap Orhan Aydın

Kızılcahamam'da bizim bir iştirakimiz var (Kızılcahamam Akasya A.Ş.) ve orada bizim arsamız var. Orada yapılan yapıyla Ostim Yatırımın hiçbir ilgisi yok. Biz oranın arsasını, Akasya olarak oradaki müteahhite sattık. Bizimle hiçbir alakası yok. Sadece önündeki sosyal tesis bize ait. Orada bizim 42 bin metrekare değerlendirmeye hazır arsamız var. Varsa etrafınızda yatırım yapmak isteyen, inşaat yapmak isteyen hemen gelsin, verelim yaptıralım. Hissemizin artması iştirakimiz olan şirketin kendi hisselerini satın alarak sermayesini artırmasından kaynaklanmıştır. Herhangi bir nakit çıkışı olmamıştır.

Soru Ahmet Muhammed Yalçinkaya

- Borusan projesinde kredi kullanılmıştır. Kira karşılığı düşünülmüştür. Bankasya'dan alınan krediler hangi projeler için alınmış? Alınmış olan kredilerin geri dönüşü nasıldır?

Cevap Orhan Aydın

Asya finansa Borusan'da hepsinde ayrı bir modelimiz var. Bizim bu konuda epey bir tecrübemiz var. Borusan da ayrı bir model. Bu modelde Borusan'a "sana yer yaparsak kiralarmısın" dedik. Bunu da kredilendirdik ve Borusan'dan alınan kira ile kredi ödeniyor. Bu bina nereden geldi diye sorulmuyor. Ama bu borç nereden geldi diye soruluyor. Sonuçta bir iş yapıyoruz. Bir yerde bir kaynak varsa ya da borç varsa karşısında başka bir varlık var.

Soru Ahmet Muhammed Yalçinkaya

- Gayrimenkul satışlarının ortaklara da duyurulmasını istiyorum?

Cevap Orhan Aydın

Asya Finansa verilen gayrimenkullerle ilgili biraz önce söylediğim gibi. Biz ofim için borca girince ödeyemez hale geldik. Bu zamana kadar doldururuz diye düşünüyorduk, dolduramadık. Kira toplarız ve krediyi öderiz demişiz. Binamızın doluluk oranı düşük. Orada hatalarımız var. Tok satıcı durumumuz oldu. Herkese veremeyiz bu yeri dedik. Hala da direncimizin bir kısmı devam ediyor. Yüzde 50 yi doldurduk. Krediyi ödeyemeyince Bosna İş Merkezinde küçük 50 metre 100 metre bir sürü yer var. Bunları satıp merkez binada malları toplayalım ve hem de borcumuzu ödeyelim dedik. Kiralarken de içinde oturan adama teklif ettik... Her zaman söylediğim gibi gayrimenkullerin satışlarını mevzuat çerçevesinde herkese duyuruyoruz.

Soru Hüseyin ENGÜR

- Mahkeme tarafından Ostim'e devredilen arazi kaç dönümdür? Bu arazi teknopark kurulmak üzere hibe mi edildi?
- Traktör fabrikası ile ilgili bilgi edinmek istiyorum?

Cevap Orhan Aydın

Bu yerin Ostim Yatırım ile ilgisi olmamakla birlikte biraz bilgi vermek istiyorum. Belediyeden Ostim'e geçen bir arazi... Bizden kimi üniversite istiyor, kimi eğitim istiyor kimi teknoloji istiyor. Burada Ostim'i farklılaştıran yer zaten burası. Bunun kolay yolu var. Dükkânı kapatırsak hiçbir şeyi konuşmayız. Biz hata ettik aslında. Yerini dükkânını aldın şu anda hisse senedi kaç liraysa al o kadar da para bitti...

Bunları yapalım dediğimiz zaman başımıza bir sürü sorun aldık... Burası bir teknoloji merkezi, üretim merkezi olacaksa bir hurdalık olmayacaksa ve savunma sanayiinde mal üreteceksek burada teknoloji merkezi olacak. Bunun için de arsani da vereceksin, emeğini de koyacaksın. Bunları yapmayacaksak biz hemen bırakırız. Alın nasıl yapıyorsunuz yapın deriz. Bu verilen yerlerin şirketle hiçbir alakası yok. Bugün bir de traktör fabrikası soruldu ama ne olduğunu anlamadım. Traktör fabrikasıyla bir ilgimiz şu anda yok. Ben diyorum ki... Bu bölgeye bir teknoloji bölgesi getiriyoruz. Bir fırsat getiriyoruz. Zaten belediyeden Ostim OSB'ye verilen teknoloji bölgesi yapılabilecek bir bölgeye teknopark yapacağım diyorum.

Divan Başkanı... Karşılıklı konuşulduğu zaman meseleler anlaşılıyor.

Orhan Aydın... Değerli Ortaklarımız Ostim sanayi bölgesi sadece üretim yapan firmaların alanı değil. Bir daha tekrar edeyim. Bu bölgede işyerleri için ayrılmış parseller var ticaret merkezi için ve konut için ayrılmış parseller var. Spor için ayrılmış merkezler var teknoloji geliştirme bölgesi ve eğitim için ayrılmış merkezler var. Biz bu eğitim merkezlerini eğitim yapan birimlere verdik, konutlara konut yaptık, ticaret merkezlerine ticaret merkezi yaptık. Şimdi teknoloji geliştirme bölgesine de teknoloji geliştirme bölgesi yapılacak diyorum. Bu Ostim Yatırımla hiç alakalı bir şey değil. Ostimin stadyumunun bulunduğu Keltepe Bölgesine teknoloji geliştirme bölgesi yapılsın istiyoruz. Buranın gelişmesine yönelik olarak... Burada dükkan olamıyor; konut da olamıyor; burası ticaret merkezi de olmuyor; teknoloji geliştirme bölgesi oluyor. Biz sekiz tane üniversiteyle projeyi hayata geçirirsek bölgenin katma değeri artıyor. Bunu kendime yapmıyorum bölgeye yapıyorum. Bu iş yanlış diyorsanız ayrı bir şey, ama biz sizin arsanızla paranızla yapılan bir şeyden bahsetmiyoruz. Biz biraz diğer bölgelerden farklı işler yapmanın mücadelesindeyiz. Burada eğitim merkezi, meslek yüksek okulu, çıraklık eğitim merkezi olmazsa, teknoloji bölgesi olmazsa burası işyeri olur. Sıradan bir iş yeri olur. Siteler gibi, Şaşmaz gibi... Biz burayı Ostim yapmak istiyorsak bunları yapmamız lazım. Bunları yaptık diye marka olduk. Yaptığımız işlerle ilgili olarak olabildiğince detaylı buradan daha detaylı günlük istiyorsanız KAP'taki aydınlatmaları takip edebilirsiniz. Burası açık bir sistem... Sadece size karşı değil, aynı zamanda Bakanlığa, SPK'ya, Borsa İstanbul'a hatta yurt dışına ve bizim hissemizi alan herkese hesap veriyoruz. Bugün salonda olmayabilir ama hissemizi almış ona da açıklama yapmak zorundayız.

Soru Şahin Mutlu

- Açılan davaların sebepleri nedir?

Soru Ahmet Muhammet Yalçinkaya

- Alınan krediler nerelerde kullanıldı?

Soru Hüseyin ENGÜR

- Ostim Radyo TV'nin durumu? Bu konuda bilgi edinmek istiyorum.

Soru Bişar ERBİL

- Metronun yanındaki arazinin en kısa zamanda hayata geçirilmesini istiyorum.
- Bağış ile ilgili genel kurul gündeminde bir madde var. Ben bağış yapılmasına kesinlikle karşıyım.

Biz 2013 yılında eğrisiyle doğrusuyla yeteneğimiz kadar düzgün ve dürüst bir şekilde çalıştık. Arzu etmediğimiz bir olay yaşadık. İnşallah bir daha yaşamayız. Bu bizi manevi olarak çok üzdü. Hatta insanlarla çalışıp risk alma şevkimizi bile azalttı. Ama bu bizim için bir sözdür; vebaldir. Bu anlamda biz yaptığımız işlerin hesabını size her zaman vermeye hazırız. Bu konuda tatmin olmayan arkadaşımız varsa daha uzun zamanda gelir ve defterleri kitapları alabiliriz. Kimsenin kafasında bir şey kalmasın. Başka yönleriyle de çok denetlenen bir kuruluşuz. Düzgün bir sistem kurundayız ve size de bu şekilde muhatap olmak zorundayız. Bu duygu ve düşüncelerle bu sorulara bu kadar cevap verebiliyorum. Bunlar kafanızda kalırsa daha kötü olurdu. Bunların sokakta konuşulması iyi değil. Burada konuşulsun ve cevaplansın diye düşünüyorum. Bazı sorulan sorulara bu genel kurulla ilgili olmadığı için cevap veremiyorum. Bilanço ile daha detaylı bilgi vermek gerekir mi bilmiyorum. Herkese tekrar teşekkür ediyorum.