



OSTİM ENDÜSTRİYEL YATIRIMLAR VE İŞLETME A.Ş.

SERİ: II 14.1 SAYILI TEBLİĞE İSTİNADEN HAZIRLANMIŞ
YÖNETİM KURULU
FAALİYET RAPORU
01.01.2019 - 31.03.2019

İÇİNDEKİLER

1. HAZIRLANMA ESASLARI	3
2. ŞİRKETİN TİCARET UNVANI, TİCARET SİCİL NUMARASI, MERKEZ VE ŞUBELERİ, İLETİŞİM BİLGİLERİ	3
3. ŞİRKETİN ORGANİZASYON YAPISI	3
4. ŞİRKETİN SERMAYE VE ORTAKLIK YAPISI İLE BUNLARA İLİŞKİN HESAP DÖNEMİNDEKİ DEĞİŞİKLİKLER VE İMTİYAZLI PAYLARA İLİŞKİN BİLGİ	3
5. RAPORUN DÖNEMİ, DÖNEM İÇİNDE YÖNETİM KURULUNDA GÖREV ALAN BAŞKAN VE ÜYELERİN, MURAHHAS ÜYELERİN AD VE SOYADLARI, YETKİ SINIRLARI, BU GÖREVLERİN SÜRELERİ	4
6. İŞLETMENİN PERFORMANSINI ETKİLEYEN ANA ETMENLER, İŞLETMENİN FAALİYETTE BULUNDUĞU ÇEVREDE MEYDANA GELEN ÖNEMLİ DEĞİŞİKLİKLER, İŞLETMENİN BU DEĞİŞİKLİKLERE KARŞI UYGULADIĞI POLİTİKALAR, İŞLETMENİN PERFORMANSINI GÜÇLENDİRMEK İÇİN UYGULADIĞI YATIRIM VE TEMETTÜ POLİTİKASI	4
7. İŞLETMENİN FİNANSAL KAYNAKLARI	6
8. İŞLETMENİN RİSK YÖNETİM POLİTİKALARI	6
9. FİNANSAL TABLOLARDA YER ALMAYAN ANCAK KULLANICILAR İÇİN FAYDALI OLACAK DİĞER HUSUSLAR	7
A. İRAK PAZARINDAKİ FAALİYETLER	7
B. YURTDIŞI TANITIM, PAZARLAMA VE TİCARİ FAALİYETLER	7
C. GAYRİMENKUL YÖNETİMİ	7
D. OSTİM PRESTİJ PROJESİ	7
E. ALACAKLARIMIZIN TAZMİNİNE İLİŞKİN ÇALIŞMALAR	8
F. TEKNOKENT PROJESİ	8
G. OSTİM TEKNİK ÜNİVERSİTESİ	9
H. TEKNOKENT PROJESİ EK ALANI	9
İ. BAĞLI ORTAKLIĞIMIZA YÜKSEK KAPASİTELİ ALÜMİNYUM DÖKÜM MAKİNESİ ALINMASI	9
10. 1 OCAK - 31 MART 2019 HESAP DÖNEMİNİN KAPANMASINDAN İLGİLİ FİNANSAL TABLOLARIN GÖRÜŞÜLECEĞİ YÖNETİM KURULU TOPLANTI TARİHİNE KADAR GEÇEN SÜREDE MEYDANA GELEN ÖNEMLİ OLAYLAR	9
A. 2018 YILI GENEL KURULU	9
B. OSTİM VAKFI LEHİNE İPOTEK VERİLMESİ	9
C. YÖNETİM KURULU ÜYE DEĞİŞİKLİĞİ	10
11. İŞLETMENİN GELİŞİMİ HAKKINDA YAPILAN ÖNGÖRÜLER	10
12. YATIRIMCI İLİŞKİLERİ BÖLÜMÜ	10
13. YAPILAN ARAŞTIRMA VE GELİŞTİRME FAALİYETLERİ	11
14. DÖNEM İÇİNDE ESAS SÖZLEŞMEDE YAPILAN DEĞİŞİKLİKLER VE NEDENLERİ	11
15. VARSA, ÇIKARILMIŞ BULUNAN SERMAYE PİYASASI ARAÇLARININ NİTELİĞİ VE TUTARI	11
16. İŞLETMENİN FAALİYET GÖSTERDİĞİ SEKTÖR VE BU SEKTÖR İÇERİSİNDEKİ YERİ HAKKINDA BİLGİ	11
17. YATIRIMLARDAKİ GELİŞMELER, TEŞVİKLERDEN YARARLANMA DURUMU, YARARLANILDI İSE NE ÖLÇÜDE GERÇEKLEŞTİĞİ	11
18. İŞLETMENİN ÜRETİM BİRİMLERİNİN NİTELİKLERİ, KAPASİTE KULLANIM ORANLARI VE BUNLARDAKİ GELİŞMELER, GENEL KAPASİTE KULLANIM ORANI, FAALİYET KONUSU MAL VE HİZMET ÜRETİMİNDEKİ GELİŞMELER, MİKTAR, KALİTE, SÜRÜM VE FİYATLARIN GEÇMİŞ DÖNEM RAKAMLARIYLA KARŞILAŞTIRMALARINI İÇEREN AÇIKLAMALAR	12
19. FAALİYET KONUSU MAL VE HİZMETLERİN FİYATLARI, SATIŞ HASILATLARI, SATIŞ KOŞULLARI VE BUNLARDA DÖNEM İÇİNDE GÖRÜLEN GELİŞMELER, RANDIMAN VE PRODÜKTİVİTE KATSAYILARINDAKİ GELİŞMELER, GEÇMİŞ YILLARA GÖRE BUNLARDAKİ ÖNEMLİ DEĞİŞİKLİKLERİN NEDENLERİ	12
20. İŞLETMENİN FİNANSAL YAPISINI İYİLEŞTİRMEK İÇİN ALINMASI DÜŞÜNÜLEN ÖNLEMLER	13

21. ÜST YÖNETİMDE DÖNEM İÇİNDE YAPILAN DEĞİŞİKLİKLER VE HALEN GÖREV BAŞINDA BULUNANLARIN ADI, SOYADI VE MESLEKİ TECRÜBESİ.....	13
22. YÖNETİM ORGANI ÜYELERİ İLE ÜST DÜZEY YÖNETİCİLERE SAĞLANAN HUZUR HAKKI, ÜCRET, PRİM VE İKRAMIYE, KAR PAYI GİBİ MALİ MENFAATLERİN TOPLAM TUTARLARI.....	14
23. YÖNETİM ORGANI ÜYELERİ İLE ÜST DÜZEY YÖNETİCİLERE VERİLEN ÖDENEKLER YOLCULUK, KONAKLAMA VE TEMSİL GİDERLERİ İLE AYNİ VE NAKDİ İMKANLAR, SİGORTALAR VE BENZERİ TEMİNATLARIN TOPLAM TUTARLARINA İLİŞKİN BİLGİLER.	14
24. PERSONEL VE İŞÇİ HAREKETLERİ, TOPLU SÖZLEŞME UYGULAMALARI, PERSONEL VE İŞÇİYE SAĞLANAN HAK VE MENFAATLER.....	14
25. DÖNEM İÇİNDE YAPILAN BAĞIŞLAR HAKKINDA BİLGİLER	14
26. MERKEZ DIŞI ÖRGÜTLERİN OLUP OLMADIĞI HAKKINDA BİLGİ.....	14
27. KONSOLİDASYONA TABİ İŞLETMELERİN ANA ORTAKLIK SERMAYESİNDEKİ PAYLARI HAKKINDA BİLGİ.....	14
28. KONSOLİDE FİNANSAL TABLOLARIN HAZIRLANMA SÜRECİYLE İLGİLİ OLARAK; GRUBUN İÇ DENETİM, İÇ KONTROL VE RİSK YÖNETİM SİSTEMLERİNİN ANA UNSURLARINA İLİŞKİN AÇIKLAMALAR VE YÖNETİM ORGANI GÖRÜŞÜ	14
29. ŞİRKETİN DOĞRUDAN VE DOLAYLI İŞTİRAKLERİ VE PAY ORANLARINA İLİŞKİN BİLGİLER	15
30. ŞİRKETİN İKTİSAP ETTİĞİ PAYLARINA İLİŞKİN BİLGİLER.....	15
31. FAALİYET DÖNEMİ İÇİNDE YAPILAN ÖZEL DENETİME VE KAMU DENETİMİNE İLİŞKİN AÇIKLAMALAR	15
32. GRUP ALEYHİNE AÇILAN VE GRUP'UN MALİ DURUMUNU VE FAALİYETLERİNİ ETKİLEYEBİLECEK NİTELİKTEKİ DAVALAR VE OLASI SONUÇLARI HAKKINDA BİLGİLER	16
33. MEVZUAT HÜKÜMLERİNE AYKIRI UYGULAMALAR NEDENİYLE ŞİRKET YÖNETİM ORGANI ÜYELERİ HAKKINDA UYGULANAN İDARİ VEYA ADLİ YAPTIRIMLARA İLİŞKİN AÇIKLAMALAR	16
34. ŞİRKETLER TOPLULUĞUNA BAĞLI BİR ŞİRKETSE; HAKİM ŞİRKETLE, HAKİM ŞİRKETE BAĞLI BİR ŞİRKETLE, HAKİM ŞİRKETİN YÖNLENDİRMESİYLE ONUN YA DA ONA BAĞLI BİR ŞİRKETİN YARARINA YAPTIĞI HUKUKİ İŞLEMLER VE GEÇMİŞ FAALİYET YILINDA HAKİM ŞİRKETİN YA DA ONA BAĞLI BİR ŞİRKETİN YARARINA ALINAN VEYA ALINMASINDAN KAÇINILAN TÜM DİĞER ÖNLEMLER.....	16
35. ŞİRKETLER TOPLULUĞUNA BAĞLI BİR ŞİRKETSE; 35. BAŞLIKTA BAHSEDİLEN HUKUKİ İŞLEMİN YAPILDIĞI VEYA ÖNLEMİN ALINDIĞI VEYA HÜT ALINMASINDAN KAÇINILDIĞI ANDA KENDİLERİNCE BİLİNER HAL VE ŞARTLARA GÖRE, HER BİR HUKUKİ İŞLEMDE UYGUN BİR KARŞI EDİM SAĞLANIP SAĞLANMADIĞI VE ALINAN VEYA ALINMASINDAN KAÇINILAN ÖNLEMİN ŞİRKETİ ZARARA UĞRATIP UĞRATMADIĞI, ŞİRKET ZARARA UĞRAMIŞSA BUNUN DENKLEŞTİRİLİP DENKLEŞTİRİLMEDİĞİ.....	17
36. ŞİRKETİN SERMAYESİNİN KARŞILIKSIZ KALIP KALMADIĞINA VEYA BORCA BATIK OLUP OLMADIĞINA İLİŞKİN TESPİT VE YÖNETİM ORGANI DEĞERLENDİRMELERİ	17
37. BİR SERMAYE ŞİRKETİNİN SERMAYESİNİN, DOĞRUDAN VEYA DOLAYLI OLARAK, YÜZDE BEŞİNİ, ONUNU, YİRMİSİNİ, YİRMİ BEŞİNİ, OTUZ ÜÇÜNÜ, ELLİSİNİ, ALTMİŞ YEDİSİNİ VEYA YÜZDE YÜZÜNÜ TEMSİL EDEN MİKTARDA PAYLARINA SAHİP OLUNDUĞU VEYA PAYLARI BU YÜZDELERİN ALTINA DÜŞTÜĞÜ TAKDİRDE BU DURUM VE GEREKÇESİ.....	17
38. İLİŞKİLİ TARAF İŞLEMLERİ VE BAKİYELERİNE İLİŞKİN BİLGİLER	17

1. Hazırlanma Esasları

Yönetim Kurulu Faaliyet Raporu, Sermaye Piyasası Kurulu'nun 13 Haziran 2013 tarihinde yayınlanan Seri II-14.1 sayılı "Sermaye Piyasasında Finansal Raporlamaya ilişkin Esaslar Tebliği" gereği hazırlanmıştır.

2. Şirketin Ticaret Unvanı, Ticaret Sicil Numarası, Merkez ve Şubeleri, İletişim Bilgileri

Şirketimizin ticaret unvanı Ostim Endüstriyel Yatırımlar ve İşletme A.Ş. olup ticaret sicil numarası 141436'dır. Şirket'in adresi 100.Yıl Bulvarı No 99/90 Kat:9 Ostim / Ankara'dır. Kerkük / IRAK'ta Şubesi ve Ostim / ANKARA'da İhracat Sevk Merkezi bulunmaktadır.

İnternet adresi www.ostimyatirim.com.tr

Telefonu: +90 (312) 385 34 09, Faks: +90 (312) 385 24 19

Irak şube adresi, Valilik Caddesi, Halil Aga Apt. No:1 Kerkük - IRAK'tır. Telefonu 00964 770 645 44 49'dur

Şirketimizin İhracat Sevk Merkezinin iletişim bilgileri, Cevat Dünder Cad. No:70-72 Ostim-ANKARA olup, Telefonu +90 (312) 385 67 00, Faksı: +90 (312) 385 24 19'dur.

3. Şirketin Organizasyon Yapısı

Şirketimizin organizasyon şeması web sayfamızda yayınlanmaktadır.

4. Şirketin Sermaye ve Ortaklık Yapısı ile Bunlara İlişkin Hesap Dönemindeki Değişiklikler ve İmtiyazlı Paylara İlişkin Bilgi

31.12.2018 itibarıyla Şirketin sermayesi 76.231.000 TL olup, her biri 1 TL değerinde 76.231.000 adet paya bölünmüştür. Şirketin çıkarılmış sermayesi 8.482.600 adet hamiline yazılı A Grubu ve 67.748.400 adet hamiline yazılı B Grubu paydan oluşmaktadır.

Ana sözleşmemizin Genel Kurul başlıklı 11. Maddesine göre "olağan ve olağanüstü Genel Kurul toplantılarında (A) grubu pay sahiplerinin bir hisseye karşılık 15 (On beş) oy, (B) grubu pay sahiplerinin ise bir hisseye karşılık 1 (Bir) oy hakkı bulunmaktadır. (A) grubu hisselerin oy kullanımındaki imtiyazı her bir gerçek ve tüzel kişi pay sahibinin sadece (A) grubu hisse toplamının %40'ına (Kırk) kadar geçerlidir. Bundan fazla (A) grubu hisseye sahip olunması halinde fazla hisseler için oyda imtiyaz yoktur; her bir hissenin 1 (Bir) oy hakkı vardır."

31 Mart 2019 ve 31 Aralık 2018 ve tarihleri itibarıyla sermaye yapısı aşağıdaki gibidir:

Ortağın Adı Soyadı/Unvanı	31 Mart 2019			31 Aralık 2018		
	Grubu	Pay Oranı (%)	Sermaye Tutarı (TL)	Grubu	Pay Oranı (%)	Sermaye Tutarı (TL)
Ostim Eğitim, Araştırma, Geliştirme Kalkınma ve Dayanışma Vakfı (Ostim Vakfı)	A	4,05	3.085.114	A	4,04	3.083.763
	B	0,00	1	B	0,00	1
Ostim Proje Gelişim Eğitim ve Danışmanlık Hizmetleri A.Ş	A	3,55	2.701.728	A	3,55	2.701.728
	B	8,26	6.298.302	B	8,26	6.298.302
Fırat KIRHAN	B	7,97	6.072.226			
Diğer ⁽¹⁾	A	3,53	2.695.758	A	3,54	2.697.109
	B	72,64	55.377.871	B	80,61	61.450.097
Toplam	A	11,13	8.482.600	A	11,13	8.482.600
	B	88,87	67.748.400	B	88,87	67.748.400
		100,00	76.231.000		100,00	76.231.000

(1) Sermayenin %5'inden daha azına sahip ortakların toplamını göstermektedir. MKK'dan alınan bilgiye göre; Borsa'da işlem görebilir ortak sayısı 6403, borsada işlem göremez ortak sayısı 1653 ve henüz payları kaydedilmemiş ortak sayısı 215'dir.

5. Raporun Dönemi, Dönem İçinde Yönetim Kurulunda Görev Alan Başkan ve Üyelerin, Murahhas Üyelerin Ad ve Soyadları, Yetki Sınırları, Bu Görevlerin Süreleri

Raporun Dönemi 01.01.2019 – 31.03.2019

Yönetim Kurulu	Görevi
Orhan AYDIN	Yön. Krl. Bşk.
Sıtkı ÖZTUNA	Yön. Krl. Bşk. Yrd.
Celal ÖZKAN	Yön. Krl. Üyesi
Murat Ali YÜLEK	Bağımsız Yön. Krl. Üyesi
Nadir DOĞAN	Bağımsız Yön. Krl. Üyesi

30.04.2016 tarihli Genel Kurulumuzda yapılan seçim sonucu Yönetim Kurulumuz 3 yıl süre ile göreve seçilmiştir.

Yönetim Kurulumuzun kendi aralarında yapmış olduğu görev dağılımı yukarıdaki gibidir.

Yönetim Kurulu üyeleri Türk Ticaret Kanunu'nda ve Şirket Ana Sözleşmesi'nin 8 ve 9. maddesinde belirtilen yetkilere sahiptir.

Kurumsal Yönetim Komitesi aşağıdaki üyelerden oluşmaktadır:

Nadir DOĞAN	Başkan	Bağımsız Yönetim Kurulu Üyesi
Murat Ali YÜLEK	Üye	Bağımsız Yönetim Kurulu Üyesi
Semih KÖKDEN	Üye	Yatırımcı İlişkileri Yöneticisi

Riskin Erken Saptanması Komitesi aşağıdaki üyelerden oluşmaktadır:

Murat Ali YÜLEK	Başkan	Bağımsız Yönetim Kurulu Üyesi
Nadir DOĞAN	Üye	Bağımsız Yönetim Kurulu Üyesi
Sıtkı ÖZTUNA	Üye	Yönetim Kurulu Başkan Yardımcısı

Denetimden Sorumlu Komite aşağıdaki üyelerden oluşmaktadır:

Murat Ali YÜLEK	Başkan	Bağımsız Yönetim Kurulu Üyesi
Nadir DOĞAN	Üye	Bağımsız Yönetim Kurulu Üyesi

Şirketimiz Yönetim Kurulu'nda iki bağımsız üye bulunması nedeniyle üyeler her üç komitede yer almaktadırlar.

6. İşletmenin Performansını Etkileyen Ana Etmenler, İşletmenin Faaliyette Bulunduğu Çevrede Meydana Gelen Önemli Değişiklikler, İşletmenin Bu Değişikliklere Karşı Uyguladığı Politikalar, İşletmenin Performansını Güçlendirmek İçin Uyguladığı Yatırım ve Temettü Politikası

Geçtiğimiz yıllarda Şirketimizin de ticaret hacminde önemli yer tutan Irak pazarına ihracat, bölgede yaşanan fiili durum nedeniyle genel olarak azalmıştır. Bundan sonraki süreçte gelişmeler takip edilecektir. Yerel ticari ortaklarımız aracılığıyla işlerin takibine ve alacaklarımızın tahsiline devam edilecektir.

Şirketimiz kuruluş amacı itibariyle belirli bir alanda faaliyet göstermemektedir. Faaliyet gösterdiğimiz konuların farklı ve geniş olması Şirketimizin kuruluş amacı ve misyonu gereği proje

ortaklarımızın aldıkları işlerin ya da yurt içi ve dışından gelen taleplerin farklı alanlarda olmasından kaynaklanmaktadır.

Şirketimizin faaliyetleri kuruluş misyonu, ana sözleşme hükümleri ve yetkili kurulların aldıkları kararlar doğrultusunda yürütülmektedir. Organizasyon yapısı, personel politikası ve faaliyetlerimiz bu durum dikkate alınarak planlanmaktadır.

Faaliyetler: Şirketimizin ana faaliyet alanlarından biri sahip olduğu gayrimenkullerin işletme, kiralama ve satış faaliyetlerini yürütmektedir. Bunun yanı sıra elektrik ve endüstriyel alanda anahtar teslimi çözümler geliştirilmektedir. Ostim’de küçük işletmeler tarafından üretilen ürünlerin yurt dışı pazarlara ihraç edilmesi için çalışmalar yürütülmektedir. Şirket, farklı sektörlerde faaliyet gösteren bağlı ortaklıkları ve iştiraklerini de yönetmektedir.

Yatırım Politikası: Şirketimizin aktifinde bulunan arsalar üzerinde en yüksek getiri sağlayacak projeler hayata geçirilmektedir. Ostim Metro durağının bitişiğinde yer alan arsamız üzerinde Ostim Prestij ismini verdiğimiz hasılat paylaşımı esasına göre yapılan inşaat tamamlanmıştır. Bu projede yer alan altı bloktan bir tanesinde içinde bulunduğumuz 2019-2020 sezonunda Ostim Teknik Üniversitesinin faaliyete geçmesi planlanmaktadır. Bu gelişme sonucu bu projedeki gayrimenkullerimizin değerlendirilmesi beklenmektedir. Gelişmeler şirketimizin web sayfasında ve kap’ta kamuoyuna duyurulmaktadır.

Temettü Politikası: Türk Ticaret Kanununun ve Sermaye Piyasası Kurulu’nun seri II-19.1 sayılı “Kar Payı Tebliği ve diğer ilgili yasal Mevzuat hükümleri gereği hazırlanan 2013 ve izleyen yıllara ilişkin aşağıdaki Temettü Politikası 03.05.2014 tarihli Genel Kurulumuzda Pay Sahiplerinin onayına sunulmuş ve oybirliğiyle kabul edilmiştir. Temettü politikamız web sayfamızda yayınlanmıştır.

Şirketimizin kâr dağıtım politikası, pay sahiplerinin ortaklığın gelecek dönemlerde elde edeceği kârın dağıtım usul ve esaslarını öngörebilmesine imkân verecek şekilde Türk Ticaret Kanunu ve Sermaye Piyasası Kurulu Mevzuatı doğrultusunda belirlenmektedir.

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, intifa senedi sahiplerine, yönetim kurulu üyelerine, ortaklık çalışanlarına ve pay sahibi dışındaki kişilere kârdan pay dağıtılmasına karar verilemeyeceği gibi, pay sahipleri için belirlenen kâr payı nakden ödenmedikçe bu kişilere kârdan pay dağıtılamaz.

Sermaye Piyasası Kurulu Seri: II, No: 19.1 “Kar Payı Tebliği”ne göre ortaklıklar, kârlarını genel kurulları tarafından belirlenecek kâr dağıtım politikaları çerçevesinde ve ilgili mevzuat hükümlerine uygun olarak genel kurul kararıyla dağıtır. Kâr dağıtım tablosunun en geç olağan genel kurul gündeminin ilan edildiği tarihte kamuya açıklanması zorunludur.

Dağıtılmasına karar verilen karın dağıtım şekli ve zamanı, yönetim kurulunun bu konudaki teklifi üzerine genel kurulca kararlaştırılır. Ortaklıklarda kâr payı, dağıtım tarihi itibarıyla mevcut payların tümüne, bunların ihraç ve iktisap tarihleri dikkate alınmaksızın payları oranında eşit olarak dağıtılır. Kar payı Sermaye Piyasası Kurulu’nun ilgili tebliğleri doğrultusunda Genel Kurul toplantısında karara bağlanmak şartı ile eşit veya farklı tutarlı taksitlerle ödenebilir.

Yönetim Kurulu, kâr dağıtımı yapılmadığı takdirde kârın neden dağıtılmayacağını ve dağıtılmayacak kârın nasıl kullanılacağını Genel Kurul'da pay sahiplerinin bilgisine sunar.

Ortaklıkların geçmiş yıllar zararlarının; geçmiş yıllar kârları, paylara ilişkin primler dâhil genel kanuni yedek akçe, sermaye hariç öz kaynak kalemlerinin enflasyon muhasebesine göre düzeltilmesinden kaynaklanan tutarların toplamını aşan kısmı, net dağıtılabilir dönem kârının hesaplanmasında indirim kalemi olarak dikkate alınır.

Kâr dağıtım politikasında değişiklik yapılmak istenmesi durumunda, bu değişikliğe ilişkin yönetim kurulu kararı ve değişikliğin gerekçesi, Sermaye Piyasası Kurulu düzenlemeleri çerçevesinde kamuya duyurulur.

7. İşletmenin Finansal Kaynakları

Şirketimiz, faaliyetlerini sürdürmek için gerekli finansmanı farklı kaynaklardan karşılamaktadır. Şirketimizin kuruluşundan beri aktifinde yer alan gayrimenkullerin kira gelirleri şirketimizin ana kaynaklarından bir tanesidir. Kira gelirlerimiz dışında proje bazlı kullandığımız krediler de şirketimizin diğer finansman kaynaklarını oluşturmaktadır. Kullandığımız kredilerin vade yapısı projenin niteliğine göre kısa vadeli ya da orta ve uzun vadeli olabilmektedir.

Ayrıca piyasa şartlarında sağlanan satıcı kredileri de (piyasa borçları) kısa vadeli finansman kaynakları olarak kullanılabilir. Ticari faaliyetlerimizden (özellikle yapılan ihracatlardan) elde edilen karlar da finansal kaynaklarımız arasında yer almaktadır.

8. İşletmenin Risk Yönetim Politikaları

Finansman için kullanılan araçlardan kaynaklanan riskler kredi riski, kur riski, faiz riski ve likidite riski olarak ortaya çıkabilmektedir. Ayrıca finansal araçların kullanılmasından ortaya çıkabilecek piyasa riskinin de takip edilmesi gerekmektedir. Şirketimizin finansal yönetiminde ana prensip olarak döviz pozisyon açığı veya fazlası verilmemeye çalışılmaktadır. Döviz cinsi açısından varlıklar ile yükümlülükler arasında uyumsuzluk olmamasına özen gösterilmektedir. Bankalarla bu anlayış çerçevesinde çalışılmaktadır. Yine bankalarla yürütülen çalışmalarda faiz ve likidite risklerinin minimuma indirilmesi sağlanmaktadır.

Şirketimiz kredi riskini, dış satışlarını artırarak ve satış faaliyetlerini daha geniş bir alana yayarak yönetmeye çalışmaktadır. Ayrıca gerekli görülen durumlarda ve mümkün olduğu ölçüde müşterilerinden nakdi ve gayri nakdi teminat alınmaktadır. Yurt dışı satışlarda tüm müşteriler için Eximbank sigortası talep edilmektedir. Eximbank'ın sigorta politikası sayesinde ülke ve müşteri riski proaktif olarak takip edilebilmektedir. İhracatın teslim ve ödeme şartlarına bağlı olarak sevkiyat bazında nakliye sigortası kullanılmaktadır.

Mevcut şartlarda şirketimiz için likidite riski ile kredi ve faiz riski birbirini besleyerek kısırdöngü oluşturmakta ve şirketimizin finansal riskini artırmaktadır. Bu riskleri ortadan kaldırmak için piyasa şartlarının elverdiği ölçüde gayrimenkul satışı başta olmak üzere özkaynakları güçlendirici tedbirler alınmaya çalışılmaktadır.

Riskin Erken Saptanması komitesi tarafından periyodik olarak hazırlanan Kurumsal Risk Değerlendirme Raporu ile Yönetim Kurulumuz bilgilendirilmektedir.

9. Finansal Tablolarda Yer Almayan Ancak Kullanıcılar İçin Faydalı Olacak Diğer Hususlar

A. Irak Pazarındaki Faaliyetler

Irak'ta yaşanan olumsuz siyasi ve sosyal gelişmelere rağmen Şirketimizin Irak şubesi, faaliyet alanımıza giren konularda çalışmalarını sürdürmektedir.

14.01.2014 tarihinde Irak, Kerkük İl Valiliği ile imzaladığımız ve KAP'ta duyurusu yapılan anahtar teslimi indirici trafo merkezinin inşaat işleri Irak merkezli Al-Agha firması tarafından büyük ölçüde tamamlanmıştır.

Trafo Merkezi malzemelerinin tedariki ile ilgili olarak akreditif açılması için görüşmeler devam etmektedir. 12.02.2018 tarihinde KAP'ta yaptığımız açıklamada belirtildiği üzere bölgede yaşanan politik, güvenlik riskleri ve Kerkük Valiliği ile imzalanan sözleşme hükümlerinden olan akreditifin açılmaması nedeniyle süre uzamaktadır. Şirketimiz idareden tahsil edilen hakedişler dışında ilave riske girmeden projeyi yürütmektedir. Bu nedenle projenin tamamlanma süresi uzamaktadır.

B. Yurtdışı Tanıtım, Pazarlama ve Ticari Faaliyetler

Şirketimiz, yurtdışı pazarlama faaliyetlerini sürdürmektedir. Bu çerçevede Avrupa ve Ortadoğu ülkeleri başta olmak üzere muhtelif ülkelere, ağırlıklı olarak İş Makineleri Yedek parçaları olmak üzere çeşitli ürün ihracatları yapılmakta, teklifler verilmekte, görüşmeler yürütülmektedir. Bu çerçevede rutin müşteri ziyaretleri yapılmakta, yeni pazarlar ile ilgili çalışmalar yapılmakta ve sektörün marka fuarlarına katılım sağlanmaktadır.

08-14 Nisan 2019 tarihleri arasında Almanya'nın Münih kentinde yapılan İş Makineleri yedek parçaları konusunun en büyük fuarı olan Bauma Yapı İnşaat Fuarı'na stantlı olarak katılım sağlanmıştır.

C. Gayrimenkul Yönetimi

Şirketimizin finansal kaynaklarının önemli bir bölümü gayrimenkul satış ve kiralama faaliyetlerinden oluşturmaktadır. Özellikle 2018 yılında başlayan ekonomik faaliyetlerdeki yavaşlama etkisi, yatırımcılarda risk iştihanı azaltmış, satış ve kiralama faaliyetlerinden elde etmeyi hedeflediğimiz gelir beklentilerimiz gerçekleşmemiştir. Kiralama faaliyetlerimiz kapsamında, OFİM binamızın doluluk oranı % 90'lar seviyesine çıkmış, ancak diğer önemli projemiz olan Ostim Prestij projesinde satış ve kiralama çalışmalarında önemli bir ilerleme sağlanamamıştır.

D. Ostim Prestij Projesi

Ostim metro durağının yanında yer alan ve inşaatı 05.03.2018 tarihinde tamamlanarak Yapı Kullanım İzin Belgesi alınan Ostim Prestij projesinde oturumlar başlamıştır. Mülkiyet paylaşımı sonrasında kalan gayrimenkullerimizin satış ve kiralama çalışmalarına devam edilmektedir.

Halen 30 civarında önemli miktarı işyeri olan gayrimenkulümüz bulunmaktadır.

Ostim Teknik Üniversitesi ve Ostim Teknoloji Bölgesi Ek Alanı Ostim Prestij projesi içerisinde faaliyetlerine başlayacaktır. 2019 yılı içinde faaliyete geçecek olan üniversite ve teknoloji geliştirme bölgesinin satış ve kiralama faaliyetlerimize olumlu katkı sağlayacağı düşünülmektedir.

E. Alacaklarımızın Tazminine İlişkin Çalışmalar

Eski muhasebe müdürümüzün Şirketimizde yaptığı usulsüzlükle ilgili özel denetim çalışması Zirve Yeminli Mali Müşavirlik ve Denetim A.Ş. firması tarafından tamamlanmıştır. Hazırlanan rapora göre yapılan usulsüzlük sonucu Şirketimizin kaybının 5.103.572,92 TL olduğu tespit edilmiştir.

Şirketimizin kayıplarının tazmin edilmesi için alınan gayrimenkullerden iki adedinin satışı gerçekleştirilmiştir. Alınmış olan tutarlara ilişkin bilgi aşağıdaki gibidir;

Nakit ve Çek Tahsilatı	610.000 TL
Mülkiyeti Alınan Gayrimenkuller (Gayrimenkul değerlendirme şirketi tarafından tespit edilen KDV hariç değerlerdir).	1.200.000 TL
Gayrimenkul satışından yapılan tahsilat (KDV Hariç)	585.148 TL
Karşılıksız Çıkan Çekler (Karşılıksız çıkan çeklerle ilgili hukuki ve idari işlemler yürütülmektedir. Dönem içinde 1.500.000 TL tutarındaki çek idari ve adli süreçlerin aksamaması için iade edildiği için bu başlıktan çıkarılmıştır.)	850.000 TL
TOPLAM	3.245.148 TL

F. Teknokent Projesi

Ostim Teknopark Teknoloji Geliştirme Bölgesi Yöneticisi A.Ş. (Ostim Teknopark A.Ş.) ile Ostim Teknoloji Geliştirme Bölgesi içinde Teknokent Binası Yatırım ve Yapım sözleşmesi imzalanmıştır.

Teknokent binasının proje ve ruhsat işlemleri tamamlanmış inşaat faaliyetlerine başlanmış olup kaba inşaatı bitirilmiş ve cephe giydirme çalışmalarına başlanmıştır. Şirketimiz tarafından yatırım amaçlı olarak yapılmakta olan Ostim Teknopark A.Ş.'ne tahsisli yaklaşık 8850 m2 toplam inşaat alanlı Tasarım ve Ar-Ge ofisleri ile Atölye alanlarından oluşan inşaat anahtar teslimi götürü usulü ile yapılmaktadır.

Yapılan yatırım karşılığı Ostim Teknopark A.Ş. tarafından 20 yıl süreyle Şirketimize aylık geri ödeme yapılacaktır.

Binanın tesliminden itibaren ilk yıl;

1-6. Ay 50.000 TL/Ay + KDV

7-9. Ay 100.000 TL/Ay + KDV

10-12. Ay 125.000 TL/Ay + KDV ödeme yapılacak olup

12. aydan itibaren her yıl için (TÜFE+YİÜFE)/2 oranında bulunacak katsayı ile ödeme tutarı revize edilecektir.

Teknokent binası yatırımı için yüklenici firma olarak Fırat Tahin Susam A.Ş. firması ile inşaat yapım sözleşmesi imzalanmıştır.

İnşaatın yapı ruhsatı 20.04.2018 tarihinde alınmıştır. Teknokent inşaatı tamamlanmış olup 31.12.2018 tarihi itibari ile geçici kabulü yapılmış, iskan için müracaatta bulunulmuş, yapı kullanım izin belgesinin onaylanması beklenmektedir.

G. Ostim Teknik Üniversitesi

Şirketimizin ortaklarından Ostim-Ortadoğu Sanayi ve Ticaret Merkezi Araştırma, Geliştirme, Eğitim, Kalkınma ve Dayanışma Vakfı tarafından yürütülen üniversite kuruluşuna ilişkin çalışmalar sonuçlanmış; 01.07.2017 tarih ve 30111 sayılı resmi gazetede yayınlanan 7033 sayılı kanunun 22. maddesine göre Ankara'da Ostim Teknik Üniversitesi'nin kurulduğu ilan edilmiştir. 2019-2020 sezonunda öğrenci alımına başlanması planlanmaktadır. Ostim Teknik Üniversitesi'nin faaliyet göstereceği Ostim Prestij projesi içerisinde yer alan F bloktaki fiziki alanların projelendirme çalışmaları tamamlanmıştır.

İnşaat çalışmaları önemli ölçüde tamamlanan ve çevre düzenleme faaliyetlerine de başlanan Üniversite'nin yetkili kurullar tarafından eğitime başlamasına ilişkin onay aşaması geçilmiştir. Yatırımlarımızın bulunduğu Ostim Prestij Projesine ve Bölgemize önemli katkıları olacak olan Üniversitenin faaliyetleri yakından takip edilmektedir.

H. Teknokent Projesi Ek Alanı

Ostim Teknoloji Geliştirme Bölgesine ilave olarak Bakanlar Kurulu Kararı ile ek alan olarak ilan edilen Ostim Prestij projesi içerisinde yer alan E Blok'ta faaliyetlere başlanmıştır. Ostim Teknokent Yönetici A.Ş. tarafından ülkemizin önemli ar-ge firmalarına tahsisler yapılmış olup yıl sonuna kadar faaliyetler başlayacaktır.

İ. Bağlı Ortaklığımıza Yüksek Kapasiteli Alüminyum Döküm Makinesi Alınması

Şirketimizin %66,53 oranında hissedar olduğu Bağlı ortaklarımızdan Günhan Ostim firması faaliyetlerini özellikle savunma sanayi, otomotiv sektöründe yoğunlaştırmakta, ihracatını artırmaktadır. Sektördeki ihtiyaç da dikkate alınarak 700 tonluk bir alüminyum döküm (enjeksiyon) makinesinin alımına karar verilmiştir. Makine imalathanemize gelmiş olup, montaj çalışmaları devam etmektedir.

10. 1 Ocak - 31 Mart 2019 Hesap Döneminin Kapanmasından İlgili Finansal Tabloların Görüşüleceği Yönetim Kurulu Toplantı Tarihine Kadar Geçen Sürede Meydana Gelen Önemli Olaylar

A. 2018 Yılı Genel Kurulu

Yönetim Kurulumuz Şirketimizin, 2018 Yılı Olağan Genel Kurulunun, 27.04.2019 Cumartesi günü Saat:14.00'de, Cevat Dünder Caddesi, No:19, Ostim / ANKARA adresindeki METEM Toplantı Salonunda yapılması yönünde karar vermiş ve mevzuat ile ilgili gerekli duyurular ve işlemler yapılmıştır. Ancak, 27 Nisan 2019 tarihinde asgari nisap miktarı sağlayamadığından toplantı ertelenmiş olup, ertelenen 2018 yılı Olağan Genel Kurul toplantısının aynı usul, çağrı yöntemiyle ve aynı gündem maddelerini görüşmek üzere 25 Mayıs 2019 Cumartesi günü saat 14:00'de OSTİM Organize Sanayi Bölge Müdürlüğü 100. Yıl Bulvarı No:101/A Ostim / ANKARA, adresinde yapılmasına karar verilmiştir.

B. Ostim Vakfı Lehine İpotek Verilmesi

Şirketimizin önemli projelerinden olan Ostim Prestij Projesi içerisinde müteahhit firmaya ait bağımsız bölümler üzerinde Ostim Teknik Üniversitesi tarafından eğitim kompleksi oluşturmak için çalışmalar başlamıştır. Diğer taraftan Ostim Teknopark Ek Alanı ilan edilen E blokta da kiralamalar başlamıştır. Bu gelişmelerin proje içerisinde yer alan gayrimenkullerimizin değerine ve kiralamasına önemli ölçüde fayda sağlayacağı düşünülmektedir.

Ostim Vakfı, Ostim Teknik Üniversitesinin bu yıl içinde eğitime başlaması amacıyla Fırat İnşaat ile üniversitenin fiziki alanının hazırlanması için sözleşme imzalamış, işin yapım aşamasında köprü finansman ihtiyacı doğmuştur. Üniversite faaliyetlerinin bu eğitim döneminde başlamasının Şirketimiz gayrimenkullerinin kiraya verilmesinde sağlayacağı katkı düşünülerek, finansmanı üstlenen Fırat Tahin ve Susam Sanayi A.Ş. tarafından sağlanacak olan krediler için Şirketimiz tarafından 1 yıl süre ile ekspertiz değeri 81.255.000 TL olan gayrimenkuller üzerine toplam 195.000.000 TL tutarında ipotek verilecektir. Verilen teminat karşılığında Ostim Vakfı tarafından, yapılacak inşa hizmeti karşılığı olarak Fırat İnşaat'a devredilecek ekspertiz değeri 47.250.000 TL olan 6 parselde toplam 19.855 m² alanlı sanayi arsalarının tarafımızca teminat olarak tutulması ve Fırat Tahin ve Susam Sanayi A.Ş.'nin Ostim Eğitim Araştırma Gel. Kalk. Ve Day. Vakfı'ndan kira karşılığı doğmuş ve doğacak 240 ay süre ile (kira artışları ve gecikme zammı alacakları dâhil) 72.000.000 TL'lik alacağı Şirketimizce temlik alınmıştır. Böylece 81.255.000 TL tutarında ipotek verdiğimiz gayrimenkullere karşılık 47.250.000 TL'lik Ostim Vakfı nezdinde tutulan gayrimenkul ve 72.000.000 TL tutarında temliğin toplamı olan 119.250.000 TL toplam teminatın Şirketimiz tarafından verilen teminata eşit kabul edilmesine ilişkin Ostim Vakfı ve Fırat İnşaat'tan taahhüt alınmıştır.

Ayrıca, Şirketimizin talebi halinde Fırat İnşaat tarafından ek bir teminat verilmemek kaydıyla 15.000.000 TL'ye kadar kendi finans kaynaklarından borç niteliğinde finansman sağlanarak, kredi maliyeti üzerine hiçbir ek bedel talep etmeden doğrudan Şirketimize aktarabilecektir.

C. Yönetim Kurulu Üye Değişikliği

Şirketimizin ana hissedarlarından Ostim Vakfı tarafından kurulan Ostim Teknik Üniversitesi Rektörlüğü'ne Cumhurbaşkanlığı'nın 26.04.2019 tarih, 2019/99 sayılı Kararıyla, Şirketimizin Bağımsız Yönetim Kurulu Üyesi Prof. Dr. Murat Ali YÜLEK atanmıştır. Kurumsal Yönetim İlkeleri 4.3.8. maddesi gereğince Bağımsız Yönetim Kurulu üyeliği sona eren Prof. Dr. Murat Ali YÜLEK'in yerine Kurumsal Yönetim Komitesinin teklifi ve Yönetim Kurulumuzun kabulü ile Prof. Dr. Turan EROL'un ilk genel kurul toplantısına kadar atanmasına karar verilmiştir.

11. İşletmenin Gelişimi Hakkında Yapılan Öngörüler

Şirketin gelişimi ile ilgili olarak Yönetim Kurulu tarafından belirlenen ve Şirket yönetimi tarafından uygulanan genel prensipler aynen devam ettirilecektir.

12. Yatırımcı İlişkileri Bölümü

3 Ocak 2014 tarih 28871 Sayılı Resmi Gazetede yayımlanarak yürürlüğe giren Kurumsal Yönetim Tebliği (II-17.1)'nde Yatırımcı İlişkileri Bölümü'nün oluşturulması ve Yatırımcı İlişkileri Bölümü'nün görevleri belirtilmiştir.

Sermaye Piyasası Kurulu'nun II-17.1 sayılı Kurumsal Yönetim Tebliğinin "Yatırımcı İlişkileri Bölümü" başlıklı 11.maddesine uyum kapsamında, 29.05.2014 tarihinde Şirket Yönetim Kurulumuz tarafından Yatırımcı İlişkileri Bölümü çalışanları belirlenmiş ve 18.03.2016 tarihinde aşağıdaki şekliyle revize edilmiştir.

Söz konusu birimde görev alan çalışanlarımızın iletişim bilgileri aşağıda sunulmuştur.

Adı Soyadı	Görevi ve Görevlendirme Tarihi	Telefon No/ E-Posta Adresi	Lisans Belgesi Türü
Semih KÖKDEN	Yatırımcı İlişkiler Yöneticisi- Kur. Yön. Kom. Üyesi. – 18.03.2016	0312 385 34 09 semihkokden@ostimyatirim.com.tr	- Sermaye Piyasası Faaliyetleri Düzey 3 Lisansı
Bünyamin KANDAZOĞLU	Yatırımcı İlişkileri Bölüm Üyesi -Direktör (Gayrimenkul-İdari ve Mali İşler)-29.05.2014	0312 385 34 09 bunyaminkandazoglu@ostimyatirim.com.tr	-
İsa GÖÇER	Yatırımcı İlişkileri Bölüm Üyesi -Muhasebe Müdürü- 01.07.2015	0312 385 34 09 isagocer@ostimyatirim.com.tr	-

Yatırımcı ilişkileri bölümü organizasyonda Genel Müdüre bağlı olarak çalışmakta ve eş zamanlı olarak Kurumsal Yönetim Komitesi ile de uyumlu çalışmaktadır. Şirketimiz Genel Müdürü Abdullah ÇÖRTÜ'dür.

Dönem içerisindeki önemli gelişmeler Özel Durum Açıklaması yapılarak Kamuya duyurulmaktadır. İlgili dönemde 7 adet Özel Durum Açıklaması yapılmıştır.

13. Yapılan Araştırma ve Geliştirme Faaliyetleri

Dönem içinde bu kapsamda projemiz bulunmamaktadır.

14. Dönem İçinde Esas Sözleşmede Yapılan Değişiklikler ve Nedenleri

Dönem içerisinde, esas sözleşmede değişiklik yapılmamıştır.

15. Varsa, Çıkarılmış Bulunan Sermaye Piyasası Araçlarının Niteliği ve Tutarı

Dönem içerisinde herhangi bir sermaye piyasası aracı çıkarılmamıştır.

16. İşletmenin Faaliyet Gösterdiği Sektör ve Bu Sektör İçerisindeki Yeri Hakkında Bilgi

Şirketimiz, Ostim Organize Sanayi Bölgesi'ndeki firmalar arasında dinamik bir işbirliği meydana getirmek, bu firmaların ürettiği mal ve hizmetleri iç ve dış pazarlara satarak firmaların iş hacmini artırmak çabası içinde proje tabanlı yönetim anlayışı ile faaliyet göstermektedir. Bu anlamda Ostim özelinde bölgesel kalkınmanın ticari dinamiklerini oluşturan bir misyon şirkettir.

Bu genel misyon çerçevesinde Şirketimiz imalat, inşaat ve ihracat ağırlıklı olmak üzere ticaret alanlarında faaliyet göstermekte, bu faaliyetlerinin yanı sıra portföyündeki iştirak ve bağlı ortaklıklarını da yönetmektedir. Şirketimizin faaliyet gösterdiği sektör Holding ve Yatırım Şirketi'dir.

17. Yatırımlardaki Gelişmeler, Teşviklerden Yararlanma Durumu, Yararlanıldı İse Ne Ölçüde Gerçekleştiği

Şirketimizin sahip olduğu mevcut gayrimenkullerimizin bakım, onarım ve tadilat işleri takip edilmekte, gerekli görülenlerin onarımları yapılmaya devam edilmektedir. Ruhsat ve izin almak için bazı gayrimenkullerimizde tadilat ve kanuni düzenlemeler yapılmıştır.

Şirketimizin teşvikli yatırımı yoktur.

18. İşletmenin Üretim Birimlerinin Nitelikleri, Kapasite Kullanım Oranları ve Bunlardaki Gelişmeler, Genel Kapasite Kullanım Oranı, Faaliyet Konusu Mal ve Hizmet Üretimindeki Gelişmeler, Miktar, Kalite, Sürüm ve Fiyatların Geçmiş Dönem Rakamlarıyla Karşılaştırmalarını İçeren Açıklamalar

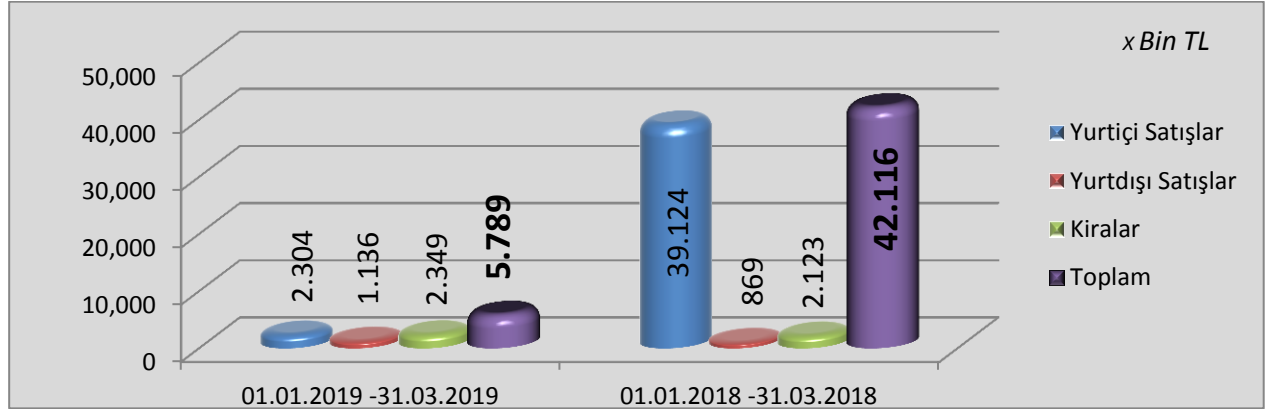
Yoktur.

19. Faaliyet Konusu Mal ve Hizmetlerin Fiyatları, Satış Hasılatları, Satış Koşulları ve Bunlarda Dönem İçinde Görülen Gelişmeler, Randıman ve Prodüktivite Katsayılarındaki Gelişmeler, Geçmiş Yıllara Göre Bunlardaki Önemli Değişikliklerin Nedenleri

Şirketimiz geniş bir alanda faaliyet göstermektedir. Şirketimizin çok çeşitli konularda projeler üretmesi ve proje ortaklıkları yapması nedeniyle gelirlerinde dönemler arasında farklılıklar olabilmektedir. Ancak şirketimizin mülkiyetinde bulunan gayrimenkullerin kira gelirleri dönemler itibarıyla görece istikrarlı bir seyir izlemektedir.

Şirketimizin satış gelirleri yurtiçi satış, yurtdışı satış ve kira gelirleri olmak üzere üç ana kategoride takip edilmektedir. 2019 yılı ilk dönem konsolide gelirlerimizin detayı TL bazında aşağıdaki grafikte verilmiştir.

Kira gelirlerimiz Bağımsız Denetim Raporunda Yatırım Faaliyetlerinden Gelirler başlığı altında sınıflandırılmıştır. Faaliyet raporumuzda ise kira gelirlerimiz önceki yıllarla karşılaştırmalı olarak aşağıdaki grafikte verilmiştir.



2019 yılı ilk dönem sonu itibarıyla toplam satışlarımızın 2018 yılı aynı dönemine göre çok düşük olduğu görülmektedir. Aradaki fark geçtiğimiz yılın aynı dönemindeki yaklaşık 36 milyon TL'lik gayrimenkul satışından kaynaklanmaktadır. Ayrıca 1 milyon TL civarı Teknokent projesi hasılatı da 2018 yılı ilk çeyrek döneminde yurt içi satışlarımız içerisinde yer almıştır.

Yurtdışı satışlarımızda yaklaşık %25 oranında bir artış görülmektedir. İki dönem ihracat tutarları döviz bazında yaklaşık aynı seviyededir, artış esas olarak kur farkından kaynaklanmıştır.

Kira gelirlerimizde de geçen yılın aynı dönemine oranla yaklaşık %11 civarında bir artış gerçekleşmiştir. Bu artış yıllık rutin kira farkları kaynaklıdır.

Karşılaştırmalı Temel Rasyolar aşağıdaki gibidir;

Temel Rasyolar (Konsolide) (%)	31.03.2018	31.12.2018
Cari Oran (x100)	86,0	97,6
Likidite Oranı (x100)	73,3	85,4
Özkaynaklar / Toplam Kaynaklar	46,2	48,1
Kısa Vad. Yük. / Toplam Kaynaklar	16,6	14,4
Uzun Vad. Yük. / Toplam Kaynaklar	37,2	37,4

20. İşletmenin Finansal Yapısını İyileştirmek İçin Alınması Düşünülen Önlemler

Şirketimizin önemli gelir kaynaklarından olan kira gelirlerimiz ekonomik konjonktürdeki olumsuz gelişmelerden etkilenmektedir. Devam eden Ostim Teknopark Projesinden elde edilecek kira gelirleri de şirketimizin finansal yapısına olumlu katkı sağlayacaktır. Teknokent projesinde iskan için müracaat edilmiş olup, yapı kullanım izin belgesinin onaylanması beklenmektedir. Ayrıca Ostim Prestij Projesinin iki blokunda Ostim Teknik Üniversitesi ve Ostim Teknopark'ın 2019 yılı içinde devreye girmesiyle bu proje halen boş olan gayrimenkullerimizin kiraya verileceği beklenmektedir.

Bağlı ortaklıklarımızdan Günhan Ostim Alüminyum A.Ş.'de halen montaj çalışması devam eden yüksek tonajlı makine yatırımı da dikkate alınarak bağlı ortaklığımızın gelir ve karlılık düzeyinde artış beklenmektedir.

21. Üst yönetimde dönem içinde yapılan değişiklikler ve halen görev başında bulunanların adı, soyadı ve mesleki tecrübesi

Dönem içerisinde Şirketimizin Genel Müdürlük görevi Abdullah Çörtü, Direktörlük (Gayrimenkul, İdari ve Mali İşler) görevi de Bünyamin Kandazoğlu tarafından yürütülmüştür.

Şirket üst yönetimini oluşturan personelimizle ilgili bilgiler aşağıda verilmiştir.

Abdullah ÇÖRTÜ	Genel Müdür	İşletme, Dış Ticaret
A.Ü. Siyasal Bilgiler Fakültesi'nden mezun olmuştur. Kalkınma bankacılığı, kurumsal finansman, dış ticaret ve yöneticilik tecrübesi bulunmaktadır. Ç.Ü. Uluslararası Ticaret bölümünde yüksek lisans yapmıştır.		
Bünyamin KANDAZOĞLU	Direktör (Gayrimenkul,İdari ve Mali İşler)	Kamu Yönetimi, İşletme
Anadolu Üniversitesi Kamu Yönetiminden mezun olmuştur. Kavrakoğlu Management Institute'de İşletme eğitimi almıştır. Kooperatifçilik alanında tecrübesi bulunmaktadır.		
Halil AYGAR	İç Denetçi	İşletme-Muhasebe
A.İ.T.İ.A. İşletme ve Muhasebe bölümü mezunudur. Banka müfettişliği kökenli olup, müfettişlik ve yöneticilik tecrübesi bulunmaktadır. A.İ.T.İ.A. Muhasebe üzerine yüksek lisansı vardır.		

22. Yönetim Organı üyeleri ile üst düzey yöneticilere sağlanan huzur hakkı, ücret, prim ve ikramiye, kar payı gibi mali menfaatlerin toplam tutarları

1 Ocak – 31 Mart 2019 tarihleri arası üst düzey yönetime ödenen ücret ve benzeri menfaatlerin toplam tutarı 156.381 TL'dir. Bu tutar şirketin Yönetim Kurulu Üyeleri, İç Denetçi, Genel Müdür ve Direktör'e (Gayrimenkul, İdari ve Mali İşler) net ödenen mali menfaatlerden oluşmaktadır.

23. Yönetim Organı Üyeleri ile Üst Düzey Yöneticilere Verilen Ödenekler Yolculuk, Konaklama ve Temsil Giderleri ile Ayni ve Nakdi İmkanlar, Sigortalar ve Benzeri Teminatların Toplam Tutarlarına İlişkin Bilgiler.

SPK tarafından 03.01.2014 tarih ve 28871 sayılı Resmi Gazetede yayınlanan Kurumsal Yönetim İlkeleri Tebliğinin ekinde yer alan 4.2.8. maddesi gereğince Yönetici Sorumluluk Sigortası yaptırılmaktadır.

24. Personel ve İşçi Hareketleri, Toplu Sözleşme Uygulamaları, Personel ve İşçiye Sağlanan Hak ve Menfaatler

İlgili dönem unvanlara göre personel sayısı aşağıdaki tabloda verilmiştir.

Bölüm	31.03.2019	31.12.2018
Genel Müdür	1	1
İç Denetçi	1	1
Direktör	5	5
Müdür	4	4
Uzman Personel	4	4
Destek Personel	5	4
Şirket Toplam Çalışanı	20	19
Bağlı Ortaklıklarda Çalışan	28	29
Genel Toplam	48	48

25. Dönem İçinde Yapılan Bağışlar Hakkında Bilgiler

Dönem içinde yapılan bağış bulunmamaktadır. Bağış ve yardımlar Şirketimiz Yönetim Kurulu tarafından kabul edilen Politikalar çerçevesinde yürütülmektedir.

26. Merkez Dışı Örgütlerin Olup Olmadığı Hakkında Bilgi

Şirketimizin yurtiçi ve yurtdışı şube bilgileri ikinci bölümde verilmiştir.

27. Konsolidasyona Tabi İşletmelerin Ana Ortaklık Sermayesindeki Payları Hakkında Bilgi

Konsolidasyona tabi işletmeler ile Şirketimiz arasında karşılıklı iştirak ilişkisi bulunmamaktadır.

28. Konsolide Finansal Tabloların Hazırlanma Süreciyle İlgili Olarak; Grubun İç Denetim, İç Kontrol ve Risk Yönetim Sistemlerinin Ana Unsurlarına İlişkin Açıklamalar ve Yönetim Organı Görüşü

Denetimler, grubun finansal tablolara ilişkin önemli hata riskini azaltmak için ana ortaklık bünyesinde oluşturulan denetim komitesi, riskin erken saptanması komitesi, iç denetim birimi ile Bağımsız Denetim Kuruluşu tarafından yürütülmektedir. Komiteler ve denetçiler birbirinden bağımsız olarak grubun iç denetim, iç kontrol ve risk yönetim çalışma esaslarına uygun olarak faaliyetlerin etkinliğini ve hukuka uygunluğunu sağlayacak şekilde görevlerini yerine getirmektedir.

Yapılan bağımsız denetim çalışmaları ve hazırlanan faaliyet raporuna ilaveten her denetim döneminde Denetim Komitesi tarafından mali durum ve faaliyetlerin etkinliğine ilişkin bilgi ve görüşleri içeren takrir Yönetim Kurulu'na sunulmaktadır.

29. Şirketin Doğrudan ve Dolaylı İştirakleri ve Pay Oranlarına İlişkin Bilgiler

31 Mart 2019 ve 31 Aralık 2018 tarihleri itibariyle öz kaynak yöntemi kullanılarak konsolide edilen iştirakler ve bunlara ait nihai hisse payı oranları aşağıdaki gibidir.

İştirakler	Ana Faaliyet Konusu	Nihai Oran ve Oy Hakkı	
		31 Mart 2019	31 Aralık 2018
Kızılcahamam Akasya Yatırım İnşaat A.Ş.	-Devre Mülk, Sağlık Tesisi	%34,19	%34,19

31 Mart 2019 ve 31 Aralık 2018 tarihleri itibariyle konsolide edilen bağlı ortaklıklar ve bunlara ait nihai hisse payı oranları aşağıdaki gibidir:

Bağlı Ortaklık	Ana Faaliyet Konusu	Nihai Oran ve Oy Hakkı	
		31 Mart 2019	31 Aralık 2018
Ostim Finans ve İş Merkezi İnşaat Gayrimenkul Enerji Elektrik Üretim Ticaret A.Ş.	-İnşaat, Gayrimenkul, Enerji ve Elektrik Üretimi	%100,00	%100,00
T.H ODF Ortadoğu Uluslararası Fuarçılık A.Ş.	-Yurt içinde ve yurt dışında fuar, ihtisas fuarı, genel fuar, uluslararası fuar sergi daimi sergi, tüketici günleri düzenlemek ve bunlarla ilgili reklam tanıtım yayıncılık pazarlama organizasyonlarında ve bunlara benzer diğer faaliyetlerde bulunulması -Uzun süredir aktif olarak faaliyet göstermeyen ODF fuarçılık tasfiye sürecine girmiştir.	%80,95	%80,95
Ostim Gayrimenkul Danışmanlık ve İşletme A.Ş.	-OSTİM'de bulunan gayrimenkullerin veya Ostim'de gayrimenkulü veya işyeri bulunanların genel yönetim ve takip hizmetlerinin yapılması, -2015 yılı içinde Ostim ve İvedik Organize Sanayi Bölgelerinde kiralama, kira sonrası takip ve g.menkul alım satım faaliyetleri yapılması için Kaya Yatırım Proje İnş. ve Gayrimenkul Hizm. A.Ş. ile anlaşma imzalanmıştır.	%73,50	%73,50
Günhan Ostim Alüminyum Döküm Dövme Makine İmalat San. Tic. A.Ş.	-Alüminyum Döküm konusunda imalat yapmaktadır.	%66,53	%66,53

30. Şirketin İktisap ettiği paylarına ilişkin bilgiler

Faaliyet dönemi içinde böyle bir durum gerçekleşmemiştir.

31. Faaliyet Dönemi içinde yapılan özel denetime ve kamu denetimine ilişkin açıklamalar

Faaliyet dönemi içinde özel veya kamu denetimi yapılmamıştır.

32. Grup Aleyhine Açılan ve Grup'un Mali Durumunu ve Faaliyetlerini Etkileyebilecek Nitelikteki Davalar ve Olası Sonuçları Hakkında Bilgiler

31 Mart 2019 tarihi itibarıyla, Grup tarafından ve/veya Grup aleyhine açılmış olan dava ve icra takiplerinden mali durumu ve faaliyetleri etkileyebilecek olanlar aşağıda özetlenmiştir:

Sıra No	Davacı / Alacaklı	Davalı / Borçlu	Mahkemesi/ İcrası Dosya No'su	Risk Tutarı	Konusu / Durumu
1	Ostim Yatırım (İki ayrı davanın birleşmesi sonucu şirketimiz aynı davada davacı ve karşı davalı haline gelmiştir).	Taşıyapı A.Ş. Ostim Yatırım	İstanbul Anadolu 10. Asliye Ticaret Mahkemesi 2013 / 452	Şirketimiz aleyhine 807.145,42 TL, 120.000 USD alacak davası Şirketimizin Taşıyapı aleyhine karşı alacak dava tutarı: 1.315.712,87 TL	Şirketimizin daha önce alt taşeron olarak Taşıyapı A.Ş.'ne yapılan işler ile ilgili olarak teminat mektubu iadesi ve alacak talebi ile ilgili açılan davada Mahkeme süreci devam etmektedir.
2	Ostim Yatırım	Turgut Çalışkan	Ankara 36.İş Mahkemesi 2013/1390 2016/252 Aynı olayla ilgili 11. Ağır Ceza Mahkemesi'nde dava açılmıştır. 2013/125316 2017/176 E.	Şirketimiz tarafından açılan davada talep edilen tutar fazlaya dair talep hakkı tutulmak üzere 1.000.000 TL'dir. Şirketimizde yaptığı usulsüzlükle ilgili özel denetim çalışması sonucu hazırlanan rapora göre yapılan usulsüzlük sonucu Şirketimizin kaybının 5.103.572,92 TL olduğu tespit edilmiştir.	Zimmet ve vazifeyi suistimalden alacak davasıdır. Mahkeme süreci devam etmekte olup bilirkişi atanmasına karar verilmiştir. Emniyeti suistimal, bilişim alanında suç, zimmete para geçirme, dolandırıcılık davasıdır. Dosya Ağır Ceza Mahkemesinde görülmeye başlanmıştır. Bu olay kapsamında idari çabalar sonucu 3.245.148 TL tahsil edilmiştir. Dava süreci devam etmektedir.

33. Mevzuat Hükümlerine Aykırı Uygulamalar Nedeniyle Şirket Yönetim Organı Üyeleri Hakkında Uygulanan İdari veya Adli Yaptırımlara İlişkin Açıklamalar

Faaliyet dönemi içinde böyle bir durum gerçekleşmemiştir.

34. Şirketler Topluluğuna Bağlı Bir Şirketse; Hakim Şirketle, Hakim Şirkete Bağlı Bir Şirketle, Hakim Şirketin Yönlendirmesiyle Onun ya da Ona Bağlı Bir Şirketin Yararına Yaptığı Hukuki İşlemler ve Geçmiş Faaliyet Yılında Hakim Şirketin ya da Ona Bağlı Bir Şirketin Yararına Alınan veya Alınmasından Kaçınılan Tüm Diğer Önlemler

Faaliyet dönemi içinde böyle bir durum gerçekleşmemiştir.

35. Şirketler Topluluğuna Bağlı Bir Şirketse; 35. Başlıkta Bahsedilen Hukuki İşlemin Yapıldığı veya Önlemin Alındığı veyahut Alınmasından Kaçınıldığı Anda Kendilerince Bilinen Hal ve Şartlara Göre, Her Bir Hukuki İşleminde Uygun Bir Karşı Edim Sağlanıp Sağlanmadığı ve Alınan veya Alınmasından Kaçınılan Önlemin Şirketi Zarara Uğrattığı Uğratmadığı, Şirket Zarara Uğramışsa Bunun Denkleştirilip Denkleştirilmediği

Faaliyet dönemi içinde böyle bir durum gerçekleşmemiştir.

36. Şirketin Sermayesinin Karşılıksız Kalıp Kalmadığına veya Borca Batık Olup Olmadığına İlişkin Tespit ve Yönetim Organı Değerlendirmeleri

Faaliyet dönemi içinde böyle bir durum gerçekleşmemiştir.

37. Bir Sermaye Şirketinin Sermayesinin, Doğrudan veya Dolaylı Olarak, yüzde beşini, onunu, yirmisini, yirmi beşini, otuz üçünü, ellisini, altmış yedisini veya yüzde yüzünü Temsil Eden Miktarda Paylarına Sahip Olunduğu veya Payları Bu Yüzdelerin Altına Düştüğü Takdirde Bu Durum ve Gerekeşi

Dönem içerisinde böyle bir durum gerçekleşmemiştir.

38. İlişkili Taraf İşlemleri ve Bakiyelerine İlişkin Bilgiler

	31.03.2019		31.12.2018	
İlişkili Taraflardan Alacaklar	Ticari	Diğer	Ticari	Diğer
Kaya Yatırım Proje İnş. ve Gayrimenkul Hiz. A.Ş.	166.342	-	154.888	-
Ostim Ortadoğu Sanayi ve Ticaret Merkezi Araştırma Geliştirme Eğitim Kalkınma ve Dayanışma Vakfı (Ostim Vakfı)	53.406	-	1.313	-
Ostim Teknopark Teknoloji Geliştirme Böl. Yön. A.Ş.	26.406	-	19.776	-
Ostim Teknik Üniversitesi	21.757	-	-	-
S. S. Ostim Küçük Sanayi Sitesi Yapı Koop.	1.548	-	-	-
Ostim Teknoloji Araştırma Gel. Mrk. A.Ş.	48.541	-	48.541	-
Kızılcahamam Akasya Yatırım İnşaat Turizm A.Ş.	1.078.821	-	1.006.773	-
Toplam	1.396.821	-	1.231.291	-

İlişkili Taraflardan Devam Eden İnşaat, Taahhüt veya Hizmet Sözleşmelerinden Alacaklar	31.03.2019	31.12.2018
Ostim Teknopark Teknoloji Geliştirme Böl. Yön. A.Ş.	16.039.715	16.039.715
Toplam	16.039.715	16.039.715

	31.03.2019		31.12.2018	
İlişkili Taraflara Borçlar	Ticari	Diğer	Ticari	Diğer
Ortaklara Borçlar	-	682.417	-	682.417
İkmal Teknik San. ve Tic. A.Ş.	2.802	5.333	3.502	1.597
OSB Ostim Organize San. Böl. Müdürlüğü	-	279.591	-	244.924
SS Ostim Küçük San. Sit. Yapı Koop.	297.666	-	351.573	-
Kaya Yatırım Proje İnş. ve Gayrimenkul Hiz. A.Ş.	3.974	21.000	-	21.000
Ostim Proje Gelişim Eğitim ve Danışmanlık Hiz. A.Ş.	-	3.004.480	-	1.204.480
Ostim Spor Klubü	58.104	-	58.410	-
Ostim Prestij İş Merkezi Yönetimi	-	178.229	-	-
Toplam	362.546	4.171.050	413.485	2.154.418

	01.01.2019- 31.03.2019	01.01.2018- 31.03.2018
İlişkili Taraflardan Gelirler		
Kızılcahamam Akasya Yatırım İnşaat Turizm A.Ş.	3.558	3.052
Ostim Ortadoğu Sanayi Araştırma Geliştirme Eğitim Kalkınma Dayanışma Vakfı	19.405	12.633
Ostim Teknopark Teknoloji Geliştirme Böl. Yönetici A.Ş.	3.992	4.741
SS Ostim Küçük Sanayi Sitesi Yapı Kooperatifi	5.212	4.471
Kaya Yatırım Proje İnşaat ve Gayrimenkul Hiz. A.Ş.	9.828	8.370
TH Ostim Radyo Televizyon Yayıncılık Ticaret A.Ş.	749	642
Toplam	42.744	33.909

	01.01.2019- 31.03.2019	01.01.2018- 31.03.2018
İlişkili Taraflara Giderler		
İkmal Teknik San. ve Tic. A.Ş.	(2.639)	(1.717)
Ostim Teknoloji Araştırma Geliştirme Merkezi A.Ş.	-	(332)
Ostim Organize Sanayi Bölge Müdürlüğü	(30.079)	(5.860)
Toplam	(32.718)	(7.909)