

OSTİM ENDÜSTRİYEL YATIRIMLAR VE İŞLETME A.Ş.'NİN
30 NİSAN 2016 TARİHİNDE YAPILAN OLAĞAN GENEL KURUL TOPLANTISINDA ORTAKLAR
TARAFINDAN SORULAN SORULAR VE CEVAPLAR

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

Soru Şahin Mutlu:

- OFİM Projesinin Tefirom firmasından kaçta satın alındığı, bu satın alma için kredi kullanılıp kullanılmadığı, nakit ne kadar ödeme yapıldığını açıklar mısınız?
- OFİM A.Ş. bünyesinde 2 MGW gücünde bir kojenerasyon santralinin olduğu gözüküyor. Bu santral de bizim satın almamızın içinde midir?
- Ofim'deki Tefirom ortaklarının da hisseleri satın alınmış mıdır?
- Ostim Prestij projesi için seçilen hasılat paylaşımı modelinde riskler hesap edildi mi?
- Kızılcahamam Akasya Termalde yaşanan yönetim sıkıntısı konusunda herhangi bir çalışmanız var mıdır? Ostim Yatırım oradaki sorunların çözümlenmesinde aktif bir şekilde rol alamaz mı?
- Geçmişte yaşanan ve savcılığa intikal eden hususta ne türlü gelişmeler var? Ne kadar tahsilatımız oldu? Ne kadarı tahsil edilebilecektir?
- Geçmiş mali tablolara nazaran çok daha iyi bir mali tablo gördüm. Teşekkür ediyorum.

Soru Zafer Malkoç:

- Şirket hisseleri kardan pay alacaklar mıdır? Yapılan faaliyetler hisse senetlerine yansiyacak ve sadece satışı yoluyla mı biz kazanç elde edeceğiz?
- Ostim'in kurduğu şirketlerden elde edeceği kazançlardan da ayrıca bir kar payı alacak mıyız?

Soru Bişar Erbil:

- Ostim'in A Grubu hisseleri borsada ne zaman işlem görecektir?
- Şirkette çalışan personel sayısı nedir? İştiraklerde çalışan personeller bunun içinde midir?
- İnşaat çalışması neticesinde elde edilecek gelirlerden bize pay dağıtılacak mı?

Cevap Abdullah Çörtü:

- OFİM binası ve şirketinin satın alınması hususunda ayrıca bir gündem maddesi mevcuttur. Bu satın alma işlemi SPK önemli işlem olarak gördüğünden dolayı gündeme aldık. Devir aldığımız bina ve şirket hisseleri için 15 milyon 200 bin Türk Lirası kdv dahil bir bedel ödeyeceğiz. Bunun ödemesi önümüzdeki yıl Haziran ayında yapılacak. Diğer taraftan projenin gerçekleştirilmesi için alınan Halkbank kredisinin kalanını da biz ödeyeceğiz. Euro bazlı bir kredidir.
- OFİM A.Ş.'nin demirbaşında bulunan 2 MGW'lık kojenerasyon santrali de bu satın alma işleminin içindedir.
- OFİM A.Ş.'ndeki bütün hisseler devir alınmıştır. Şirketin ve binanın % 100'ü Ostim Yatırım A.Ş.'nin mülkiyetine geçmiştir.
- Ostim Prestij Projesindeki bütün alternatif yapım modelleri incelenmiş ve bizim bugünkü şartlarımıza en uygun yöntem olarak hasılat paylaşımı modeli üzerinde karar kılındı. Hukukçu, yeminli mali müşavir, inşaat mühendisi gibi danışmanlarımızla

birlikte değerlendirdik. Yaklaşık 25-30 firmayı bu proje ile ilgili davet ettik. Görüşmelerini yaptık. Bu modeli uygulayan kurumların sözleşmelerini inceledik ve bu firmayı seçerek iyi bir anlaşma modeli oluşturduk. Risk her zaman olmakla birlikte, Şirketimizi koruyacak şekilde bir anlaşma yapmaya çalıştık.

- Kızılcahamam Akasya Şirketi bizim % 34 iştirakimiz olan bir şirket. Yapmış olduğu iş ise son derece spesifik bir alanda. Bizim mevcut kadromuz belli. Ondukuz çalışanimiz var. Dolayısıyla iştirakimizin kendi içinde çözümlenmesi gereken bir iş olarak bakmak lazım. Doğru olanı da budur.
- Faaliyet raporlarımızda eski muhasebe müdürü ile ilgili gelişen olaylarla ilgili detaylı bilgi veriyoruz. Faaliyet raporlarımızda ne kadar tahsilat yapıldığı, ne kadar çek alındığı ve gayrimenkul alındığına ilişkin bilgilerimiz mevcut. Karşılıksız çıkan çeklerle ilgili yasal takiplerimiz devam ediyor. Her gelişmeyi duyuruyoruz. Ayrıca, bağımsız denetim firmamız da konuya ilişkin denetim sonucu raporuna her dönemde koyuyor. Zararın tazmin edilmesini sağlamak için yargı sürecinin sonuna kadar gayret göstereceğiz.
- Mali tablolaradaki düzelmelere ilişkin yapmış olduğunuz olumlu görüşleriniz için teşekkür ediyoruz.
- Kar dağıtımına ilişkin Zafer beyin sorusuna ilgili gündem maddesinde cevap verirsek gündeme bağlı kalmış olacağız.
- Şirketimizin A Grubu imtiyazlı ve B Grubu imtiyazsız hisseleri mevcut. Borsada B Grubu hisselerimiz işlem görmektedir. A Grubu imtiyazlı hisselerin borsada işlem görmesi biraz stratejik bir konu. Şirketin kuruluşundan itibaren gelen ortaklarımızın özel bir statüde kalması ile ilgili bir durum. Yani eskiden ortak olanlarla borsadan hisse satın alanların aynı olması durumu söz konusu. Şirketin hisseleri borsada işlem görmeden önce bu şekilde karar aldık. Ortaklarımız diledikleri gibi hisselerinin % 90'ını satılabilsinler, kalan kısmı ile şirkette söz sahibi olmaya devam edebilsinler istedik. Bir farkları olsun, Ostim'le, Şirketimiz ile bağlantıları devam etsin.
- Şirketimizin toplam ondokuz çalışanı var. İştiraklerimizde tabii ki çalışanlar var. Ayrı kadroları ve yaptıkları ayrı işler var.

Cevap Orhan Aydın:

- Ostim'in kurgusu diğer şirket ve kooperatiflerden biraz farklı. Ostim'in şirketi, vakfı, kooperatifi var. Ostim'i Ostim yapan kuruluşlar bunlar. Eğer burada sadece işyerleri olsun, burada da herkes malını mülkünü alsın Ostim defterini kapatsın dersek bu mümkün. Ama başlangıçtan bu yola girmedik. Böyle bir metot seçmedik. Ostim'in varoluş ve Ostim'in bilinir olmasını sağlayan yapısı da buradan kaynaklanıyor. Dolayısıyla biz buradaki sanayi bölgesindeki eko sistemin devam etmesi için gayret gösteriyoruz. Sadece dükkanlar yok burada. Dükkanlarda çalışacak insanlar lazım. Onları yetiştirmek için eğitim kurumları lazım. Bu eğitim kurumlarının yerlerini kooperatif olarak bila bedel Milli Eğitim Bakanlığı'na verdik. Gel buraya okul yap, öğrenci al ve bu insanları yetiştir Ostim'de çalışacak insan olsun. KOSGEB'e yer verdik parasız, TSE'ye yer verdik parasız, ODTÜ'ye yer verdik parasız. Niye verildi bunlar, bunlar burada ticari olmayan ancak burada sosyal olarak olması lazım gelen ve buranın değerini arttıran buranın iklimini, eko sistemini tamamlayan, bize göre olmazsa olmaz kurumlar. Bunlar olmazsa işte sadece dükkanların olduğu bir yer olur. Gelecekte bahsedilemez. Bu bir tercihtir. Bunu yapalım dersek bu aşamayı çoktan geçmiş vaziyetteyiz. Daha önceki genel kurullarda aldığımız karar doğrultusunda burada vakıflar, şirketler, sosyal kurumlar, teknokent ve şimdi bakın üniversiteyi konuşuyoruz. Bunların emeğinin verilmesi şahsıma ya da birilerine menfaat sağlamaz. Benim sizden farklı olarak bir menfaatim yok. Mülküm de yok, bu konuşulan

şirketlerle, vakıflarla sizden ayrı bir durumum yok. Siz ne iseniz bende o durumdayım. Bunları yapmayalım, etmeyelim diyorsak, geriye dönmemiz lazım. Biz böyle başlamadık. Burada vakıflar, şirketler, teknoloji geliştirme bölgesi var, Allah kısmet ederse üniversite olacak, ama bu ticari şirketin geliri, gideri yaptığı iş budur. Gelir paylaşımını burada hep beraber konuşuyoruz. Hisse senetleri ne kazanır ne kaybeder o bizim performansımızla ilgili, çalışmalarımızla ilgili. Ortakların sürekli birşeyler alma beklentileri var, bunu önleyemiyoruz. Ostim çok bereketli bir kuruluş, dükkanları aldıktan sonra konut verdik, işyeri verdik. Hatta bazen anahtarını verdiğimiz insanlar böyle bir şey olabilir mi, bunun arkasından bir şey çıkar mı diye zor teslim ettiğimiz gayrimenkuller oldu. Ama bu da Ostim'in bereketi. Hala bir yerlerde birşeyler vardır bize de verilecek olan birşeyler çıkar, bu bize ne zaman verilecek diye kafalardan kaybolmuyor. Ostim'in daha verilecek birşeyleri vardır ve o birgün bize verilecek mi verilmeyecek mi diye merak ediyorlar. Şu anda Ostim'den verilecek birşeyler kalmadı. Cebinizde hisse senetleri var, hisse senetlerinin artışı şirketin performansı ile çok yakından alakalıdır. Ümit ediyor ve gayret ediyoruz. Yapmaya çalıştığımız hisse senetlerinin tutarını yukarıya çıkarmak. Şirketin kazandığını kazanacağını dağıtmak ayrı bir teknik konu. Önümüze bu gündem maddeleri gelecek. Bu her zaman bizim inisiyatifimizde olamayabiliyor. Bakın çok teknik bir mevzuat üzerine gidiyoruz. SPK karışıyor, vergi dairesi karışıyor, ortaklar karışıyor. Dolayısıyla buna biz karar vereceğiz. Bazı isteklerimizi yapabiliyoruz. Bazı isteklerimizi yapamıyoruz. Sorulan soruların birçokları da bundan sonraki gündem maddelerinde tartışılacak. Gündemi dağıtmamak için burada sözümü sonlandırıyorum. Daha çok çalışıp, her beraber lehimize olacak kararları vereceğimizi düşünüyorum.

- Birde Akasya şirketi burada çok fazla gündem oluyor. Akasya şirketinin Kızılcahamam'da daha 42 dönüm arazisi var. Bir de sosyal tesisin mülkiyeti Akasya şirketine ait. Devremülk sahipleri ayrı bir proje üzerinde ve Akasya oraları satmış durumda. Türkiye'de bir sıkıntı var. Salona bakın binlerce ortaktan bir kısmı burada. Yine biz şanslıyız. Burada toplanıp yönetimimizi seçebiliyoruz. Ama Kızılcahamam'daki devremülkler satılmış, herkes tapusunu cebine koymuş. Onlarla bizim bir alakamız yok. Tapu sahipleri apartman yönetimini toplayıp sağlıklı bir yönetim kurup aidatlarını toplayıp sistemi yönetemiyorlar. Onu da mı biz yapalım. Burada bizim bir işimiz kalmadı, burası bir apartman bir site, burada üçbine yakın devremülk var, bir araya gelecekler, yönetimini seçecekler, aidatlarını toplayacaklar, burayı yönetecekler. Bunu söylüyoruz. Ama üzgünüm bunu yapamıyorlar. Şu anda da sıkıntılar bize geliyor. Şu anda yönetimin iyileşmesi için yeni yönetim seçtiler ama bizim de buna çok dahlimiz yok. Devremülk sahiplerinin buna esasen sahip çıkması lazım. Devremülk yönetiminin borçları var. Ama bu borçlar bizim değil. Burayla ilgisi yok. İşte o apartmanlarda oturanların borçları. Ben şahsen Kızılcahamam'da bu tesisin güzel olmasını istiyorum. İlgim olmadığı halde oranın iyileşmesi için çaba sarfediyorum. Gel derlerse gidiyorum, yönetim kurulunda toplanalım sen de bizim yanımızda ol derlerse oluyorum. Yine toplanacağız. Bir faydamız olursa diye. Ama devremülklerin yönetiminden biz sorumlu değiliz. Sadece vicdani olarak üzülüyoruz. Daha iyi şeyler yapılabilir, bunun çaba göstereceğiz. Orada ayrıca onlardan bağımsız yani devremülklerin bulunduğu yerden ayrı olarak 42 dönüm Kızılcahamam Şirketinin yeri var. Oraya güzel bir turizm tesisi kurulması için çaba gösteriyoruz. Orası güzel bir yer, Kızılcahamam'da bulunamayacak bir yer. Oranın da son derece değerli olduğunu düşünüyorum. İnşallah oraya iyi bir yatırımcı buluruz. Çevrenizde varsa değerlendirmek isteyen, yatırıma açık bir yer. Dolayısıyla bize yardımcı olursanız sevinirim.

Soru İsimsiz Ortak

- Genel kurulda birşey söylemişsiniz. % 500 bedelsiz vereceğiz diye karar almıştınız. Bundan birkaç sene önce. Bu konu hakkında bilgi verirseniz.

Cevap Abdullah Çörtü

- Bedelsiz kararı alındığı anda bedelsiz hisse senetleri verilir. Siz kayıtlı sermaye artırımını konusundaki yetkiyi söylüyorsunuz. 2012-2016 yılları arası için böyle bir karar almıştık. Yönetim kuruluna verdiğimiz yetkinin süresi doldu. Burada amaç genel kurul toplamadan yönetim kurulu kararı ile bedelli ya da bedelsiz sermaye artırımını yapılabilmesidir. Şimdi 2016-2021 yılları arasında tekrar yetki verilmesi hususu genel kurulun onayına sunulacak.

Soru İsimsiz Ortak

- OFİM'in alımına itiraz edilirse belirlenmiş olan fiyatlar A Grubu için de geçerli midir?

Cevap Abdullah Çörtü

- Ortak eğer bu satın alma işlemine itiraz ediyor ise borsada işlem gören fiyat ortalaması üzerinden değerlendirilir. Bu durumda ortak hissesini Şirkete satmak isterse hem A grubu hem de B grubu hissesini satması gerekiyor. Eğer ortaklarımızdan bu işlemi beğenmeyen onaylamayan var ise Ostim Yatırım olarak bu hisseleri almak zorundayız. Ama mevcut durum itibari ile Cuma günkü kapanış rakamımız 3,64. Dolayısıyla ortağımızın bu konuda bir zarar görmesini de istemeyiz.

Cevap Orhan Aydın

- Burada SPK diyor ki, şirket bir karar vermiş alış-veriş yapmış, ortaklarının hoşuna gitmeyen varsa o tarihteki hisse fiyatından bu şirket geri almak zorunda. Ama hisse fiyatları bunun yukarisına çıktığı için hiç kimse 3,64 olan hissesinin 2,60'a satmaz. Fiyatlar yukarıda olduğu için bunun bir anlamı yok. Ama fiyatlar düşmüş olsa idi bu işlem hususunda hoşuna gitmeyen ortağın hissesini şirket geri almak zorunda olacaktı. SPK bunu söylüyor.

Soru İsimsiz Ortak

- Şirket haricinde başka yere satış hakkı var mı?

Cevap Orhan Aydın

- Zaten hisseler borsada, her zaman başkalarına satma imkanı var.

Soru İsimsiz Ortak

- Gündem ile ilgili ortakların elinde herhangi bir şey yok. Dolayısıyla ortağın bu konuda bilgisi yok.

Cevap Abdullah Çörtü

- Sayın ortağımız, gündemi nisan ayının başında KAP'ta ilan ettik. Mevzuat gereği bunu zaten yapmak zorundayız. Faaliyet raporunu da dışarıda bastırıp ortaklarımıza dağıtıyoruz. Bu mevzuat gereği değil. Mevzuata uygun olan hususlar tamamen yerine getiriliyor. Bu toplantıdan çok önce bu husus zaten ilan edildi. Ortakların okuması için KAP'ta yayınlıyoruz. Faaliyet raporu olarak bastırılan ve size dağıtılan kitapçığın içine koysak bu sefer biz bunu bugün nasıl okuyalım, daha önce gönderseydiniz diyebiliriz.

Bunun sınırı olmadığı için mevzuat diyor ki, bunu genel kuruldan şu kadar zaman önce bütün detayı ile birlikte duyuracaksınız. Şimdi de bunu okuyoruz.

Soru İsimsiz Ortak

- Ofim'in yarı hissesinin alındığını söylüyorlar, buradaki kimsenin haberi yok. Dolayısıyla burada olmayanların alıma onay verip vermediğini dahi bilmiyoruz.

Cevap Abdullah Çörtü

- Yönetim Kurulu görev aldığı süre içerisinde bir takım faaliyetler yapıyor. Mevzuata göre bunlardan önemli nitelikte olan işlem varsa onları genel kurulda görüşülmesi gerekiyor. Yönetim kurulu zaten bu işlemi firmanın lehine görmüş. Hesabını kitabını yapmış, müzakere etmiş, pazarlık etmiş bir noktaya getirmiş. Bu bir günde yapılan bir işlem değil. Yönetim kuruluna bu şirketi emanet ederken zaten şirket menfaatine olması gereken işleri yapın diye emanet etmişsiniz. Yönetim kurulu da demiş ki Ofim diye bir bina var. Yarıyı bizim yarıyı Tefirom şirketinin. Bu binanın yapımı için bir kredi kullanılmış. Bu krediye iki taraf kefil. Kredi de Ofim A.Ş. diye bir iştirakimizin üzerine. Şirketimiz demiş ki kalan yarisini da alalım. Tefirom bir takım tutarlar istemiş. Bir görüşme süreci olmuş ve en sonunda anlaşılmış ve imzalanmış. Bu işlem bitmiş ve Ofim'in diğer hisselerini almışız. Tamamı bizim oldu. Bu işlemle Şirketin lehine, menfaatine, karına bir iş yaptık.

Cevap Orhan Aydın

- Defalarca aynı şeyi konuşuyoruz. Yönetim kurulu olarak yaptığımız bu işin doğru olduğuna inanarak yaptık. Ve bu işte doğru bir iş. Bu binada ortağımız var ve bu binanın tamamının kendimize ait olmasını istiyoruz, ortağımızda maliyet fiyatlarından bize verdi. Arkadaşlarımız çalıştı, bizde ticareti az buçuk biliyoruz, yarıyı bizim olacağına tamamı bizim olsun dedik. Ortağımızla da kredi ödemeleri konusunda sıkıntılarımız var. Aynı yere gidemiyoruz ve bina ½ oranında ortak. Biz ortaklıktan ayrılıyor, öyle düşünmemiz lazım. Ve bu kararı verdik, alış verişi yaptık, el sıkıştık, bizim işimiz bitti. Şimdi SPK bize diyor ki, senin ortakların bu yapılan alışverişi tasvip etmez. Tasvip etmeyen varsa onun hisselerini mevzuatta belirtilen tarihteki fiyattan almak zorundasın. Ortağı bu işlemi kabul etmeye zorlamazsın diyor. Çünkü bu büyük bir işlem, ortak isterse hisse senetlerini almayı taahhüt edeceksin. Genel kurula ve şirkete verdiği görev bu. Bu işlemi karsız gören varsa, hoşuna gitmeyen varsa onun hisselerini Ostim Yatırım geri alacaktır.

Soru İsimsiz Ortak

- Bu işlemin karlı olup olmadığını bilemiyoruz?

Cevap Orhan Aydın

- Kararı onun için buraya getirdik. Bu işlem karlı olmasa hisse 2,60'tan 3,60'a çıkmazdı. Onu tartışmıyoruz zaten, eğer hisse fiyatları düşse idi bunu çok tartışırdık. Yanlış bir işlem yaptığınız zaman kağıt zaten düşer. Hisse çıktığı için doğru bir işlem yaptığımızı düşünüyoruz. Ben gelecekte bu işlemin doğru olduğunu düşünmüyorum diyen varsa bir aylık ortalama fiyattan Ostim Yatırım 6 gün içerisinde geri alacak. Hisse senetlerinin hepsini bize bırakacak.

Soru İsimsiz Ortak

- Yapılan alış verişin doğruluğu ve yanlışlığı değil de 8100 hissem var benim. Ofim'deki işlemi onaylamazsam bütün hisselerden vazgeçmiş mi olacağız?

Cevap Orhan Aydın

- Çok açık bir durum, hisse düşmüş olsaydı bu işlemde zarar görmüş olacaktınız. O zaman hissemi al paramı ver diyecektiniz.

Soru İsimsiz Ortak

- Bütün ortaklar hisselerini satmaya kalkarsa ne olacak?

Cevap Abdullah Çörtü

- Bir sonraki maddede bu duruma ilişkin gündem var zaten.

Cevap Orhan Aydın

- Hepsini zaten almak diye bir şey yok. Onu da genel kurul karara bağlayacak.

Soru İsimsiz Ortak

- Ortaklarda hasıl tereddüt şu. Ofim işmerkezinin ekspertiz değeri nedir? Yapılan alış veriş ekspertiz değerinin altında mı, üstünde mi? Yani bu işlem karlı mı zararlı mı?

Cevap Abdullah Çörtü

- Değerli ortaklarımız, bunun bütün hesaplamaları var. Ekranı hesaplara ilişkin özetleri verelim. Detaylı olarak iki hesabımız oldu. Bir yıldan fazla süren görüşmeler neticesinde yapılan bir işlem. Buranın rayiç bedeli Vakıf Gayrimenkul Değerleme A.Ş. tarafından yapılan değerlendirme sonucunda iş merkezindeki bütün bağımsız birimler tek tek değerlendirilmiştir. Bunun sonucunda KDV hariç 118 milyon TL bir değer bulunmuştur. Ödeyeceğimiz bütün kredi ve firma ödemesi toplamı sonrasında yaklaşık 15 milyon tl civarında ilave bir artı değer şirketimize kazandırdık. Sonuç kısaca budur. Yani 118.145.000 tl bina değeri var, Halkbankasına olan borç 61 milyon, kalan değer 56 milyon. Bunun da yarısı yani karşı tarafa düşen değer 28 milyon. Biz bu 28 milyonluk değeri kdv dahil 15.200.000 tl'ye satın aldık. Kdv'siz değer olarak 15 milyon bir karımız yapılan bu işlemde gözükmemektedir. Burada konuşulan her şeyi biz kamuoyuna ilan ediyoruz. Bizim ticaret yaptığımız diğer şirketler böyle değil. Onlar ticaretlerinde daha ketumlar. Sırları var. Biz şimdi burada dersek ki biz şunu bu değere aldık, şöyle yaptık, bu ticari olarak olmaz. Bu kadar detaya girince bu doğru olmaz. Seçilen yönetime bu noktada güvenmek zorundayız.

Soru İsimsiz Ortak

- Metro istasyonunun yanında yapılan projeden ortaklara ne gibi kolaylıklar sağlanacaktır. Bu konuda bilgi verir misiniz? Hisse senetlerine bu proje yansıtacak mı? Bedelsiz olarak hisse senedi verecek misiniz?

Cevap Orhan Aydın

- Değerli ortaklar hepinize teşekkür ediyoruz. Amacımız bu projelerin hayata geçirilmesi ve ortaklarımıza bir değer sağlayabilmek. Hisse senetlerimizi değerli hale getirmek. Hisse senetleri ile ilgili bizim fazlaca yorum yapmamız doğru olmuyor. Bu bağlayıcı olabiliyor, bu sizin takdirinize bırakıyoruz. Şirketin performansının, değerinin, hisse senedinin ve projelerini arttırmak. Bu sene Ostim Prestij projesinin Ostim'i çok güçlendireceğini düşünüyoruz. Bir dahaki yıl geldiğimizde bu binaların yükseldiğini hep beraber göreceğiz. Katılımınız ve katkınız için çok teşekkür ediyoruz. Ostim'in verimli, bereketli ve hayırlı projelere imza atması dileği ile hepinize yönetim kurulu ve arkadaşlarımız adına teşekkür ediyorum.