

**OSTİM ENDÜSTRİYEL YATIRIMLAR VE İŞLETME A.Ş.'NİN
1 OCAK – 31 ARALIK 2019 HESAP DÖNEMİNE AİT
KONSOLİDE BAĞIMSIZ DENETİM RAPORU**

**OSTİM ENDÜSTRİYEL YATIRIMLAR VE İŞLETME A.Ş.'NİN
1 OCAK – 31 ARALIK 2019 HESAP DÖNEMİNE AİT
KONSOLİDE BAĞIMSIZ DENETİM RAPORU**

Ostim Endüstriyel Yatırımlar ve İşletme A.Ş.
Yönetim Kurulu'na

Görüş

Ostim Endüstriyel Yatırımlar ve İşletme Anonim Şirketi'nin ("Şirket" ve "Grup") 31 Aralık 2019 tarihli finansal durum tablosu ile aynı tarihte sona eren hesap dönemine ait; konsolide kar veya zarar ve diğer kapsamlı gelir tablosu, öz kaynak değişim tablosu ve nakit akış tablosu ile önemli muhasebe politikalarının özeti de dâhil olmak üzere finansal tablo dipnotlarından oluşan finansal tablolarını denetlemiş bulunuyoruz.

Görüşümüze göre ilişikteki finansal tablolar, Şirket'in 31 Aralık 2019 tarihi itibarıyla finansal durumunu ve aynı tarihte sona eren hesap dönemine ait finansal performansını ve nakit akışlarını, Türkiye Muhasebe Standartlarına uygun olarak tüm önemli yönleriyle doğru ve gerçeğe uygun bir biçimde sunmaktadır.

Görüşün Dayanağı

Yaptığımız bağımsız denetim Sermaye Piyasası Kurulu'nca yayımlanan bağımsız denetim standartlarına ve Kamu Gözetimi, Muhasebe ve Denetim Standartları Kurumu ("KGK") tarafından yayımlanan Türkiye Denetim Standartlarının bir parçası olan Bağımsız Denetim Standartlarına (BDS) uygun olarak yürütülmüştür.

Bu standartlar kapsamında düzenlenen sorumluluklarımız raporumuzun Bağımsız Denetçinin Finansal Tabloların Bağımsız Denetimine İlişkin Sorumlulukları bölümünde detaylı bir şekilde açıklanmıştır. KGK tarafından yayımlanan Bağımsız Denetçiler için Etik Kurallar ile finansal tabloların bağımsız denetimiyle ilgili etik hükümlere uygun olarak Şirket'ten bağımsız bir şekilde, bu hükümler ve Etik Kurallara ilişkin üstlendiğimiz diğer etik sorumluluklar da tarafımızca yerine getirilmiştir. Bağımsız denetim sırasında elde ettiğimiz bağımsız denetim kanıtlarının, görüşümüzün oluşturulması için yeterli ve uygun bir dayanak oluşturduğuna inanıyoruz.

Dikkat Çekilen Hususlar

Tarafımızca verilen olumlu görüşü değiştirmemekle birlikte aşağıdaki hususlara dikkat çekmek isteriz;

Şirket lehe devam eden ve tahsilat kabileyitini yüksek gördüğü davalarına ve ticari alacaklarına karşılık ayırmamıştır. (Not-7/Not-15)

Grup'un % 34,19'una sahip olduğu Kızılcahamam Akasya Yatırım İnşaat Turizm A.Ş. (Akasya Yatırım), Ankara ili Kızılcahamam İlçesi, Yenice Mahallesi'nde yer alan termal devremülk ve arsa satışı için Çağ Grubu Sağlık İnşaat Turizm Taşımacılık Sanayi ve Ticaret A.Ş. (Çağ A.Ş.) ile sözleşme imzalamıştır. Çağ Grup hakkında daha sonra iflas kararı verilmiş ve teminatsız olan alacakları için geçmiş dönemlerde karşılık ayrılmıştır. (Not-11)

Vezin Bağımsız Denetim A.Ş.

Ankara: Ceyhan Atuf Kansu Caddesi No: 102/A Beycenoğlu İş Merkezi B2 Blok D: 8 06520 Balgat / ANKARA Tel: 0 312 473 57 57 (pbx) Fax: 0 312 473 95 96
www.vezin.com.tr info@vezin.com.tr Mersis No: 0925 0494 9580 0016

Vezin Bağımsız Denetim A.Ş. is a member of  International A world-wide network of independent accounting firms and business advisers

Kilit Denetim Konuları

Kilit denetim konuları, cari döneme ait finansal tabloların bağımsız denetiminde meslekî muhakememize göre en çok önem arz eden konulardır. Bu konuların, bir bütün olarak finansal tabloların bağımsız denetimi bağlamında ve bu tablolara ilişkin görüşümüzü oluştururken dikkate alınmış olması sebebiyle bu konular hakkında ayrıca bir görüş bildirmemekteyiz.

<u>Kilit Denetim Konusu</u>	<u>Konunun Denetimde Nasıl Ele Alındığı</u>
Yatırım Amaçlı Gayrimenkuller	
Yatırım amaçlı gayrimenkuller, uygulanan değerlendirme metodunun önemli tahmin ve varsayımlar içermesi, Şirket'in 31 Aralık 2019 tarihli finansal tablolarında aktif büyüklüğünün %63'ünü oluşturması ve Şirket faaliyetlerinin önemli ölçüde yatırım amaçlı gayrimenkullerden elde edilen kira gelirleri ve satış karı olması sebebiyle denetimimiz açısından kilit denetim konusu olarak ele alınmıştır. Yatırım amaçlı gayrimenkullerin gerçeğe uygun değerleri bağımsız değerlendirme şirketleri tarafından tespit edilmiş olup, detaylar Not 12'de açıklanmıştır. Yatırım amaçlı gayrimenkullerin muhasebe politikaları ve açıklamaları Dipnot 2 ve 12'de yer almaktadır.	Yatırım amaçlı gayrimenkullerin değerlendirmesi ile ilgili denetim prosedürlerimiz: - Dönemsel hareketlerin incelenmesi ve satışı yapılan gayrimenkullere ilişkin kayıtların sorgulanmasını, - Değerlemede kullanılan piyasa değeri yönteminin irdelenmesini, - Yönetim tarafından seçilen değerlendirme şirketi ve değerlendirme uzmanlarının yetkinlikleri, tarafsızlıklarının değerlendirilmesini, - Dönem içerisinde tamamlanan bu hesap kalemine sınıflanan ve değer artışı tespit edilen yatırım amaçlı gayrimenkullerin incelenmesi, - Değerleme raporunda yer alan değerler ile finansal tablolarda yer alan değerlerin karşılaştırılmasının yapılmasını, - Ayrıca finansal tablo dipnotlarında yer alan değer ve açıklamaların kontrol edilmesini, - Şirket yönetimi ile görüşmeler yapılarak gerek değer tespitlerinin gerekse de bu gruba dahil edilen gayrimenkullerin değerlerinin makul olup olmadığının değerlendirilmesini içermiştir.

Vezin Bağımsız Denetim A.Ş.

Ankara: Ceyhan Atuf Kansı Caddesi No: 102/A Beycanöğlü İş Merkezi B2 Blok D: 8 06520 Balgat / ANKARA Tel: 0 312 473 57 57 (pbx) Fax: 0 312 473 95 96
www.vezin.com.tr info@vezin.com.tr Mersis No: 0925 0494 9580 0016

Ticari Alacaklar ve Şüpheli Ticari Alacaklar

31 Aralık 2019 tarihi itibarı ile net ticari alacak tutarı 56.371.708 TL'dir. Şirket'in önemli bir gayrimenkul satışı yapması sebebiyle önemli ölçüde artış gösteren kredili alacak kalemi ve bu tutarın geri kazanılabilirliği konusu denetimimiz için önem arz etmektedir.

Şirket yönetimi ticari alacakların değer düşüklüğünü, şüpheli olan kısmının belirlenmesi ve karşılık tutarının hesaplanması için; müşterilerin geçmiş ödeme performanslarını, kredibilite bilgilerini ve ticari faaliyet yürütülen yurtdışı ülkelerle ilgili jeopolitik riskleri de dikkate alarak bazı varsayımları dikkate almaktadır.

Bu gibi nedenlerle ticari alacaklar, şüpheli ticari alacaklar ve bunların geri kazanılabilirliği kilit denetim konusu olarak belirlenmiştir.

Şirket'in ticari alacaklarla ilgili muhasebe politikaları ve tutarlarına ilişkin açıklamalar Dipnot 2, 7 ve 32'de yer almaktadır.

Ticari alacaklarla ilgili denetim prosedürlerimiz:

- Şirket ticari alacaklarının tahsilat sürecinin anlaşılması,
- Bilanço tarihi sonrası önemli kredili alacaklar için tahsilat'ın söz konusu vadelerde gerçekleşip gerçekleşmediğinin kontrolü,
- Kredi riskine yönelik finansal raporlama ile ilgili iç kontrollerin anlaşılması, değerlendirilmesi ve etkinliğinin test edilmesi,
- Finansman Departmanı tarafından yönetilen müşteri alacak takip sürecinin anlaşılması ve değerlendirilmesi,
- Alacak yaşlandırma çalışmasının analitik olarak incelenmesi ve tahsilat devir hızının önceki yıl ile karşılaştırılması,
- Tahsilata ilişkin herhangi bir anlaşmazlık veya dava durumu olup olmadığının araştırılması ve hukuk müşavirlerinden devam eden alacak takip davalarıyla ilgili bilgi alınması,
- Şirket yönetimin ile teminat ve sigorta tutarlarının değerlendirilmesi,
- Ticari alacak bakiyelerinin örneklem yoluyla doğrulama mektupları gönderilerek test edilmesi,
- Müteakip dönemde yapılan tahsilatların örneklem yoluyla test edilmesi,
- Ticari alacakların geri kazanılabilirliğine yönelik konsolide finansal tablo notlarında yer alan açıklamaların yeterliliğinin değerlendirilmesi,
- Müşteri bakiyelerinin yaşlandırması, ekonomik/jeopolitik koşullar, karşı taraf riskinin yoğunlaşması, geçmiş tahsilat kabiliyeti ve alınan teminatlar dikkate alınarak şüpheli kabul edilen ticari alacak bakiyeleri için kaydedilen karşılıkların ve Şirket'in ihtiyatlılık politikasının uygunluğunu içermektedir.

Yönetimin ve Üst Yönetimden Sorumlu Olanların Finansal Tablolara İlişkin Sorumlulukları

Şirket yönetimi; finansal tabloların Türkiye Muhasebe Standartlarına uygun olarak hazırlanmasından, gerçeğe uygun bir biçimde sunumundan ve hata veya hile kaynaklı önemli yanlışlık içermeyen finansal tabloların hazırlanmasını sağlamak için gerekli gördüğü iç kontrolden sorumludur.

Finansal tablolar hazırlanırken, yönetim; Şirketin sürekliliğinin devamının değerlendirilmesinden, uygun hâllerde işletmenin sürekliliğiyle ilgili konuların açıklanmasından ve Şirketin tasfiye edilmesi veya faaliyetlerinin durdurulması ya da bunun dışında gerçekçi alternatifleri bulunmaması haricinde işletmenin sürekliliği esasının kullanılmasından sorumludur.

Üst yönetimden sorumlu olanlar, Şirket'in finansal raporlama sürecinin gözetiminden sorumludur.

Bağımsız Denetçinin Finansal Tabloların Bağımsız Denetimine İlişkin Sorumlulukları

Bir bağımsız denetimde, biz bağımsız denetçilerin sorumlulukları şunlardır:

Amacımız, bir bütün olarak finansal tabloların hata veya hile kaynaklı önemli yanlışlık içerip içermediğine ilişkin makul güvence elde etmek ve görüşümüzü içeren bir bağımsız denetçi raporu düzenlemektir. BDS'lere uygun olarak yürütülen bir bağımsız denetim sonucunda verilen makul güvence; yüksek bir güvence seviyesidir ancak, var olan önemli bir yanlışlığın her zaman tespit edileceğini garanti etmez. Yanlışlıklar hata veya hile kaynaklı olabilir. Yanlışlıkların, tek başına veya toplu olarak, finansal tablo kullanıcılarının bu konsolide tablolara istinaden alacakları ekonomik kararları etkilemesi makul ölçüde bekleniyorsa bu yanlışlıklar önemli olarak kabul edilir.

BDS'lere uygun olarak yürütülen bağımsız denetimin gereği olarak, bağımsız denetim boyunca mesleki muhakememizi kullanmakta ve meslekî şüpheciliğimizi sürdürmekteyiz. Tarafımızca ayrıca:

- Konsolide finansal tablolardaki hata veya hile kaynaklı "önemli yanlışlık" riskleri belirlenmekte ve değerlendirilmekte; bu risklere karşılık veren denetim prosedürleri tasarlanmakta ve uygulanmakta ve görüşümüze dayanak teşkil edecek yeterli ve uygun denetim kanıtı elde edilmektedir. Hile; muvazaa, sahtekârlık, kasıtlı ihmal, gerçeğe aykırı beyan veya iç kontrol ihlali fiillerini içerebildiğinden, hile kaynaklı önemli bir yanlışlığı tespit edememe riski, hata kaynaklı önemli bir yanlışlığı tespit edememe riskinden yüksektir.
- Grup'un iç kontrolünün etkinliğine ilişkin bir görüş bildirmek amacıyla değil ama duruma uygun denetim prosedürlerini tasarlamak amacıyla denetimle ilgili iç kontrol değerlendirilmektedir.
- Yönetim tarafından kullanılan muhasebe politikalarının uygunluğu ile yapılan muhasebe tahminleri ile ilgili açıklamaların makul olup olmadığı değerlendirilmektedir.
- Elde edilen denetim kanıtlarına dayanarak Grup'un sürekliliğini devam ettirme kabiliyetine ilişkin ciddi şüphe oluşturabilecek olay veya şartlarla ilgili önemli bir belirsizliğin mevcut olup olmadığı hakkında ve yönetimin işletmenin sürekliliği esasının kullanılmasının uygunluğu hakkında sonuca varılmaktadır. Önemli bir belirsizliğin mevcut olduğu sonucuna varmamız hâlinde, raporumuzda, finansal tablolardaki ilgili açıklamalara dikkat çekmemiz ya da bu açıklamaların yetersiz olması durumunda olumlu görüş dışında bir görüş vermemiz gerekmektedir. Vardığımız sonuçlar, bağımsız denetçi raporu tarihine kadar elde edilen denetim kanıtlarına dayanmaktadır. Bununla birlikte, gelecekteki olay veya şartlar Grup'un sürekliliğini sona erdirebilir.

Vezin Bağımsız Denetim A.Ş.

Ankara: Ceyhan Atuf Kansı Caddesi No: 102/A Beycaneğlu İş Merkezi B2 Blok D: 8 06520 Balgat / ANKARA Tel: 0 312 473 57 57 (pbx) Fax: 0 312 473 95 96
www.vezin.com.tr info@vezin.com.tr Mersis No: 0925 0494 9580 0016

- Konsolide finansal tabloların açıklamaları dâhil olmak üzere, genel sunumu, yapısı ve içeriği ile bu tabloların, temelini oluşturan işlem ve olayları gerçeğe uygun sunumu sağlayacak şekilde yansıtıp yansıtmadığı değerlendirilmektedir.
- Konsolide finansal tablolar hakkında görüş vermek amacıyla, Grup içerisindeki işletmelere veya faaliyet bölümlerine ilişkin finansal bilgiler hakkında yeterli ve uygun denetim kanıtı elde edilmektedir. Grup denetiminin yönlendirilmesinden, gözetiminden ve yürütülmesinden sorumluyuz. Verdiğimiz denetim görüşünden de tek başımıza sorumluyuz.

Diğer hususların yanı sıra, denetim sırasında tespit ettiğimiz önemli iç kontrol eksiklikleri dâhil olmak üzere, bağımsız denetimin planlanan kapsamı ve zamanlaması ile önemli denetim bulgularını üst yönetimden sorumlu olanlara bildirmekteyiz.

Bağımsızlığa ilişkin etik hükümlere uygunluk sağladığımızı üst yönetimden sorumlu olanlara bildirmiş bulunmaktayız. Ayrıca bağımsızlık üzerinde etkisi olduğu düşünülebilecek tüm ilişkiler ve diğer hususlar ile varsa, ilgili önlemleri üst yönetimden sorumlu olanlara iletmış bulunmaktayız.

Üst yönetimden sorumlu olanlara bildirilen konular arasından, cari döneme ait konsolide finansal tabloların bağımsız denetiminde en çok önem arz eden konuları yani kilit denetim konularını belirlemekteyiz. Mevzuatın konunun kamuya açıklanmasına izin vermediği durumlarda veya konuyu kamuya açıklamanın doğuracağı olumsuz sonuçların, kamuya açıklamanın doğuracağı kamu yararını aşacağına makul şekilde beklendiği oldukça istisnai durumlarda, ilgili hususun bağımsız denetçi raporumuzda bildirilmemesine karar verebiliriz.

Mevzuattan Kaynaklanan Diğer Yükümlülükler

1. 6102 sayılı Türk Ticaret Kanunu'nun ("TTK") 402. Maddesi'nin dördüncü fıkrası uyarınca, Şirket'in 1 Ocak - 31 Aralık 2019 hesap döneminde defter tutma düzeninin, kanun ile şirket esas sözleşmesinin finansal raporlamaya ilişkin hükümlerine uygun olmadığına dair önemli bir hususa rastlanmamıştır.
2. TTK'nın 402. Maddesi'nin dördüncü fıkrası uyarınca, Yönetim Kurulu tarafımıza denetim kapsamında istenen açıklamaları yapmış ve istenen belgeleri vermiştir.
3. TTK'nın 398. Maddesi'nin dördüncü fıkrası uyarınca düzenlenen Riskin Erken Saptanması Sistemi ve Komitesi Hakkında Denetçi Raporu 07 Mart 2020 tarihinde Şirket'in Yönetim Kurulu'na sunulmuştur.

09.03.2020, Ankara

Vezin Bağımsız Denetim A.Ş.

Member Firm of HLB International



Fatma Zehra Koş, SMMM

Sorumlu Ortak Başdenetçi

Vezin Bağımsız Denetim A.Ş.

Ankara: Ceyhan Atuf Kansı Caddesi No: 102/A Beycenoğlu İş Merkezi B2 Blok D: 8 06520 Balgat / ANKARA Tel: 0 312 473 57 57 (pbx) Fax: 0 312 473 95 96
www.vezin.com.tr info@vezin.com.tr Mersis No: 0925 0494 9580 0016

Vezin Bağımsız Denetim A.Ş. is a member of HLB International A world-wide network of independent accounting firms and business advisers

İÇİNDEKİLER

KONSOLİDE FİNANSAL DURUM TABLOSU.....	1-2
KONSOLİDE KAPSAMLI GELİR TABLOSU	3
KONSOLİDE ÖZKAYNAK DEĞİŞİM TABLOSU	4
KONSOLİDE NAKİT AKIM TABLOSU	5
FİNANSAL TABLO DİPNOTLARI.....	6-52

Ostim Endüstriyel Yatırımlar ve İşletme A.Ş.

31 Aralık 2019 Tarihli Hesap Dönemine Ait Konsolide Finansal Durum Tablosu
(Tutarlar Aksi Belirtilmedikçe Türk Lirası ("TL") Olarak İfade Edilmiştir.)

		31.12.2019	31.12.2018
VARLIKLAR	Dipnot		
Dönen Varlıklar	No	78.386.743	37.634.717
Nakit ve Nakit Benzerleri	[4]	1.241.268	3.187.629
Ticari Alacaklar		56.371.708	13.666.522
- İlişkili Taraflardan Ticari Alacaklar	[32]	1.293.230	1.231.291
- İlişkili Olmayan Taraflardan Ticari Alacaklar	[7]	55.078.478	12.435.231
Diğer Alacaklar		106.152	37.838
- İlişkili Taraflardan Diğer Alacaklar	[32]	3.441	-
- İlişkili Olmayan Taraflardan Diğer Alacaklar	[8]	102.711	37.838
Devam Eden İnşaat, Taahhüt veya Hizmet Sözleşmelerinden Alacaklar	[9]	15.839.715	16.039.715
- Devam Eden İnşaat, Taahhüt veya Hizmet Sözleşmelerinden İlişkili Taraflardan Alacaklar	[32]	15.839.715	16.039.715
Stoklar	[10]	3.851.567	3.541.297
Peşin Ödenmiş Giderler	[22]	646.739	806.818
Cari Dönem Vergisiyle İlgili Varlıklar	[22]	36.606	28.216
Diğer Dönen Varlıklar	[18]	292.988	326.682
Duran Varlıklar		198.911.905	229.772.887
Diğer Alacaklar	[8]	16.217	3.718
Özkaynak Yöntemiyle Değerlenen Yatırımlar	[11]	4.694.632	4.905.205
Yatırım Amaçlı Gayrimenkuller	[12]	173.397.453	212.251.453
Maddi Duran Varlıklar	[13]	8.677.406	7.713.820
Maddi Olmayan Duran Varlıklar	[14]	1.752	4.292
Peşin Ödenmiş Giderler	[22]	12.124.445	4.894.399
Toplam Varlıklar		277.298.648	267.407.604

Takip eden dipnotlar finansal bilgilerin tamamlayıcı parçasını oluştururlar.

Ostim Endüstriyel Yatırımlar ve İşletme A.Ş.

31 Aralık 2019 Tarihli Hesap Dönemine Ait Konsolide Finansal Durum Tablosu
(Tutarlar Aksi Belirtilmedikçe Türk Lirası ("TL") Olarak İfade Edilmiştir.)

		31.12.2019	31.12.2018
KAYNAKLAR	Dipnot		
Kısa Vadeli Yükümlülükler	No	49.652.335	38.558.217
Kısa Vadeli Borçlanmalar	[6]	6.381.031	8.233.000
Uzun Vadeli Borçlanmaların Kısa Vadeli Kısımları	[6]	8.024.668	11.966.401
Ticari Borçlar		3.997.440	4.156.449
- İlişkili Taraflara Ticari Borçlar	[32]	41.913	413.485
- İlişkili Olmayan Taraflara Ticari Borçlar	[7]	3.955.527	3.742.964
Çalışanlara Sağlanan Faydalar Kapsamında Borçlar	[19]	773.999	644.416
Diğer Borçlar		15.715.619	2.960.268
- İlişkili Taraflara Diğer Borçlar	[32]	4.133.819	2.154.418
- İlişkili Olmayan Taraflara Diğer Borçlar	[8]	11.581.800	805.850
Ertelenmiş Gelirler	[20]	5.008.545	6.304.820
Dönem Kârı Vergi Yükümlülüğü	[30]	1.916.529	-
Kısa Vadeli Karşılıklar	[15]	280.000	-
Diğer Kısa Vadeli Yükümlülükler	[18]	7.554.504	4.292.863
Uzun Vadeli Yükümlülükler		94.969.948	100.111.118
Uzun Vadeli Borçlanmalar	[6]	78.553.694	80.204.254
Ertelenmiş Gelirler	[20]	12.124.445	5.867.619
Uzun Vadeli Karşılıklar		681.984	422.670
- Çalışanlara Sağlanan Faydalara İlişkin Karşılıklar	[17]	681.984	422.670
Ertelenmiş Vergi Yükümlülüğü	[30]	3.609.825	13.616.575
Özkaynaklar		132.676.365	128.738.269
Ana Ortaklığa Ait Özkaynaklar	[21]	132.975.434	128.933.629
Ödenmiş Sermaye		76.231.000	76.231.000
Paylara İlişkin Primler		1.869.310	1.869.310
Kâr veya Zararda Yeniden Sınıflandırılmayacak Birikmiş Diğer Kapsamlı Gelirler veya Giderler		3.524.399	3.605.353
- Maddi Duran Varlık Değerleme Artışları		3.786.371	3.786.371
- Tanımlanmış Fayda Planları Yeniden Ölçüm Kazanç/(Kayıpları)		(261.972)	(181.018)
Kârdan Ayrılan Kısıtlanmış Yedekler		932.194	932.194
Geçmiş Yıllar Kâr/(Zararları)		46.295.772	42.765.186
Net Dönem Kârı/(Zararı)		4.122.759	3.530.586
Kontrol Gücü Olmayan Paylar		(299.069)	(195.360)
Toplam Kaynaklar ve Özkaynaklar		277.298.648	267.407.604

Takip eden dipnotlar finansal bilgilerin tamamlayıcı parçasını oluştururlar.

Ostim Endüstriyel Yatırımlar ve İşletme A.Ş.

01 Ocak- 31 Aralık 2019 Hesap Dönemine Ait Kapsamlı Konsolide Gelir Tablosu
(Tutarlar Aksi Belirtilmedikçe Türk Lirası ("TL") Olarak İfade Edilmiştir.)

	Dipnot No	01.01.2019 31.12.2019	01.01.2018 31.12.2018
Kapsamlı Gelir Tablosu			
Faaliyetler			
Hasılat	[23]	77.638.426	124.470.029
Satışların Maliyeti (-)	[23]	(56.905.136)	(91.555.882)
Brüt Kâr/(Zarar)		20.733.290	32.914.147
Genel Yönetim Giderleri (-)	[24]	(3.125.577)	(2.696.584)
Pazarlama Satış ve Dağıtım Giderleri (-)	[24]	(2.800.528)	(2.386.272)
Esas Faaliyetlerden Diğer Gelirler	[25]	1.546.126	1.035.386
Esas Faaliyetlerden Diğer Giderler (-)	[26]	(1.544.266)	(8.801.859)
Esas Faaliyet Kârı/(Zararı)		14.809.045	20.064.818
Yatırım Faaliyetlerinden Gelirler	[27]	-	7.710.441
Özkaynak Yöntemiyle Değerlenen Yatırımların Kâr/(Zararlarındaki) Paylar	[11]	(210.573)	(239.730)
Finansman Gideri Öncesi Faaliyet Kârı/(Zararı)		14.598.472	27.535.529
Finansman Gelirleri	[28]	4.375.488	13.840.769
Finansman Giderleri (-)	[29]	(22.994.720)	(46.250.129)
Vergi Öncesi Kârı/(Zararı)		(4.020.760)	(4.873.831)
Vergi Gelir/(Gideri)	[30]	8.061.320	8.556.229
Dönemin Vergi Gideri		(1.916.529)	(28.292)
Ertelenmiş Vergi Geliri/(Gideri)		9.977.849	8.584.521
Dönem Kârı/(Zararı)		4.040.560	3.682.398
Dönem Kâr/(Zararının) Dağılımı		4.040.560	3.682.398
Kontrol Gücü Olmayan Paylar		(82.199)	151.812
Ana Ortaklık Payları		4.122.759	3.530.586
Hisse Başına Kazanç	[31]	0,0541	0,0463
Diğer Kapsamlı Gelir Tablosu		01.01.2019 31.12.2019	01.01.2018 31.12.2018
Sürdürülen Faaliyetler Dönem Kârı/(Zararı)		4.040.560	3.682.398
Kâr veya Zararda Yeniden Sınıflandırılmayacaklar		(80.954)	(84.601)
Tanımlanmış Fayda Planları Yeniden Ölçüm Kazançları/(Kayıpları)		(103.787)	(108.462)
Kâr veya Zararda Yeniden Sınıflandırılmayacak Diğer Kapsamlı Gelir Kalemlerine İlişkin Vergi Gelir/(Gideri)		22.833	23.861
Diğer Kapsamlı Gelir (Vergi Sonrası)		(80.954)	(84.601)
Toplam Kapsamlı Gelir		3.959.606	3.597.797
Toplam Kapsamlı Gelirin Dağılımı		3.959.606	3.597.797
Kontrol Gücü Olmayan Paylar		(103.709)	151.725
Ana Ortaklık Payları		4.063.315	3.446.072

Takip eden dipnotlar finansal bilgilerin tamamlayıcı parçasını oluştururlar.

Ostim Endüstriyel Yatırımlar ve İşletme A.Ş.

01 Ocak – 31 Aralık 2019 Hesap Dönemine Ait Konsolide Özkaynak Değişim Tablosu
(Tutarlar Aksi Belirtilmedikçe Türk Lirası ("TL") Olarak İfade Edilmiştir.)

	Ödenmiş Sermaye	Paylara İlişkin Primler	Kâr veya Zararda Yeniden Sınıflandırılmayacak Birikmiş Diğer Kapsamlı Gelirler ve Giderler		Kârdan Ayrılan Kısıtlanmış Yedekler	Birikmiş Kârlar		Ana Ortaklığa Ait Özkaynaklar	Kontrol Gücü Olmayan Paylar	TOPLAM
			MDV Yeniden Değerleme ve Ölçüm Kazanç/(Kayıpları)	Tanımlanmış Fayda Planları Yeniden Ölçüm Kazanç/(Kayıpları)		Geçmiş Yıllar Kâr/(Zararları)	Net Dönem Kârı/(Zararı)			
01.01.2018	54.000.000	1.869.092	3.786.371	(96.417)	840.141	61.551.909	(18.694.670)	103.256.426	(347.085)	102.909.341
Transferler	-	-	-	-	92.053	(18.786.723)	18.694.670	-	-	-
Sermaye Artırımı	22.231.000	218	-	-	-	-	-	22.231.218	-	22.231.218
Tanımlanmış Fayda Planları Yeniden Ölçüm Kazanç/(Kayıpları)	-	-	-	(108.462)	-	-	-	(108.462)	(87)	(108.549)
Vergi Geliri/(Gideri)	-	-	-	23.861	-	-	-	23.861	-	23.861
Dönem Kârı/(Zararı)	-	-	-	-	-	-	3.530.586	3.530.586	151.812	3.682.398
31.12.2018	76.231.000	1.869.310	3.786.371	(181.018)	932.194	42.765.186	3.530.586	128.933.629	(195.360)	128.738.269
01.01.2019	76.231.000	1.869.310	3.786.371	(181.018)	932.194	42.765.186	3.530.586	128.933.629	(195.360)	128.738.269
Transferler	-	-	-	-	-	3.530.586	(3.530.586)	-	-	-
Tanımlanmış Fayda Planları Yeniden Ölçüm Kazanç/(Kayıpları)	-	-	-	(103.787)	-	-	-	(103.787)	(21.510)	(125.297)
Vergi Geliri/(Gideri)	-	-	-	22.833	-	-	-	22.833	-	22.833
Dönem Kârı/(Zararı)	-	-	-	-	-	-	4.122.759	4.122.759	(82.199)	4.040.560
31.12.2019	76.231.000	1.869.310	3.786.371	(261.972)	932.194	46.295.772	4.122.759	132.975.434	(299.069)	132.676.365

Takip eden dipnotlar finansal bilgilerin tamamlayıcı parçasını oluştururlar.

Ostim Endüstriyel Yatırımlar ve İşletme A.Ş.

1 Ocak – 31 Aralık 2019 Hesap Dönemine Ait Kapsamlı Konsolide Nakit Akım Tablosu
(Tutarlar Aksi Belirtilmedikçe Türk Lirası ("TL") Olarak İfade Edilmiştir.)

	Dipnot No	01.01.2019 31.12.2019	01.01.2018 31.12.2018
A. İşletme Faaliyetlerinden Nakit Akımları		(27.407.412)	(6.503.921)
Dönem Kârı/(Zararı)		4.122.759	3.530.586
Dönem Net Kârı/(Zararı) Mutabakatı İle İlgili Düzeltmeler;		(1.161.261)	15.654.967
Amortisman ve İtfa Gideri İle İlgili Düzeltmeler	[13,14]	586.952	639.121
Değer Düşüklüğü (İptali) İle İlgili Düzeltmeler		335.030	14.113.262
Alacaklarda Değer Düşüklüğü (İptali) ile İlgili Düzeltmeler	[7,8,32]	335.030	14.113.262
Karşılıklar İle İlgili Düzeltmeler		259.314	133.743
Çalışanlara Sağlanan Faydalara İlişkin Karşılıklar (İptali) ile İlgili Düzeltmeler	[17]	259.314	133.743
Gerçeğe Uygun Değer (Kayıpları)/Kazançları ile İlgili Düzeltmeler		-	(7.710.441)
Yatırım Amaçlı Gayrimenkullerin Gerçeğe Uygun Değer (Kayıpları)/Kazançları ile İlgili Düzeltmeler	[12]	-	(7.710.441)
Faiz Gelirleri ve (Giderleri) ile İlgili Düzeltmeler		7.664.193	17.087.664
Faiz Gelirleri ile İlgili Düzeltmeler	[6]	-	-
Faiz Giderleri ile İlgili Düzeltmeler	[6]	7.664.193	17.087.664
Vergi Geliri/(Gideri) İle İlgili Düzeltmeler	[30]	(10.006.750)	(8.608.382)
İşletme Sermayesinde Gerçekleşen Değişimler		(30.368.910)	(25.689.474)
Finansal Yatırımlardaki (Azalış)/Artış	[5]	210.573	239.723
Ticari Alacaklardaki (Azalış)/Artış ile İlgili Düzeltmeler		(46.511.216)	(5.251.823)
İlişkili Taraflardan Ticari Alacaklardaki (Azalış)/Artış	[32]	(61.939)	(1.050.044)
İlişkili Olmayan Taraflardan Ticari Alacaklardaki (Azalış)/Artış	[7]	(46.449.277)	(4.201.779)
Faaliyetlerle İlgili Diğer Alacaklardaki (Azalış)/Artış ile İlgili Düzeltmeler		(80.813)	(22.868)
İlişkili Taraflardan Faaliyetlerle İlgili Diğer Alacaklardaki (Azalış)/Artış	[32]	(46.929)	(22.868)
İlişkili Olmayan Taraflardan Faaliyetlerle İlgili Diğer Alacaklardaki (Azalış)/Artış	[8]	(33.884)	-
Devam Eden İnşaat, Taahhüt veya Hizmet Sözleşmelerinden Alacaklardaki (Azalış)/Artış		200.000	(16.039.715)
Stoklardaki (Azalışlar)/Artışlar İle İlgili Düzeltmeler	[10]	(310.270)	33.231.569
Peşin Ödenmiş Giderlerdeki (Azalış)/Artış	[22]	160.079	1.404.164
Ticari Borçlardaki Artış/(Azalış) ile İlgili Düzeltmeler		(159.009)	(7.059.474)
İlişkili Taraflara Ticari Borçlardaki Artış/(Azalış)	[32]	(371.572)	(464.965)
İlişkili Olmayan Taraflara Ticari Borçlardaki Artış/(Azalış)	[7]	212.563	(6.594.509)
Çalışanlara Sağlanan Faydalar Kapsamında Borçlardaki Artış/(Azalış)	[19]	129.583	53.170
Faaliyetlerle İlgili Diğer Borçlardaki Artış/(Azalış) ile İlgili Düzeltmeler		12.755.351	666.004
İlişkili Taraflara Faaliyetlerle İlgili Diğer Borçlardaki Artış/(Azalış)	[32]	1.979.401	608.485
İlişkili Olmayan Taraflara Faaliyetlerle İlgili Diğer Borçlardaki Artış/(Azalış)	[8]	10.775.950	57.519
Ertelenmiş Gelirlerdeki Artış/(Azalış)	[20]	(1.010.871)	(34.899.123)
İşletme Sermayesinde Gerçekleşen Diğer Artış/(Azalış) ile İlgili Düzeltmeler		4.247.683	1.988.899
Faaliyetlerle İlgili Diğer Varlıklardaki (Azalış)/Artış	[18]	379.703	(30.792)
Faaliyetlerle İlgili Diğer Yükümlülüklerdeki Artış/(Azalış)	[18]	3.867.980	2.019.691
Faaliyetlerden Elde Edilen Nakit Akışları		(27.407.412)	(6.503.921)
B. Yatırım Faaliyetlerinden Kaynaklanan Nakit Akışları		40.777.002	637.539
Maddi ve Maddi Olmayan Duran Varlıkların Alımından Kaynaklanan Nakit Çıkışları		(1.547.998)	637.539
Maddi Duran Varlıkların Alımından Kaynaklanan Nakit Çıkışları	[13]	(1.500.348)	646.039
Maddi Olmayan Duran Varlıkların Alımından Kaynaklanan Nakit Çıkışları	[14]	(47.650)	(8.500)
Yatırım Amaçlı Gayrimenkullerin Satışından Kaynaklanan Nakit Girişleri		42.325.000	-
C. Finansman Faaliyetlerinden Nakit Akışları		(15.315.951)	(9.840.540)
Pay İhracından Kaynaklanan Nakit Girişleri		-	22.231.218
Borçlanmadan Kaynaklanan Nakit Girişleri		39.598	15.789.000
Kredilerden Nakit Girişleri	[6]	39.598	15.789.000
Borç Ödemelerine İlişkin Nakit Çıkışları		(15.148.053)	(47.904.108)
Kredi Geri Ödemelerine İlişkin Nakit Çıkışları	[6]	(15.148.053)	(47.904.108)
Diğer Nakit Girişleri/(Çıkışları)		(207.496)	43.350
Yabancı Para Çevrim Farklarının Etkisinden Önce Nakit ve Nakit Benzerlerindeki Net Artış/(Azalış)		(1.946.361)	(15.706.922)
D. Yabancı Para Çevrim Farklarının Nakit ve Nakit Benzerleri Üzerindeki Etkisi		-	-
Nakit ve Nakit Benzerlerindeki Net Artış/(Azalış)		(1.946.361)	(15.706.922)
E. Dönem Başındaki Nakit ve Nakit Benzerleri Mevcudu		3.187.629	18.894.551
F. Dönem Sonundaki Nakit ve Nakit Benzerleri Mevcudu		1.241.268	3.187.629

Takip eden dipnotlar finansal bilgilerin tamamlayıcı parçasını oluştururlar.

Ostim Endüstriyel Yatırımlar ve İşletme A.Ş.

31 Aralık 2019 Tarihinde Sona Eren Hesap Dönemine Ait Konsolide Finansal Tabloları Açıklayıcı Dipnotlar
(Tutarlar Aksi Belirtilmedikçe Türk Lirası ("TL") Olarak İfade Edilmiştir.)

1. Şirketin Organizasyonu ve Faaliyet Konusu

Ostim Endüstriyel Yatırımlar ve İşletme A.Ş. ("Şirket" veya "Grup"), 1998 yılında Ankara'da kurulmuştur. Şirketin ana faaliyet konuları, inşaat, gayrimenkul yönetimi, iç ve dış ticaret, imalat konularında proje yönetmek, Ostim'li imalatçı şirketlerle proje tabanlı işbirliği yapmaktır. Şirket faaliyetlerinin yoğunlaştığı alan ise yatırım amaçlı olarak sınıflandırılan gayrimenkullerin değerlendirilmesi ve ticari faaliyetlerdir. Konsolidasyona tabi tutulan şirketlerde bu ana faaliyet konuları çerçevesinde faaliyet göstermektedirler.

Şirket, 2000 yılında Sermaye Piyasası Kanunu'na tabi olmuştur. Şirket'in payları 3 Haziran 2013 tarihinden itibaren Borsa İstanbul A.Ş., İkinci Ulusal Pazar'da, 30 Kasım 2015 tarihinden itibaren Ana Pazar'da işlem görmeye başlamıştır.

Şirket'in kayıtlı adresi: 100. Yıl Bulvarı No:99/90 Kat:9 Ostim/ANKARA'dır. Şirketin, Kerkük/IRAK'ta Şubesi ve Ostim/ANKARA'da ihracat sevk merkezi bulunmaktadır.

Ana ortaklığın sermaye ve ortaklık yapısı aşağıdaki gibidir;

Ortağın Adı Soyadı/Unvanı	31 Aralık 2019			31 Aralık 2018		
	Grup	Pay Oranı (%)	Ödenmiş Sermaye Tutarı (TL)	Grup	Pay Oranı (%)	Ödenmiş 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	-	1	B	-	1
Ostim Proje Gelişim Eğitim ve Danışmanlık Hizmetleri A.Ş.	A	3,55	2.701.728	A	3,55	2.701.728
	B	1,70	1.300.001	B	8,26	6.298.302
Diğer ⁽¹⁾	A	3,53	2.695.758	A	3,54	2.697.109
	B	87,17	66.448.398	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	76.231.000		100	76.231.000

⁽¹⁾ Sermayenin %5'inden daha azına sahip ortakların toplamını göstermektedir. MKK'dan alınan bilgiye göre; Borsa'da işlem görebilir ortak sayısı 8442, borsada işlem göremez ortak sayısı 1665 ve henüz payları kayıtlı olmayan ortak sayısı 208'dir.

Şirket Ana sözleşmesinin 11. maddesi gereği; 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 kadar geçerlidir. Bunda fazla A Grubu hisseye sahip olunması halinde fazla hisseler için imtiyaz yoktur; her bir hissenin 1 (bir) oy hakkı vardır.

Şirket'in kayıtlı sermaye tavanı 135.000.000 TL olup, her biri 1 TL'den hamiline yazılı 76.231.000 adet paya bölünmüştür. Şirketin çıkarılmış sermayesi ise 76.231.000 TL'dir. Şirketin çıkarılmış sermayesi 8.482.600 adet hamiline yazılı A Grubu ve 67.748.400 adet hamiline yazılı B Grubu paydan oluşmaktadır.

Ana sözleşmenin 8. maddesine göre, Yönetim Kurulu, Genel Kurul tarafından en az 5 (beş) en çok 7 (yedi) üye olacak şekilde, en çok 3 yıl için seçilebilirler.

Şirket'in bağlı ortaklıkları ve iştiraklerinin (hep birlikte "Grup" olarak anılacaktır) faaliyet konuları aşağıda belirtilmiştir.

Ostim Endüstriyel Yatırımlar ve İşletme A.Ş.

31 Aralık 2019 Tarihinde Sona Eren Hesap Dönemine Ait Konsolide Finansal Tabloları Açıklayıcı Dipnotlar
(Tutarlar Aksi Belirtilmedikçe Türk Lirası ("TL") Olarak İfade Edilmiştir.)

Bağlı Ortaklıklar:

Ostim Gayrimenkul Danışmanlık ve İşletme A.Ş. ("Ostim Gayrimenkul"): Şirket'in ana faaliyet konusu, Ankara Ostim'de bulunan gayrimenkullerin veya Ostim'de gayrimenkulü veya işyeri bulunanların gayrimenkullerinin kişi ve kurumlarla olan ilişkilerinin düzenlenmesini temin ve idareleri kapsamında, genel yönetim ve takip hizmetlerinin yapılmasıdır.

Bağlı Ortaklığın Ostim ve İvedik Organize Sanayi Bölgelerini kapsayacak şekilde kiralama, kira sonrası takip ve alım – satım faaliyetleri, yapılan sözleşme çerçevesinde Kaya Yatırım Proje İnşaat ve Gayrimenkul Hizmetleri A.Ş. işbirliğinde yürütülmektedir.

Tasfiye Halinde ODF Ortadoğu Uluslararası Fuarçılık A.Ş. ("T.H ODF Fuarçılık"): Şirket'in ana faaliyet konusu, 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 bulunulmasıdır. Uzun süredir aktif olarak faaliyet göstermeyen ODF fuarçılık tasfiye sürecine girmiştir.

Günhan Ostim Alüminyum Döküm Dövme Makine İmalat San. Tic. A.Ş. ("Günhan Alüminyum"): Şirket'in ana faaliyet konusu alüminyum döküm ve talaslı imalat işlerinden oluşmaktadır. Aydınlatma, savunma sanayi, enerji, otomotiv, doğalgaz başta olmak üzere, çeşitli sektörlerle yönelik üretim yapmaktadır. Yurt içi ve Yurt dışı pazarlara hizmet vermektedir.

Ostim Finans ve İş Merkezi İnşaat Gayrimenkul Enerji Elektrik Üretim Ticaret A.Ş. ("Ofim A.Ş."): Şirket'in ana faaliyet konusu; Ofim binasını genel kurulca belirlenmiş işletme projesine uygun şekilde işletmek ve belirlenen aidatları toplamaktadır.

Ostim Grup bağlı ortaklıklarından Ostim Finans ve İş Merkezi İnşaat Gayrimenkul Enerji Elektrik Üretim Ticaret A.Ş. ("Ofim A.Ş.") tarafından 25 Mayıs 2019 tarihinde sermaye azaltımına gidilmiş ve 250.000 TL olan önceki sermaye tutarı, geçmiş yıl zararları dolayısı ile 200.000 TL azaltılarak, azaltım sonrası yeni sermaye tutarı 50.000 TL olmuştur. Türk Ticaret Kanunu'na uygun olarak alınan sermaye azaltım kararına dayanak teşkil eden evraklar Ticaret Sicil Müdürlüğü'ne ibraz edilerek 25 Haziran 2019 tarih ve 9855 sayılı Ticaret Sicil Gazetesi'nde tescil edilmiştir.

İştirakler:

Kızılcahamam Akasya Yatırım İnşaat A.Ş. ("Akasya Yatırım"): Şirket'in ana faaliyet konusu devre mülk, sağlık tesisi satış ve inşasıdır.

Aşağıdaki tabloda bağlı ortaklık ve iştiraklerin oranları gösterilmiştir;

<u>Ortaklığın Ünvanı</u>	<u>Grup Tarafından Sahip Olunan Doğrudan ve Dolaylı Pay (%)</u>	
	<u>31.12.2019</u>	<u>31.12.2018</u>
Ofim A.Ş.	100,00	100,00
T.H. ODF Fuarçılık	80,95	80,95
Ostim Gayrimenkul	73,50	73,50
Günhan Alüminyum	66,53	66,53
Akasya Yatırım	34,19	34,19

31 Aralık 2019 tarihi itibarıyla şirket bünyesinde istihdam edilen personel sayısı 20 kişi, bağlı ortaklıklarda istihdam edilen personel sayısı 27 kişidir (31 Aralık 2018: Şirket 19 Kişi, bağlı ortaklıklarda 29 kişidir).

Ostim Endüstriyel Yatırımlar ve İşletme A.Ş.

31 Aralık 2019 Tarihinde Sona Eren Hesap Dönemine Ait Konsolide Finansal Tabloları Açıklayıcı Dipnotlar
(Tutarlar Aksi Belirtilmedikçe Türk Lirası ("TL") Olarak İfade Edilmiştir.)

Diğer Projeler;

Ostim Teknopark Teknoloji Geliştirme Bölgesi Yönetici A.Ş.: 4691 sayılı Teknoloji Geliştirme Bölgeleri Kanunu kapsamında faaliyette bulunmak üzere Ostim Teknopark Teknoloji Geliştirme Bölgesi Yönetici A.Ş.'nin kuruluşuna ilişkin, Bilim, Sanayi ve Teknoloji Bakanlığı'nın 17.01.2014 tarih ve 249 sayılı yazısı ile aynı Kanununun 4. maddesi uyarınca Bakanlar Kurulunun 05.02.2014 tarih ve 2014/5939 sayılı kararının 04.04.2014 tarih ve 28962 sayılı Resmi Gazete'de yayımlanması ile kuruluşu gerçekleşmiştir. Ostim Teknopark Bölgesi AR-GE, yazılım ve tasarım faaliyetleri ile teknolojik ürün üretiminde bulunmak isteyen girişimci ve firmalara açık alan kiralama, ofis ve atölye alanı kiralama hizmetleri sunmaktadır. Bünyesinde; Teknoloji Üretim Atölyesi, Ar-ge Ofisleri, Ar-Ge Atölyeleri, Kuluçka Merkezi, TSE Enerji Teknolojileri ve Kalibrasyon Laboratuvarı bulunmaktadır. Aşağıdaki tabloda Ostim Teknopark'ın ortaklık yapısı gösterilmiştir;

Ortak İsimleri	Pay Adeti	Tutar
Ostim Ortadoğu Sanayi ve Ticaret Merkezi Araştırma Geliştirme Eğitim Kalkınma ve Dayanışma Vakfı (Ostim Vakfı)	2.078,78	2.078.697
Ostim Teknik Üniversitesi	250	250.000
Ankara Üniversitesi	5,04	5.040
Atılım Üniversitesi	52,5	52.500
Başkent Üniversitesi	15	15.000
Çankaya Üniversitesi	35	35.000
Hacettepe Üniversitesi	25,2	25.200
Ostim Teknoloji Araştırma Geliştirme Merkezi A.Ş.	2,52	2.520
Ostim Yenilenebilir Enerji ve Çevre Teknolojileri Kümelenmesi Derneği	25	25.000
TOBB Ekonomi ve Teknoloji Üniversitesi	10,96	11.043
Toplam	2.500	2.500.000

Şirket sermayesi 2.500.000 TL değerinde olup her biri 1.000 TL değerinde 2.500 paya ayrılmıştır.

Şirket, Ostim Teknopark Teknoloji Geliştirme Bölgesi Yönetici A.Ş'nin kiraya vereceği alanların inşaatı tamamlanmış olup, inşaat bedelini 20 yıl içinde taksitler halinde tahsil edecektir. Yönetici şirket tarafından kiralama çalışmaları devam etmektedir.

2. Finansal Tabloların Sunumuna İlişkin Esaslar

2.1.Sunuma İlişkin Temel Esaslar

2.1.1 Yasal Defterler ve Finansal Tablolar:

Kamu Gözetimi Muhasebe ve Denetim Standartları Kurumu ("KGK"), 5411 sayılı Bankacılık Kanunu, 6362 sayılı Sermaye Piyasası Kanunu, 5684 sayılı Sigortacılık Kanunu ve 4683 sayılı Bireysel Emeklilik Tasarruf ve Yatırım Sistemi Kanunu kapsamında faaliyet gösteren banka, sigorta şirketleri, sermaye piyasası kurumları gibi finansal kuruluşlar dışında, Türkiye Muhasebe Standartları ("TMS") ve Türkiye Finansal Raporlama Standartları ("TFRS")'nı uygulamakla yükümlü şirketlerin, Uluslararası Muhasebe/Finansal Raporlama Standartları ile uyumlu TMS/TFRS kapsamında hazırlayacakları finansal tablolara ilişkin "Finansal Tablo Örnekleri ve Kullanım Rehberi"ni, 20 Mayıs 2013 tarih ve 28652 sayılı Resmi Gazete'de yayımlamıştır.

Sermaye Piyasası Kurulu ("SPK")'nın II-14.1 Sayılı "Sermaye Piyasasında Finansal Raporlamaya İlişkin Esaslar Tebliği" ("II-14.1 Sayılı Tebliğ") uyarınca, ihraç ettiği sermaye piyasası araçları bir borsada işlem gören ortaklıklar ile yatırım fonları, konut finansmanı ve varlık finansmanı fonları hariç sermaye piyasası kurumları, finansal tablolarını TMS/TFRS'ye uygun olarak hazırlamak zorundadırlar.

SPK'nın 7 Haziran 2013 tarih ve 20/670 sayılı toplantısında alınan Karar uyarınca II-14.1 Sayılı Tebliğ kapsamına giren sermaye piyasası araçları bir borsada işlem gören anonim ortaklıklar ile yatırım fonları, konut finansmanı ve varlık finansmanı fonları hariç sermaye piyasası kurumları için 31 Mart 2013 tarihinden sonra sona eren ara dönemlerden itibaren SPK'nın 7 Haziran 2013 tarih ve 2013/19 sayılı Haftalık Bülteni ile ilan edilen formatlar yürürlüğe konulmuştur. Şirket 30 Haziran 2013 tarihi itibarıyla hazırlanan konsolide finansal tablolarını yukarıda açıklanan standartlara uygun olarak hazırlamıştır.

Ostim Endüstriyel Yatırımlar ve İşletme A.Ş.

31 Aralık 2019 Tarihinde Sona Eren Hesap Dönemine Ait Konsolide Finansal Tabloları Açıklayıcı Dipnotlar
(Tutarlar Aksi Belirtilmedikçe Türk Lirası ("TL") Olarak İfade Edilmiştir.)

SPK, 17 Mart 2005 tarihinde almış olduğu bir kararla, Türkiye’de faaliyette bulunan ve SPK Finansal Raporlama formatlarına uygun finansal tablo hazırlayan şirketler için, 1 Ocak 2005 tarihinden itibaren geçerli olmak üzere enflasyon muhasebesi uygulamasının gerekli olmadığını ilan etmiştir. Dolayısıyla finansal tablolarda, 1 Ocak 2005 tarihinden başlamak kaydıyla, 29 No’lu “Yüksek Enflasyonlu Ekonomilerde Finansal Raporlama” standardı (“TMS 29”) uygulanmamıştır.

Grup, kanuni finansal tablolarını Türk Ticaret Kanunu’na (“TTK”), vergi mevzuatına ve T.C. Hazine ve Maliye Bakanlığı tarafından yayınlanan Tek Düzen Hesap Planı’na uygun olarak tutmakta ve Türk Lirası cinsinden hazırlamaktadır.

Konsolide finansal tablolar, tarihi maliyet esasına göre hazırlanmış kanuni kayıtlara TMS/TFRS’ye uygun sunumun yapılması amacıyla gerekli düzeltme ve sınıflandırmalar yansıtılarak düzenlenmiştir.

2.1.2 Konsolidasyon Esasları;

Ortaklığın ünvanı	Grup tarafından sahip olunan doğrudan ve dolaylı pay (%)	
	31.12.2019	31.12.2018
Ostim Finans ve İş Merkezi İnş. Gay. Enerji Elekt. Üretim Tic. A.Ş.	100,00	100,00
T.H. Ortadoğu Uluslararası Fuarçılık A.Ş.	80,95	80,95
Ostim Gayrimenkul Dan. ve İşl. A.Ş.	73,50	73,50
Günhan Ostim Alüminyum Döküm Dövme Mak. İmalat San. Tic. A.Ş.	66,53	66,53
Kızılcahamam Akasya Yatırım İnş. A.Ş.*	34,19	34,19

(*) Özkaynak yöntemiyle konsolidasyona dahil edilmiştir.

Konsolidasyon Yöntemi

- Konsolide edilen ortaklıkların finansal durum tablosu ve kapsamlı gelir tablosu kalemleri birbirlerine eklenme suretiyle konsolide edilmiştir. Ana Ortaklığın konsolide edilen bağlı ortaklıklarında sahip olduğu payların defter değeri bağlı ortaklığın öz sermaye hesapları ile karşılıklı olarak mahsup edilmiştir.

- Konsolidasyon kapsamındaki ortaklıkların birbirlerinden olan alacak ve borçları ile konsolidasyon kapsamındaki ortaklıkların birbirlerinden yapmış oldukları mal ve hizmet satışları, birbirleriyle olan işlemleri nedeniyle oluşmuş gelir ve gider kalemleri karşılıklı olarak mahsup edilmiştir.

- Konsolidasyon yöntemine tabi ortaklıkların birbirlerinden satın almış oldukları dönen ve duran varlıklar, bu varlıkların konsolidasyon kapsamındaki ortaklıklara olan elde etme maliyetleri üzerinden gösterilmesini sağlayacak düzeltmeler yapılmak suretiyle bulunan tutarları üzerinden konsolide finansal durum tablosunda gösterilmiştir.

- Konsolidasyon kapsamındaki bağlı ortaklıkların ödenmiş/çıkarılmış sermaye dahil bütün öz sermaye hesap grubu kalemlerinden, ana ortaklık ve bağlı ortaklıklar dışı paylara isabet eden tutarlar indirilir ve konsolide finansal durum tablosunun özsermaye hesap grubundan önce, "Kontrol Gücü Olmayan Paylar" hesap grubu adıyla gösterilir.

- Konsolidasyon kapsamındaki ortaklığın bağlı ortaklık haline geldiği tarih itibarıyla ve daha sonraki pay alımlarında bir defaya mahsus olmak üzere, ana ortaklığın bağlı ortaklığın sermayesinde sahip olduğu payların elde etme maliyeti, bu payların alım tarihi itibarıyla bağlı ortaklığın makul değere göre değerlendirilmiş finansal durum tablosundaki öz sermayesinde temsil ettiği değerden mahsup edilir.

Ostim Endüstriyel Yatırımlar ve İşletme A.Ş.

31 Aralık 2019 Tarihinde Sona Eren Hesap Dönemine Ait Konsolide Finansal Tabloları Açıklayıcı Dipnotlar
(Tutarlar Aksi Belirtilmedikçe Türk Lirası ("TL") Olarak İfade Edilmiştir.)

• Grup tarafından iktisaplar satın alma yöntemi ile muhasebeleştirilir. Bu yöntemde, iktisap, maliyet esas alınarak kayıtlara yansıtılır. Grup iktisap tarihinden itibaren, iktisap ettiği işletmenin faaliyet sonuçlarını konsolide kapsamlı gelir tablosuna dahil eder ve bu tarihte finansal durum tablosunda iktisap edilenin tanımlanabilir her bir varlık ve borcunu, ayrıca varsa iktisap nedeniyle ortaya çıkan şerefiye veya negatif şerefiyeyi finansal durum tablosuna alır.

2.1.3.Fonksiyonel Para Birimi;

Grup'un fonksiyonel para birimi Türk Lirası (TL) olup, ilişikteki finansal tablolar ve dipnotlar Türk Lirası (TL) cinsinden sunulmuştur.

2.1.4.Uygunluk Beyanı;

Grup'un ilişikteki finansal tabloları **9 Mart 2020** tarihinde Şirket yönetim kurulu tarafından onaylanmıştır. İlişikteki finansal tabloları değiştirme yetkisine, Şirket'in genel kurulu ve/veya yasal otoriteler sahiptir.

2.1.5.Netleştirme/Mahsup

Finansal varlık ve yükümlülükler, gerekli kanuni hak olması, söz konusu varlık ve yükümlülükleri net olarak değerlendirmeye niyetli olması veya varlıkların elde edilmesi ile yükümlülüklerin yerine getirilmesinin birbirini takip ettiği durumlarda net olarak gösterilmiştir.

2.1.6.Yabancı Ülkelerde Faaliyet Gösteren Bağlı Ortaklıkların Finansal Tabloları

Yabancı ülkelerde faaliyet gösteren bağlı ortaklık, iştirak ve müşterek yönetime tabi teşebbüslerin finansal tabloları, faaliyet gösterdikleri ülkelerde geçerli olan mevzuata göre hazırlanmış olup Grup'un muhasebe politikalarına uygunluk açısından gerekli düzeltme ve sınıflandırmalar yansıtılarak düzenlenmiştir.

Grup şirketlerinin fonksiyonel para birimi raporlama para biriminden farklı ise, raporlama para birimine aşağıdaki şekilde çevrilir;

- Finansal durum tablosundaki tüm varlık ve yükümlülükler, bilanço tarihindeki döviz kuru kullanılarak çevrilir,
- Kapsamlı gelir tablosundaki gelir ve giderler işlem tarihindeki döviz kuru kullanılarak çevrilir ve ortaya çıkan kur çevrim farkları özsermayede ve kapsamlı gelir tablosunda ayrı bir kalem olarak (yabancı para çevrim farkları) gösterilir.

2.1.7.Yeni ve Revize Edilmiş Türkiye Muhasebe/Finansal Raporlama Standartları:

Şirket, 31 Aralık 2019 tarihi itibarıyla sona eren yıla ait konsolide finansal tabloların hazırlanmasında esas alınan muhasebe politikaları aşağıda özetlenen 31 Aralık 2019 tarihi itibarıyla geçerli yeni ve değiştirilmiş TFRS standartları ve TFRYK yorumları dışında önceki yılda kullanılanlar ile tutarlı olarak uygulanmıştır.

(a) 30 Eylül 2019 Tarihinden İtibaren Geçerli Olan Yeni Standart, Değişiklik ve Yorumlar

• TMS 7 Nakit Akış Tabloları (Değişiklikler)

KGK Aralık 2017'de, TMS 7 Nakit Akış Tabloları standardında değişikliklerini yayınlamıştır. Değişiklikler, Şirket'in, finansal tablo kullanıcılarının finansman faaliyetlerinden kaynaklanan yükümlülüklerdeki değişiklikleri değerlendirebilmeleri için gerekli açıklamaları, nakit akışlarından kaynaklanan değişiklikleri ve nakit akışı yaratmayan değişiklikleri içerecek şekilde sunması için TMS 7'ye açıklık getirilmesini amaçlamaktadır. Dipnot açıklamalarındaki iyileştirmeler, şirketlerin finansal borçlarındaki değişiklikler için bilgi sağlamasını gerektirmektedir. Değişiklikler, 1 Ocak 2017 ve sonrasında başlayan yıllık hesap dönemleri için uygulanacaktır.

Ostim Endüstriyel Yatırımlar ve İşletme A.Ş.

31 Aralık 2019 Tarihinde Sona Eren Hesap Dönemine Ait Konsolide Finansal Tabloları Açıklayıcı Dipnotlar
(Tutarlar Aksi Belirtilmedikçe Türk Lirası ("TL") Olarak İfade Edilmiştir.)

- **TMS 12 Gelir Vergileri: Gerçekleşmemiş Zararlar için Ertelenmiş Vergi Varlıklarının Muhasebeleştirilmesi (Değişiklikler)**

KGK Aralık 2017’de, TMS 12 Gelir Vergileri standardında değişikliklerini yayınlamıştır. Yapılan değişiklikler gerçeğe uygun değeri ile ölçülen borçlanma araçlarına ilişkin ertelenmiş vergi muhasebeleştirilmesi konusunda açıklık getirmektedir. Değişiklikler; gerçekleşmemiş zararlar için ertelenmiş vergi varlıklarının muhasebeleştirilmesi hükümleri konusunda, uygulamadaki mevcut farklılıkları gidermeyi amaçlamaktadır. Değişiklikler, 1 Ocak 2017 ve sonrasında başlayan yıllık hesap dönemleri için geriye dönük olarak uygulanacaktır. Erken uygulamaya izin verilmektedir. Ancak, değişikliklerin ilk kez uygulandığı dönem, karşılaştırmalı sunulan ilk dönemin açılış özkaynaklarındaki etki, açılış geçmiş yıllar kârları/(zararları) ve diğer özkaynak kalemleri arasında ayrıştırılmadan, açılış geçmiş yıllar kârları/(zararlarında) (ya da uygun olması durumunda bir diğer özkaynak kaleminde) muhasebeleştirilebilecektir. Şirket bu muafiyeti uygulaması durumunda, finansal tablo dipnotlarında açıklama yapacaktır. Değişiklik Şirket için geçerli değildir ve Şirket’in finansal durumu veya performansı üzerinde etkisi olmayacaktır.

- **TFRS 15 - Müşterilerle Yapılan Sözleşmelerden Doğan Hasılat**

KGK Eylül 2016’da TFRS 15 Müşterilerle Yapılan Sözleşmelerden Doğan Hasılat standardını yayınlamıştır. Yayınlanan bu standart, UMSK’nın Nisan 2016’da UFRS 15’e açıklık getirmek için yaptığı değişiklikleri de içermektedir. Standarttaki yeni beş aşamalı model, hasılatın muhasebeleştirme ve ölçüm ile ilgili gereklilikleri açıklamaktadır. Standart, müşterilerle yapılan sözleşmelerden doğan hasılatı uygulanacak olup bir işletmenin olağan faaliyetleri ile ilgili olmayan bazı finansal olmayan varlıkların (örneğin maddi duran varlık çıkışları) satışının muhasebeleştirilip ölçülmesi için model oluşturmaktadır. TFRS 15’in uygulama tarihi 1 Ocak 2018 ve sonrasında başlayan yıllık hesap dönemleridir. TFRS 15’e geçiş için iki alternatif uygulama sunulmuştur; tam geriye dönük uygulama veya modifiye edilmiş geriye dönük uygulama. Söz konusu standardın Şirket finansal durumu veya performansı üzerinde etkisi olmayacaktır.

- **TFRS 9 Finansal Araçlar**

KGK, Ocak 2017’de TFRS 9 Finansal Araçlar’ı nihai haliyle yayınlamıştır. TFRS 9 finansal araçlar muhasebeleştirme projesinin üç yönünü: sınıflandırma ve ölçme, değer düşüklüğü ve finansal riskten korunma muhasebesini bir araya getirmektedir. TFRS 9 finansal varlıkların içinde yönetildikleri iş modelini ve nakit akım özelliklerini yansıtan akılcı, tek bir sınıflama ve ölçüm yaklaşımına dayanmaktadır. Bunun üzerine, kredi kayıplarının daha zamanlı muhasebeleştirilebilmesini sağlayacak ileriye yönelik bir ‘beklenen kredi kaybı’ modeli ile değer düşüklüğü muhasebesine tabi olan tüm finansal araçlara uygulanabilen tek bir model kurulmuştur. Buna ek olarak, TFRS 9, banka ve diğer işletmelerin, finansal borçlarını gerçeğe uygun değeri ile ölçme opsiyonunu seçtikleri durumlarda, kendi kredi değerliliklerindeki düşüşe bağlı olarak finansal borcun gerçeğe uygun değerindeki azalmadan dolayı kâr veya zarar tablosunda gelir kaydetmeleri sonucunu doğuran “kendi kredi riski” denilen konuyu ele almaktadır.

Standart ayrıca, risk yönetimi ekonomisini muhasebe uygulamaları ile daha iyi ilişkilendirebilmek için geliştirilmiş bir finansal riskten korunma modeli içermektedir. TFRS 9, 1 Ocak 2018 veya sonrasında başlayan yıllık hesap dönemleri için geçerlidir. Alternatif olarak, işletmeler, standarttaki diğer şartları uygulamadan, sadece “gerçeğe uygun değer değişimi kâr veya zarara yansıtılan” olarak belirlenmiş finansal yükümlülüklerin kazanç veya kayıplarının sunulmasına ilişkin hükümleri erken uygulamayı tercih edebilirler. Şirket, söz konusu standardın Şirket’in finansal tabloları üzerinde önemli bir etkisi olmayacağını öngörmektedir.

Ostim Endüstriyel Yatırımlar ve İşletme A.Ş.

31 Aralık 2019 Tarihinde Sona Eren Hesap Dönemine Ait Konsolide Finansal Tabloları Açıklayıcı Dipnotlar
(Tutarlar Aksi Belirtilmedikçe Türk Lirası ("TL") Olarak İfade Edilmiştir.)

• TFRS 4 Sigorta Sözleşmeleri (Değişiklikler);

KGK Aralık 2017'de, TFRS 4 'Sigorta Sözleşmeleri' standardında değişiklikler yayımlamıştır. TFRS 4'te yapılan değişiklik iki farklı yaklaşım sunmaktadır: 'örtülü yaklaşım (overlay approach)' ve 'erteleyici yaklaşım (deferral approach)'. Yeni değiştirilmiş standart ;

- i. Sigorta sözleşmeleri tanzim eden tüm şirketlere yeni sigorta sözleşmeleri standardı yayımlanmadan önce TFRS 9 Finansal Araçlar standardının uygulanmasından oluşabilecek dalgalanmayı kâr veya zarardan ziyade diğer kapsamlı gelirlerde muhasebeleştirme hakkı sağlayacaktır,
- ii. Faaliyetleri ağırlıklı olarak sigorta ile bağlantılı olan şirketlere TFRS 9 Finansal Araçlar standardını isteğe bağlı olarak 2021 yılına kadar geçici uygulama muafiyeti getirecektir. TFRS 9 Finansal Araçlar standardını uygulamayı erteleyen işletmeler halihazırda var olan TMS 39 'Finansal Araçlar' standardını uygulamaya devam edeceklerdir.

Değişiklikler, 1 Ocak 2018 ve sonrasında başlayan yıllık hesap dönemleri için uygulanmaktadır. Standart Şirket için geçerli değildir ve Şirket'in finansal durumu veya performansı üzerinde etkisi olmayacaktır.

• TFRS Yorum 22 Yabancı Para Cinsinden Yapılan İşlemler ve Avans Bedelleri

KGK'nın 19 Aralık 2017'de yayımladığı bu yorum yabancı para cinsinden alınan veya yapılan avans ödemelerini kapsayan işlemlerin muhasebeleştirilmesi konusuna açıklık getirmektedir. Bu yorum, ilgili varlığın, gider veya gelirin ilk muhasebeleştirilmesinde kullanılacak döviz kurunun belirlenmesi amacı ile işlem tarihini, işletmenin avans alımı veya ödemesinden kaynaklanan parasal olmayan varlık veya parasal olmayan yükümlülüklerini ilk muhasebeleştirdiği tarih olarak belirtmektedir. İşletmenin bu Yorumu gelir vergilerine, veya düzenlediği sigorta poliçelerine (reasürans poliçeleri dahil) veya sahip olduğu reasürans poliçelerine uygulamasına gerek yoktur. Yorum, 1 Ocak 2018 ve sonrasında başlayan yıllık hesap dönemleri için uygulanmaktadır. Değişiklik Şirket için geçerli değildir ve Şirket'in finansal durumu veya performansı üzerinde etkisi olmayacaktır. TFRS 2 Hisse Bazlı Ödeme İşlemlerinin Sınıflandırma ve Ölçümü (Değişiklikler) KGK Aralık 2017'de, TFRS 2 Hisse Bazlı Ödemeler standardında değişiklikler yayımlamıştır.

Değişiklikler, belirli hisse bazlı ödeme işlemlerinin nasıl muhasebeleştirilmesi gerektiği ile ilgili TFRS 2'ye açıklık getirilmesini amaçlamaktadır. Değişiklikler aşağıdaki konuların muhasebeleştirilmesini kapsamaktadır;

- i. nakit olarak ödenen hisse bazlı ödemelerin ölçümünde hakediş koşullarının etkileri,
- ii. stopaj vergi yükümlülükleri açısından net mahsup özelliği bulunan hisse bazlı ödeme işlemleri,
- iii. işlemin niteliğini nakit olarak ödenen hisse bazlı işlemde özkaynağa dayalı hisse bazlı işleme dönüştüren hüküm ve koşullardaki değişiklikler.

Değişiklikler, 1 Ocak 2018 ve sonrasında başlayan yıllık hesap dönemleri için uygulanacaktır. Erken uygulamaya izin verilmektedir. Değişiklik Şirket için geçerli değildir ve Şirket'in finansal durumu veya performansı üzerinde etkisi olmayacaktır.

• TFRS 2 Hisse Bazlı Ödeme İşlemlerinin Sınıflandırma ve Ölçümü (Değişiklikler)

KGK Aralık 2017'de, TFRS 2 Hisse Bazlı Ödemeler standardında değişiklikler yayımlamıştır. Değişiklikler, belirli hisse bazlı ödeme işlemlerinin nasıl muhasebeleştirilmesi gerektiği ile ilgili TFRS 2'ye açıklık getirilmesini amaçlamaktadır.

Değişiklikler aşağıdaki konuların muhasebeleştirilmesini kapsamaktadır;

- i. nakit olarak ödenen hisse bazlı ödemelerin ölçümünde hakediş koşullarının etkileri,
- ii. stopaj vergi yükümlülükleri açısından net mahsup özelliği bulunan hisse bazlı ödeme işlemleri,
- iii. işlemin niteliğini nakit olarak ödenen hisse bazlı işlemde özkaynağa dayalı hisse bazlı işleme dönüştüren hüküm ve koşullardaki değişiklikler.

Değişiklikler, 1 Ocak 2018 ve sonrasında başlayan yıllık hesap dönemleri için uygulanmaktadır. Değişiklik Şirket için geçerli değildir ve Şirket'in finansal durumu veya performansı üzerinde etkisi olmayacaktır.

Ostim Endüstriyel Yatırımlar ve İşletme A.Ş.

31 Aralık 2019 Tarihinde Sona Eren Hesap Dönemine Ait Konsolide Finansal Tabloları Açıklayıcı Dipnotlar
(Tutarlar Aksi Belirtilmedikçe Türk Lirası ("TL") Olarak İfade Edilmiştir.)

• TMS 40 Yatırım Amaçlı Gayrimenkuller: Yatırım Amaçlı Gayrimenkullerin Transferleri (Değişiklikler)

KGK Aralık 2017'de, TMS 40 "Yatırım Amaçlı Gayrimenkuller" standardında değişiklik yayınlamıştır. Yapılan değişiklikler, kullanım amacı değişikliğinin, gayrimenkulün 'yatırım amaçlı gayrimenkul' tanımına uymasına ya da uygunluğunun sona ermesine ve kullanım amacı değişikliğine ilişkin kanıtların mevcut olmasına bağlı olduğunu belirtmektedir. Değişiklikler, 1 Ocak 2018 ve sonrasında başlayan yıllık hesap dönemleri için uygulanmaktadır. Değişiklik Şirket için geçerli değildir ve Şirket'in finansal durumu veya performansı üzerinde etkisi olmayacaktır.

• TFRS 16 Kiralama İşlemleri

KGK Nisan 2018'de TFRS 16 "Kiralama İşlemleri" standardını yayınlamıştır. Yeni standart, faaliyet kiralaması ve finansal kiralama ayrımını ortadan kaldırarak kiracı durumundaki şirketler için birçok kiralamanın tek bir model altında bilanço'ya alınmasını gerektirmektedir. Kiralayan durumundaki şirketler için muhasebeleştirme büyük ölçüde değişmemiş olup faaliyet kiralaması ile finansal kiralama arasındaki fark devam etmektedir. TFRS 16, TMS 17 ve TMS 17 ile ilgili Yorumların yerine geçecek olup 1 Ocak 2019 ve sonrasında başlayan yıllık hesap dönemleri için geçerlidir ve erken uygulamaya izin verilmektedir.

Kiracılar, bu standardı kısa vadeli kiralamalara (kira süresi 12 ay ve daha kısa olan kiralamalar) veya dayanak varlığın düşük değerli olduğu kiralamalara (örneğin kişisel bilgisayarlar, bazı ofis ekipmanları, vb.) uygulamama istisnasına sahiptir. Kiralamanın fiilen başladığı tarihte kiracı, kira yükümlülüğünü o tarihte ödenmemiş olan kira ödemelerinin bugünkü değeri üzerinden ölçer (kiralama yükümlülüğü) ve aynı tarih itibarıyla ilgili kullanım hakkı varlığını da kayıtlarına alarak kira süresi boyunca amortismanına tabi tutar. Kira ödemeleri, kiralamadaki zımnî faiz oranının kolaylıkla belirlenebilmesi durumunda, bu oran kullanılarak iskonto edilir. Kiracı, bu oranın kolaylıkla belirlenememesi durumunda, kiracının alternatif borçlanma faiz oranını kullanır. Kiracı, kiralama yükümlülüğü üzerindeki faiz gideri ile kullanım hakkı varlığının amortisman giderini ayrı olarak kaydetmelidir.

Kiracının, belirli olayların gerçekleşmesi halinde kiralama yükümlülüğünü yeniden ölçmesi söz konusu olacaktır (örneğin kiralama süresindeki değişiklikler, ileriye dönük kira ödemelerinin belirli bir endeks veya orandaki değişimler nedeniyle değişikliğe uğraması, vb.). Bu durumda kiracı, kiralama yükümlülüğünün yeniden ölçüm etkisini kullanım hakkı varlığı üzerinde bir düzeltme olarak kaydedecektir.

• TMS 28 "İştiraklerdeki ve İş Ortaklıklarındaki Yatırımlar"da (Değişiklikler)

KGK Aralık 2017'de, TMS 28 İştiraklerdeki ve İş Ortaklıklarındaki Yatırımlar standardında değişikliklerini yayınlamıştır. Söz konusu değişiklikler, iştirak veya iş ortaklığındaki net yatırımın bir parçasını oluşturan iştirak veya iş ortaklığındaki uzun vadeli yatırımlar için TFRS 9 Finansal Araçları uygulayan işletmeler için açıklık getirmektedir.

TFRS 9 Finansal Araçlar, TMS 28 İştiraklerdeki ve İş Ortaklıklarındaki Yatırımlar uyarınca muhasebeleştirilen iştiraklerdeki ve iş ortaklıklarındaki yatırımları kapsamamaktadır. Söz konusu değişiklikle KGK, TFRS 9'un sadece şirketin özkaynak yöntemi kullanarak muhasebeleştirdiği yatırımları kapsam dışında bıraktığına açıklık getirmektedir. İşletme, TFRS 9'u, özkaynak yöntemine göre muhasebeleştirmede ve özü itibarı ile ilgili iştirak ve iş ortaklıklarındaki net yatırımın bir parçasını oluşturan uzun vadeli yatırımlar dahil olmak üzere iştirak ve iş ortaklıklarındaki diğer yatırımlara uygulayacaktır. Değişiklik, 1 Ocak 2019 ve sonrasında başlayan yıllık hesap dönemleri için uygulanacaktır. Erken uygulamaya izin verilmektedir.

Değişiklik Şirket için geçerli değildir ve Şirket'in finansal durumu veya performansı üzerinde etkisi olmayacaktır.

• TFRS 10 ve TMS 28: Yatırımcı İşletmenin İştirak veya İş Ortaklığına Yaptığı Varlık Satışları veya Katkıları - Değişiklik

KGK, özkaynak yöntemi ile ilgili devam eden araştırma projesi çıktılarına bağlı olarak değiştirilmek üzere, Aralık 2017'de TFRS 10 ve TMS 28'de yapılan söz konusu değişikliklerin geçerlilik tarihini süresiz olarak ertelemiştir. Ancak, erken uygulamaya halen izin vermektedir.

Ostim Endüstriyel Yatırımlar ve İşletme A.Ş.

31 Aralık 2019 Tarihinde Sona Eren Hesap Dönemine Ait Konsolide Finansal Tabloları Açıklayıcı Dipnotlar
(Tutarlar Aksi Belirtilmedikçe Türk Lirası ("TL") Olarak İfade Edilmiştir.)

• TFRYK 23 Gelir Vergisi Uygulamalarına İlişkin Belirsizlikler

Yorum, gelir vergisi muameleleri konusunda belirsizlikler olması durumunda, "TMS 12 Gelir Vergileri"nde yer alan muhasebeleştirme ve ölçüm gereksinimlerinin nasıl uygulanacağına açıklık getirmektedir. Gelir vergisi muameleleri konusunda belirsizlik olması durumunda aşağıdaki konuların muhasebeleştirilmesini kapsamaktadır;

- i. işletmenin belirsiz vergi muamelelerini ayrı olarak değerlendirip değerlendirmedini,
- ii. işletmenin vergi muamelelerinin vergi otoriteleri tarafından incelenmesi konusunda yapmış olduğu varsayımları,
- iii. işletmenin vergilendirilebilir kârını (vergi zararını), vergi matrahını, kullanılmamış vergi zararlarını, kullanılmamış vergi indirimlerini ve vergi oranlarını nasıl belirlediğini,
- iv. işletmenin bilgi ve koşullardaki değişiklikleri nasıl değerlendirdiğini.

Yorum, 1 Ocak 2019 ve sonrasında başlayan yıllık hesap dönemleri için uygulanacaktır. Erken uygulamaya izin verilmektedir. İşletme bu yorumu erken uygulaması durumunda, erken uyguladığına dair açıklama yapacaktır. İşletme, ilk uygulamada, bu yorumu UMS 8'e uygun olarak geriye dönük, ya da ilk uygulama tarihinde birikmiş etkiyi geçmiş yıl kâr zararının (veya uygunsa, özkaynak kaleminin diğer bir unsurunun) açılış bakiyesine bir düzeltme olarak kaydetmek suretiyle geriye dönük olarak uygulayabilir.

Değişiklik Şirket için geçerli değildir ve Şirket'in finansal durumu veya performansı üzerinde etkisi olmayacaktır.

(b) Yayınlanan ama Yürürlüğe Girmemiş ve Erken Uygulamaya Konulmayan Standartlar

Finansal tabloların onaylanma tarihi itibarıyla yayımlanmış fakat cari raporlama dönemi için henüz yürürlüğe girmemiş ve Şirket tarafından erken uygulanmaya başlanmamış yeni standartlar, yorumlar ve değişiklikler aşağıdaki gibidir. Şirket aksi belirtilmedikçe yeni standart ve yorumların yürürlüğe girmesinden sonra finansal tablolarını ve dipnotlarını etkileyecek gerekli değişiklikleri yapacaktır.

• TFRS 17 Sigorta Sözleşmeleri

UMSK, sigorta sözleşmeleri için muhasebeleştirme ve ölçüm, sunum ve açıklamayı kapsayan kapsamlı yeni bir muhasebe standardı olan TFRS 17'yi yayımlamıştır. TFRS 17 hem sigorta sözleşmelerinden doğan yükümlülüklerin güncel bilanço değerleri ile ölçümünü hem de kârın hizmetlerin sağlandığı dönem boyunca muhasebeleştirmesini sağlayan bir model getirmektedir. TFRS 17, 1 Ocak 2021 ve sonrasında başlayan yıllık hesap dönemleri için uygulanacaktır. Erken uygulamaya izin verilmektedir. Standart Grup için geçerli değildir ve Grup'un finansal durumu veya performansı üzerinde etkisi olmayacaktır.

• TMS 1 ve TMS 8 Önemlilik Tanımındaki Değişiklikler

1 Ocak 2020 tarihinde veya bu tarihten sonra başlayan yıllık raporlama dönemlerinde geçerlidir. TMS 1 "Finansal Tabloların Sunuluşu" ve TMS 8 "Muhasebe Politikaları, Muhasebe Politikalarındaki Değişiklikler ve Hatalar" daki değişiklikler ile bu değişikliklere bağlı olarak diğer TFRS'lerdeki değişiklikler aşağıdaki gibidir;

- TFRS ve finansal raporlama çerçevesi ile tutarlı önemlilik tanımı kullanımı,
- Önemlilik tanımının açıklamasının netleştirilmesi ve,
- Önemli olmayan bilgilerle ilgili olarak TMS 1 'deki bazı rehberliklerin dahil edilmesi.

Yıllık İyileştirmeler - 2015-2017 Dönemi

UMSK Aralık 2017'de, "IFRS Yıllık İyileştirmeler, 2015-2017 Dönemi"ni yayınlamıştır.

- UFRS 3 İşletme Birleşmeleri ve UFRS 11 Müsterek Anlaşmalar — UFRS 3'teki değişiklikler bir şirketin müsterek faaliyet olarak muhasebeleştirdiği işletmenin kontrolünü elde etmesi sonucu, ilgili işletmede kontrol öncesi sahip olduğu paylarını yeniden ölçmesi gerektiğine açıklık getirmektedir. UFRS 11'deki değişiklikler bir şirketin müsterek faaliyet olarak muhasebeleştirdiği işletmenin kontrolünü elde etmesi sonucu, ilgili işletmede kontrol öncesi sahip olduğu paylarını yeniden ölçmesine gerek olmadığına açıklık getirmektedir.

Ostim Endüstriyel Yatırımlar ve İşletme A.Ş.

31 Aralık 2019 Tarihinde Sona Eren Hesap Dönemine Ait Konsolide Finansal Tabloları Açıklayıcı Dipnotlar
(Tutarlar Aksi Belirtilmedikçe Türk Lirası ("TL") Olarak İfade Edilmiştir.)

- UMS 12 Gelir Vergileri — Değişiklikler, temettülere (kâr dağıtımı) ilişkin tüm gelir vergisi etkilerinin, vergilerin nasıl doğduğuna bakılmaksızın kâr veya zararda muhasebeleştirilmesi gerektiği konusuna açıklık getirmektedir.

- UMS 23 Borçlanma Maliyetleri — Değişiklikler, ilgili varlık amaçlanan kullanıma veya satışa hazır duruma geldikten sonra ödenmemiş özel borçlanmaların bulunması durumunda, ilgili borcun şirketin genellikle genel borçlanmalarındaki aktifleştirme oranını belirlerken borçlandığı fonların bir parçası durumuna geldiğine açıklık getirmektedir.

Değişiklik Şirket için geçerli değildir ve Şirket'in finansal durumu veya performansı üzerinde etkisi olmayacaktır.

KGK Ocak 2019'da aşağıda belirtilen standartları değiştirerek, TFRS Standartları'nın 2015-2017 dönemine ilişkin Yıllık İyileştirmelerini yayınlamıştır.

- TFRS 3 İşletme Birleşmeleri ve TFRS 11 Müşterek Anlaşmalar — TFRS 3'teki değişiklikler bir şirketin müşterek faaliyet olarak muhasebeleştirdiği işletmenin kontrolünü elde etmesi sonucu, ilgili işletmede kontrol öncesi sahip olduğu paylarını yeniden ölçmesi gerektiğine açıklık getirmektedir. TFRS 11'deki değişiklikler bir şirketin müşterek faaliyet olarak muhasebeleştirdiği işletmenin kontrolünü elde etmesi sonucu, ilgili işletmede kontrol öncesi sahip olduğu paylarını yeniden ölçmesine gerek olmadığına açıklık getirmektedir.

- TMS 12 Gelir Vergileri — Değişiklikler, temettülere (kâr dağıtımı) ilişkin tüm gelir vergisi etkilerinin, vergilerin nasıl doğduğuna bakılmaksızın kâr veya zararda muhasebeleştirilmesi gerektiği konusuna açıklık getirmektedir.

- TMS 23 Borçlanma Maliyetleri — Değişiklikler, ilgili varlık amaçlanan kullanıma veya satışa hazır duruma geldikten sonra ödenmemiş özel borçlanmaların bulunması durumunda, ilgili borcun şirketin genellikle genel borçlanmalarındaki aktifleştirme oranını belirlerken borçlandığı fonların bir parçası durumuna geldiğine açıklık getirmektedir.

Değişiklik, 1 Ocak 2019 ve sonrasında başlayan yıllık hesap dönemleri için uygulanacaktır. Erken uygulamaya izin verilmektedir. Değişiklik Şirket için geçerli değildir ve Şirket'in finansal durumu veya performansı üzerinde etkisi olmayacaktır.

Negatif Tazminli Erken Ödeme Özellikleri (TFRS 9 Değişiklik)

Bazı erken ödenebilir finansal varlıkların işletme tarafından itfa edilmiş maliyetinden ölçülebilmeleri için TFRS 9 Finansal Araçlar'da ufak değişiklikler yayınlamıştır. TFRS 9'u uygulayan işletme, erken ödenebilir finansal varlığı, gerçeğe uygun değer değişimi kâr veya zarar yansıtılan varlık olarak ölçmektedir. Değişikliklerin uygulanması ile, belirli koşulların sağlanması durumunda, işletmeler negatif tazminli erken ödenebilir finansal varlıkları itfa edilmiş maliyetinden ölçebileceklerdir.

Değişiklik, 1 Ocak 2019 ve sonrasında başlayan yıllık hesap dönemleri için uygulanacaktır. Erken uygulamaya izin verilmektedir.

Muhasebe Politikalarındaki Değişiklikler ve Hatalar

Bir işletme muhasebe politikalarını ancak; aşağıdaki hallerde ve geçmişe dönük olarak değiştirebilir;

- Bir standart veya yorum tarafından gerekli kılınması,
- İşletmenin finansal durumu, performansı veya nakit akışları üzerindeki işlemlerin ve olayların etkilerinin finansal tablolarda daha uygun ve güvenilir bir şekilde sunulmasını sağlayacak nitelikte olması.

Finansal tablo kullanıcıları, işletmenin finansal durumu, performansı ve nakit akışındaki eğilimleri belirleyebilmek amacıyla işletmenin zaman içindeki finansal tablolarını karşılaştırabilme olanağına sahip olmalıdır. Bu nedenle, bir muhasebe politikasındaki değişiklik yukarıdaki paragrafta belirtilen durumlardan birini karşılamadığı sürece, her ara dönemde ve her hesap döneminde aynı muhasebe politikaları uygulanmalıdır.

Ostim Endüstriyel Yatırımlar ve İşletme A.Ş.

31 Aralık 2019 Tarihinde Sona Eren Hesap Dönemine Ait Konsolide Finansal Tabloları Açıklayıcı Dipnotlar
(Tutarlar Aksi Belirtilmedikçe Türk Lirası ("TL") Olarak İfade Edilmiştir.)

Finansal durum ve performans trendlerinin tespitine imkân vermek üzere, Şirket'in cari dönem finansal tabloları önceki dönemle karşılaştırmalı olarak hazırlanmaktadır. Cari dönem finansal tabloların sunumu ile uygunluk sağlanması açısından karşılaştırmalı bilgiler gerekli görüldüğünde yeniden sınıflandırılır.

Şirket; amortisman giderlerini, varlıklara ilişkin kullanım ömürlerini, yatırım amaçlı gayrimenkullerin gerçeğe uygun değerini yeniden hesaplamıştır. Irak Şubesi aracılığı ile aldığı ve alt yükleniciye ödediği avansı kayıtlarına almıştır (Not:20,24).

2.2.Önemli Muhasebe Politikalarının Özeti

2.2.1 Hasılat

Gelirler, faaliyetler ile ilgili olarak Grup'a ekonomik getiri sağlanmasının muhtemel ve getirinin güvenilir olarak ölçülebilmesinin mümkün olduğu zaman muhasebeleştirilir. Gelirler verilen iskontolar ile katma değer vergileri düşülerek hesaplanır. Gelirin kaydedilebilmesi için aşağıdaki belirli kriterlerin öncelikle gerçekleşmesi gerekir.

Malların satışı

Malların satışından elde edilen gelir, aşağıdaki şartlar karşılandığında muhasebeleştirilir;

- Grup'un mülkiyetle ilgili tüm önemli riskleri ve kazanımları alıcıya devretmesi,
- Grup'un mülkiyetle ilişkilendirilen ve süregelen bir idari katılımının ve satılan mallar üzerinde etkin bir kontrolünün olmaması,
- Gelir tutarının güvenilir bir şekilde ölçülmesi,
- İşlemlle ilişkili olan ekonomik faydaların işletmeye akışının olası olması,
- İşlemden kaynaklanacak maliyetlerin güvenilir bir şekilde ölçülmesi.

Hizmet sunumu

Hizmet sunumuna ilişkin bir işlemin sonucunun güvenilir biçimde tahmin edilebildiği durumlarda, işlemle ilgili hasılat işlemin finansal durum tablosu tarihi itibarıyla tamamlanma düzeyi dikkate alınarak konsolide finansal tablolara yansıtılır. Aşağıdaki koşulların tamamının varlığı durumunda, işleme ilişkin sonuçların güvenilir biçimde tahmin edilebildiği kabul edilir;

- Hasılat tutarının güvenilir biçimde ölçülebilmesi,
- İşleme ilişkin ekonomik yararların işletme tarafından elde edileceğinin muhtemel olması,
- Finansal durum tablosu tarihi itibarıyla işlemin tamamlanma düzeyinin güvenilir biçimde ölçülebilmesi ve İşlem için katlanılan maliyetler ile işlemin tamamlanması için gereken maliyetlerin güvenilir biçimde ölçülebilmesi.

Faiz gelirleri

Faiz geliri, kalan anapara bakiyesi ile beklenen ömrü boyunca ilgili finansal varlıktan elde edilecek tahmini nakit girişlerini söz konusu varlığın kayıtlı değerine indirgeyen efektif faiz oranı nispetinde ilgili dönemde tahakkuk ettirilir. İşletme tarafından tahsis edilmiş kredilerin tahsilatı şüpheli duruma düştüğü zaman ilgili faiz gelir tahakkuku kayıtlara yansıtılmaz.

Temettü

Hisse senedi yatırımlarından elde edilen temettü geliri, hissedarların temettü alma hakkı doğduğu zaman kayda alınır.

Ostim Endüstriyel Yatırımlar ve İşletme A.Ş.

31 Aralık 2019 Tarihinde Sona Eren Hesap Dönemine Ait Konsolide Finansal Tabloları Açıklayıcı Dipnotlar
(Tutarlar Aksi Belirtilmedikçe Türk Lirası ("TL") Olarak İfade Edilmiştir.)

2.2.2.Stoklar

Stokların maliyeti; tüm satın alma maliyetlerini, dönüştürme maliyetlerini ve stokların mevcut durumuna ve konumuna getirilmesi için katlanılan diğer maliyetleri içerir. Vadeli stok alımlarında peşin değer ile vadeli değer arasındaki farklar oluştukları dönemde finansman gideri olarak muhasebeleştirilirler.

Stok maliyetleri ilk giren ilk çıkar (FİFO) yöntemine göre yapılmaktadır. Bağlı ortaklıklarından Günhan Ostim'de stoklar ağırlıklı ortalama maliyet yöntemine göre değerlendirilmektedir.

Stoklar, maliyet ve net gerçekleşebilir değerinin düşük olanı ile değerlendirilir. Net gerçekleşebilir değer; işin normal akışı içinde, tahmini satış fiyatından, tahmini tamamlanma maliyeti ve satışı gerçekleştirmek için gerekli tahmini satış giderleri toplamının, düşürülmesiyle elde edilen tutarı ifade eder.

Sabit genel üretim maliyetlerinin dönüştürme maliyetlerine dağıtımında, üretim faaliyetlerinin normal kapasitede olacağı varsayımına dayanılır. Normal kapasite, planlanan bakım-onarım çalışmalarından kaynaklanacak kapasite düşüklüğü de dikkate alınarak, normal koşullarda bir veya birkaç dönem veya sezonda elde edilmesi beklenen ortalama üretim miktarıdır. Gerçek üretim düzeyi normal kapasiteye yakınsa, bu kapasite normal kapasite olarak kabul edilebilir. Fiili gerçekleşme oranları sürekli olarak daha önce belirlenen normal kapasitenin altında olması durumunda, normal kapasitenin artık gerçekleşen fiili oran olduğu kabul edilir ve sabit üretim maliyetlerinin tamamı hizmet üretim maliyetlerine ilave edilir.

2.2.3.Yatırım Amaçlı Gayrimenkuller

Mal ve hizmetlerin üretiminde kullanılmak veya idari maksatlarla veya işlerin normal seyri esnasında satılmak yerine, kira elde etmek veya değer kazanması amacıyla veya her ikisi için elde tutulan gayrimenkuller "yatırım amaçlı gayrimenkuller" olarak sınıflandırılır.

Sahibi tarafından kullanılan bir gayrimenkulün, gerçeğe uygun değer esasına göre gösterilecek yatırım amaçlı bir gayrimenkule dönüşmesi durumunda kullanımdaki değişikliğin gerçekleştiği tarihe kadar TMS 16 "Maddi Duran Varlıklar" standardı uygulanır. TMS 16'ya göre hesaplanmış olan gayrimenkulün defter değeri ile gerçeğe uygun değeri arasında transfer tarihinde meydana gelen farklılık TMS 16'ya göre yapılmış bir yeniden değerlendirme gibi işleme tabi tutulur ve değerlendirme farkları özkaynaklar ile ilişkilendirilir.

Sonraki dönemlerde, yatırım amaçlı gayrimenkulün gerçeğe uygun değerindeki değişimden kaynaklanan kazanç veya kayıp, oluştığı dönemde kâr veya zarar ile ilişkilendirilmektedir.

Yatırım amaçlı gayrimenkuller, maliyetinin güvenilir bir şekilde ölçülmesinin mümkün olması ve gelecek ekonomik faydaların olası olması durumunda maliyet değeri üzerinden finansal tablolara alınmaktadır.

Grup yatırım amaçlı gayrimenkullerini gerçeğe uygun değer yöntemi ile muhasebeleştirmektedir.

2.2.4.Maddi Duran Varlıklar

İşletmede bir yıldan fazla süre kullanılacağı tahmin edilen maddi varlıklar, ilk defa maliyet bedelleri ile kayda alınırlar. Daha sonraki dönemlerde arsa ve binalar için yeniden değerlendirme modeli, diğer duran varlıklarında maliyet modeli esas alınarak değerlendirilmektedir. 01.01.2005 tarihinden önce alınmış olan diğer duran varlıklarda maliyet bedeli enflasyonun etkilerine göre düzeltilmiş değerlerdir.

Grup, duran varlıklarına, normal amortisman yöntemine göre kıst dönem amortisman hesaplamaktadır.

Grup, maddi duran varlıkların amortisman ömürlerini tespit ederken varlığın faydalı ömrünü esas almaktadır.

Finansal kiralama yoluyla alınan duran varlıklarda maliyetler faiz ve kur farklarından arındırılmış tutarlardır. Faiz ve kur farkları ilgili dönemlerde finansal gider olarak muhasebeleştirilirler.

Grup binalarını gerçeğe uygun değer yöntemi ile muhasebeleştirmektedir.

Ostim Endüstriyel Yatırımlar ve İşletme A.Ş.

31 Aralık 2019 Tarihinde Sona Eren Hesap Dönemine Ait Konsolide Finansal Tabloları Açıklayıcı Dipnotlar
(Tutarlar Aksi Belirtilmedikçe Türk Lirası ("TL") Olarak İfade Edilmiştir.)

Grup'un duran varlıkları için kullandığı faydalı ömürler aşağıdaki gibidir;

Binalar	50 Yıl
Makine Tesis ve Cihazlar	5 – 20 Yıl
Taşıtlar	5 Yıl
Demirbaşlar	2 – 20 Yıl
Finansal Kiralama ile Alınan Varlıklar	5 – 15 Yıl
Diğer Maddi Olmayan Duran Varlıklar	5 – 20 Yıl

2.2.5.Maddi Olmayan Duran Varlıklar

İşletmede bir yıldan fazla süre kullanılacağı tahmin edilen maddi olmayan varlıklar, ilk defa maliyet bedelleri ile kayda alınırlar. Daha sonraki dönemlerde maliyet modeli esas alınarak değerlendirilmektedir. 01.01.2005 tarihinden önce alınmış olan maddi olmayan duran varlıklarda maliyet bedeli enflasyonun etkilerine göre düzeltilmiş değerlerdir.

Grup maddi olmayan duran varlıkların amortisman ömürlerini tespit ederken varlığın faydalı ömrünü esas almaktadır.

Grup maddi olmayan duran varlıkları için faydalı ömür olarak 3-15 yıl arasında faydalı ömürler belirlemiştir.

2.2.6.Şerefiye

Bir işletmenin satın alınması ile ilgili katlanılan satın alma maliyeti, iktisap edilen işletmenin satın alma tarihindeki tanımlanabilir varlık, yükümlülük ve şarta bağlı yükümlülüklerine dağıtılır. Satın alma maliyeti ile iktisap edilen işletmenin tanımlanabilir varlık, yükümlülük ve şarta bağlı yükümlülüklerinin gerçeğe uygun değeri arasındaki fark şerefiye olarak konsolide finansal tablolarda muhasebeleştirilir. İşletme birleşmelerinde satın alınan işletmenin/şirketin finansal tablolarında yer almayan; ancak şerefiyenin içerisinden ayrılabilme özelliğine sahip varlıklar, maddi olmayan duran varlıklar ve şarta bağlı yükümlülükler gerçeğe uygun değerleri ile konsolide finansal tablolara yansıtılır. Satın alınan şirketin finansal tablolarında yer alan şerefiye tutarları tanımlanabilir varlık olarak değerlendirilmez.

İktisap edilen tanımlanabilir varlık, yükümlülük ve şarta bağlı yükümlülüklerin gerçeğe uygun değerindeki iktisap edenin payının işletme birleşmesi maliyetini aşması durumunda ise fark konsolide kapsamlı gelir tablosuyla ilişkilendirilir.

Şerefiye tutarına ilişkin herhangi bir değer düşüklüğü olması durumunda etkisi dönem sonuçlarına yansıtılmaktadır. Şerefiyenin değerinde herhangi bir değer düşüklüğü olup olmadığına yönelik olarak her yıl aynı zamanda değer düşüklüğü testi yapılır.

Grup tarafından kontrol edilen işletmeler arasında gerçekleşen yasal birleşmeler TFRS 3 kapsamında değerlendirilmemektedir. Dolayısıyla, bu tür birleşmelerde şerefiye hesaplanmamaktadır. Ayrıca, yasal birleşmelerde taraflar arasında ortaya çıkan işlemler konsolide finansal tabloların hazırlanması esnasında düzeltme işlemlerine tabi tutulur.

2.2.7.Varlık Değer Düşük Karşılığı

TMS 36 Varlıklarda Değer Düşüklüğü standardına göre; iç ve dış ekonomik göstergeler gerektirdiğinde, maddi ve maddi olmayan varlıkların defter değerleri ile geri kazanılabilir değerlerinin karşılaştırılması gerekir. Eğer varlığın defter değeri geri kazanılabilir değerini aştığı tahmin ediliyor ise varlığın değerinde değer düşüklüğünün olduğu kabul edilir. Geri kazanılabilir değer; kullanım fiyatı ile piyasa fiyatından düşük olanıdır. Tahmin edilen değer düşüklüğü tespitini yapıldığı dönemde zarar kaydedilir.

2.2.8.Finansal Araçlar;

a) Nakit ve Nakit Benzerleri;

Grup nakit mevcutları, kasa, banka mevduatlarından oluşmaktadır. Nakit benzeri ise kredi kartı alacaklarından oluşmaktadır.

Ostim Endüstriyel Yatırımlar ve İşletme A.Ş.

31 Aralık 2019 Tarihinde Sona Eren Hesap Dönemine Ait Konsolide Finansal Tabloları Açıklayıcı Dipnotlar
(Tutarlar Aksi Belirtilmedikçe Türk Lirası ("TL") Olarak İfade Edilmiştir.)

Yabancı para cinsinden olan banka bakiyeleri bilanço günündeki T.C. Merkez Bankası döviz kurundan değerlendirilmektedir. Finansal durum tablosundaki nakit, bankadaki mevduatın mevcut değeri ve kredi kartı alacakları, bu varlıkların gerçeğe uygun değerleridir.

b) Ticari Alacaklar ve Borçlar;

Grup tarafından bir alıcıya hizmet sağlanması veya bir satıcıdan ürün veya hizmet alınması sonucunda oluşan ticari alacaklar ve ticari borçlar ertelenmiş finansman gelirlerinden ve giderlerinden netleştirilmiş olarak gösterilirler.

Ticari alacakların iskonto edilmiş ve şüpheli alacak karşılığı ayrılmış değerlerinin, varlıkların gerçeğe uygun değerine eşdeğer olduğu varsayılmaktadır.

Grup, tahsil imkânının kalmadığına dair objektif bir bulgu olduğu takdirde ilgili ticari alacaklar için şüpheli alacak karşılığı ayırmaktadır. Söz konusu bu karşılığın tutarı, alacağın kayıtlı değerinden alınan teminatların ve güvencelerin düşülmesinden sonra kalan tutardır.

Şüpheli alacak tutarına karşılık ayrılmasını takiben, şüpheli alacak tutarının tamamının veya bir kısmının tahsil edilmesi durumunda, tahsil edilen tutar ayrılan şüpheli alacak karşılığından düşülerek diğer gelirlere kaydedilir.

Ticari borçların iskonto edilmiş değerlerinin, varlıkların gerçeğe uygun değerine eşdeğer olduğu varsayılmaktadır.

c) Diğer Alacaklar, Borçlar ve Yükümlülükler

Tahakkuk esasına göre muhasebeleştirilmekte olup, kayıtlı değerlerin gerçeğe uygun değerine eşdeğer olduğu varsayılmaktadır.

2.2.9.Çalışanlara Sağlanan Faydalar/Kıdem Tazminatları:

Mevcut İş Kanunu, şirketi kötü davranış dışındaki nedenlerle işine son verilen personel dışındaki her personele her bir hizmet yılı için en az 30 günlük kıdem tazminatı ödemekle yükümlü tutmaktadır. Bu nedenle şirketin taşıdığı toplam yükü ifade eden gelecekteki ödemeleri tahmin etmesi ve tahminlerle bulunan ödemelerin iskontoya tabi tutularak net bugünkü değere getirilmesi gerekmektedir. Şirket böylece bilanço günü itibarıyla toplam yükümlülüğünün iskonto edilmiş net değerini raporlamaktadır.

Erkeklerde 25 yıllık hizmet süresini, kadınlarda 20 yıllık hizmet süresini dolduran personelin emekli olacağı varsayımı yapılır ve kıdem tazminatının da bu tarihte ödeneceği kabul edilir. Şirket buna uygun şekilde, personelin ileriye yönelik olarak, emekli olduklarında veya işten çıkarıldıklarında ödeneceği tahmin edilen kıdem tazminatı yükümlülüğünü bulmaya çalışır. Ödeneceği tahmini yapılan bu toplam yükümlülüğün içinde personelin bilanço tarihi itibarıyla kıdemi nedeniyle almaya hak kazandığı bölümün net bugünkü değeri kıdem tazminatı karşılığı olarak finansal durum tablosuna alınır. Geçmiş dönemlerde kıdem tazminatı almadan ayrılan personel sayısının işten ayrılan toplam personel sayısına oranının ileriki dönemlerde de aynen tekrarlanacağını varsayılır ve toplam yük bu oranda azaltılır.

İki dönem arasında değişen toplam kıdem tazminatı yükü, faiz maliyeti, cari dönem hizmet maliyeti ve aktüeryal kazanç/(kayıplar) kısımlarına ayrılır. Faiz Maliyeti; bir önceki hesap döneminde finansal durum tablosunda da yer alan yükümlülüğün dönem içinde kullanımının maliyetidir ve çalışmaya devam eden kişilere ilişkin yükümlülüğün dönem başındaki tutarının, o yılda kullanılan iskonto oranı ile çarpılmış tutarıdır. Cari dönem hizmet maliyeti ise içinde bulunulan hesap döneminde çalışanların çalışmaları karşılığında hak ettikleri kıdem tazminatının ödeneceği dönemde ulaşması beklenen tutarının iskonto oranı ile bilanço gününe getirilmesinden kaynaklanan kısmıdır. Bunun dışındaki farklar ise aktüeryal kazanç ve kayıpları yansıtır. Aktüeryal kazanç/(kayıplar) özkaynaklarda, faiz maliyeti ve cari dönem hizmet maliyeti ise kapsamlı gelir tablosunda gösterilir.

Çalışanlara normal maaş, ikramiye ve diğer sosyal fayda ödemeleri dışında, emeklilik veya işten ayrılmadan sonraki dönemlerde ödenmek üzere herhangi bir katkı planı da bulunmamaktadır.

Ostim Endüstriyel Yatırımlar ve İşletme A.Ş.

31 Aralık 2019 Tarihinde Sona Eren Hesap Dönemine Ait Konsolide Finansal Tabloları Açıklayıcı Dipnotlar
(Tutarlar Aksi Belirtilmedikçe Türk Lirası ("TL") Olarak İfade Edilmiştir.)

2.2.10.Vergilendirme;

İlişikteki finansal tablolarda vergi gideri, dönem cari vergi karşılığı ve ertelenmiş vergiden oluşmaktadır. Dönem faaliyet sonuçlarından doğacak kurumlar vergisine ilişkin yükümlülükler için bilanço tarihinde geçerli olan yasal vergi oranları esas alınarak karşılık ayrılmıştır. Ertelenmiş vergi varlığı/(yükümlülüğü), muhasebe değeri ile vergi değeri arasındaki farklardan (zamanlama farklarından) oluşmaktadır. Ertelenen vergi varlığının hesaplanmasında cari vergi oranı esas alınmaktadır. Ertelenmiş vergi yükümlülüğü tüm vergilendirilebilir veya indirilebilir geçici farklar için finansal tablolara alınmakta, ancak ertelenmiş vergi varlığı indirilebilir geçici farkların mahsup edilebileceği vergilendirilebilir karların olmasının muhtemel olması durumunda finansal tablolara alınmaktadır.

Zamanlama farkları üzerinden ortaya çıkan net ertelenmiş vergi varlıkları, eldeki verilere göre gelecek yıllarda kullanılabileceğinin kesin olmadığı durumlarda, vergi indirimleri oranında azaltılmaktadır.

2.2.11.İlişkili Taraflar;

Bu finansal tabloların amacı doğrultusunda ortaklar, önemli yönetim personeli ve Yönetim Kurulu üyeleri, aileleri ve onlar tarafından kontrol edilen veya onlara bağlı şirketler, iştirak ve ortaklıklar ile bağlı ortaklıkların azınlık ortakları ilişkili taraflar olarak kabul ve ifade edilmişlerdir. Bu şirketlerin ortakları ve başlıca yöneticiler ve Şirket'in yönetim kurulu üyeleri ve aileleri de ilişkili kuruluş kapsamına girmektedir. İlişkili taraflarla gerçekleştirilen işlemler genel olarak piyasa koşullarına uygun olarak gerçekleştirilmiştir. Kilit yönetici personellerde şirketin ilişkili tarafı olarak ifade edilmişlerdir.

2.2.12.Borçlanma Maliyetleri;

Faiz karşılığı alınan banka kredileri, alış maliyeti düşüldükten sonra alınan net tutar esasından kayıtlara yansıtılmaktadır. İtfa sürecinde veya yükümlülüklerin kayda alınması sırasında ortaya çıkan gelir veya giderler, gelir tablosu ile ilişkilendirilir. Borçlanma maliyetleri, ortaya çıktıkları dönemde vadelerinin gelmemesi durumunda da tahakkuk esasına göre muhasebeleştirilmektedir.

2.2.13.Hisse Başına Kazanç/(Kayıp);

Hisse başına kazanç/(kayıp), dönem net kârı veya zararının cari dönemde adi hisse senedi sahiplerine ait adi hisse senetleri adedinin ağırlıklı ortalamasına bölünmesi suretiyle hesaplanmaktadır.

Türkiye'de şirketler, mevcut hissedarlarına birikmiş kârlardan ve özsermaye enflasyon düzeltme farklarından hisseleri oranında hisse dağıtarak (bedelsiz hisseler) sermayelerini arttırabilirler. Hisse başına kâr/(zarar) hesaplanırken, bu bedelsiz hisseler çıkarılmış hisseler olarak sayılır. Dolayısıyla hisse başına kâr/(zarar) hesaplamasında kullanılan ağırlıklı hisse senedi ortalaması, bedelsiz hisseler açısından geriye dönük olarak uygulanmak suretiyle elde edilir.

2.2.14.Bilanço Tarihinden Sonraki Olaylar;

Bilanço tarihinden sonraki düzeltme gerektiren olayların ortaya çıkması durumunda, finansal tablolara alınan tutarları bu yeni duruma uygun şekilde düzeltilmekte, bilanço tarihinden sonra ortaya çıkan düzeltme gerektirmeyen olayların olması halinde ise önemli olması durumunda ilgili dönemde açıklanmaktadır.

2.2.15.Karşılıklar, Şarta Bağlı Yükümlülükler ve Şarta Bağlı Varlıklar;

Karşılıklar;

Karşılıklar geçmişteki olaylardan kaynaklanan olası bir yükümlülük olması (hukuki veya yapısal yükümlülük), bu yükümlülüğün gelecekte yerine getirilmesi için gerekli aktif kalemlerde bir azalışın muhtemelen söz konusu olması ve yükümlülük tutarının güvenilir bir biçimde saptanabilmesi durumunda tahakkuk ettirilmektedir. Tahakkuk ettirilen bu karşılıklar her bilanço döneminde gözden geçirilmekte ve cari tahminlerin yansıtılması amacıyla revize edilmektedir.

Ostim Endüstriyel Yatırımlar ve İşletme A.Ş.

31 Aralık 2019 Tarihinde Sona Eren Hesap Dönemine Ait Konsolide Finansal Tabloları Açıklayıcı Dipnotlar
(Tutarlar Aksi Belirtilmedikçe Türk Lirası ("TL") Olarak İfade Edilmiştir.)

Şarta Bağlı Yükümlülükler ve Şarta Bağlı Varlıklar;

Taahhüt ve şarta bağlı yükümlülük doğuran işlemler, gerçekleşmesi gelecekte bir veya birden fazla olayın neticesine bağlı durumları ifade etmektedir. Dolayısıyla, bazı işlemler ileride doğması muhtemel zarar, risk veya belirsizlik taşımaları açısından bilanço dışı kalemler olarak tanınmıştır. Gelecekte gerçekleşmesi muhtemel mükellefiyetler veya oluşacak zararlar için bir tahmin yapılması durumunda bu yükümlülükler Şirket için gider ve borç olarak kabul edilmektedir. Ancak gelecekte gerçekleşmesi muhtemel gözüken gelir ve kârlar finansal tablolarda yansıtılmaktadır.

2.2.16.Yabancı Para Cinsinden Varlık ve Borçlar;

Bilançoda yer alan yabancı paraya bağlı varlıklar bilanço tarihindeki T.C. Merkez Bankası döviz alış kuru, borçlar ise döviz satış kuru kullanılarak Türk Lirası'na çevrilmiştir. Dönem içinde gerçekleşen yabancı paraya bağlı işlemler, işlem tarihindeki fiili kurlar kullanılarak Türk Lirası'na çevrilmiştir. Bu işlemlerden doğan kur farkı gelir ve giderleri gelir tablolarına dâhil edilmektedir.

Finansal tablolarda esas alınan kurlar aşağıdaki gibidir;

	31.12.2019		31.12.2018	
	<u>D.ALİŞ</u>	<u>D.SATIŞ</u>	<u>D.ALİŞ</u>	<u>D.SATIŞ</u>
USD	5,9402	5,9509	5,2609	5,2704
AVRO	6,6506	6,6625	6,0280	6,0338

2.2.17.Önemli Muhasebe Değerlendirme, Tahmin ve Varsayımları

Finansal tabloların hazırlanması, yönetimin, politikaların uygulanması ve raporlanan varlık, yükümlülük, gelir ve gider tutarlarını etkileyen kararlar, tahminler ve varsayımlar yapmasını gerektirmektedir. Gerçekleşen sonuçlar bu tahminlerden farklılık gösterebilir.

Tahminler ve tahminlerin temelini teşkil eden varsayımlar sürekli olarak gözden geçirilmektedir.

Şirket'in finansal tablolarını hazırlarken kullandığı önemli tahminler ve varsayımlara aşağıdaki gibidir;

- Devam Eden İnşaat, Taahhüt veya Hizmet Sözleşmelerinden Alacaklar hesabının tespiti için kullanılan tahmini taksit artış oranları ve bugünkü değere indirgeme oranları,
- Ticari alacak ve borçlar için uygulanan iskonto oranları,
- Maddi ve maddi olmayan duran varlıkların faydalı ömürleri,
- Çalışanlara sağlanan faydalara ilişkin olarak; emeklilik süresi, zam oranı, iskonto oranı, kıdem tazminatı almama oranı,
- Ertelenen vergi hesaplamasında kullanılan oranlar.

Ostim Endüstriyel Yatırımlar ve İşletme A.Ş.

31 Aralık 2019 Tarihinde Sona Eren Hesap Dönemine Ait Konsolide Finansal Tabloları Açıklayıcı Dipnotlar
(Tutarlar Aksi Belirtilmedikçe Türk Lirası ("TL") Olarak İfade Edilmiştir.)

3. Faaliyet Bölümleri

31.12.2019	KONSOLİDE	DÜZELTMELER	OSTİM	ODF	GAYRİMENKUL	GÜNHAN	OFİM	AKASYA*
Gelir Tablosu								
Faaliyetler								
Hasılat	77.638.426	(1.542.997)	68.982.008	-	507.724	6.112.385	3.579.306	157.289
Satışların Maliyeti (-)	(56.905.136)	1.314.913	(48.737.105)	-	(333.517)	(5.207.340)	(3.942.087)	-
Brüt Kâr/(Zarar)	20.733.290	(228.084)	20.244.903	-	174.207	905.045	(362.781)	157.289
Genel Yönetim Giderleri (-)	(3.125.577)	17.800	(2.279.010)	(2.683)	(121.370)	(613.917)	(126.397)	(581.321)
Pazarlama Satış ve Dağıtım Giderleri (-)	(2.800.528)	210.284	(3.010.812)	-	-	-	-	(30)
Esas Faaliyetlerden Diğer Gelirler	1.546.126	-	1.465.986	-	-	52.483	27.657	460.207
Esas Faaliyetlerden Diğer Giderler (-)	(1.544.266)	-	(1.353.581)	-	(2.990)	(34.381)	(153.314)	-
Esas Faaliyet Kârı/(Zararı)	14.809.045	-	15.067.486	(2.683)	49.847	309.230	(614.835)	36.145
Özkaynak Yöntemiyle Değerlenen Yatırımların Kâr/ (Zararlarındaki) Paylar	(210.573)	(210.573)	-	-	-	-	-	-
Finansman Gideri Öncesi Faaliyet Kârı/(Zararı) (a)	14.598.472	(210.573)	15.067.486	(2.683)	49.847	309.230	(614.835)	36.145
Finansman Gelirleri	4.375.488	(431.023)	4.704.251	-	11.187	39.140	51.933	6.556
Finansman Giderleri (-)	(22.994.720)	431.023	(22.820.012)	-	(11.036)	(579.706)	(14.989)	(476.507)
Vergi Öncesi Kârı/(Zararı)	(4.020.760)	(210.573)	(3.048.275)	(2.683)	49.998	(231.336)	(577.891)	(433.806)
Vergi Gelir/(Gideri)	8.061.320	-	7.861.480	-	(11.028)	(36.229)	247.097	(177.562)
Dönemin Vergi Gideri	(1.916.529)	-	(1.881.451)	-	(10.706)	(24.372)	-	-
Ertelenmiş Vergi Geliri/(Gideri)	9.977.849	-	9.742.931	-	(322)	(11.857)	247.097	(177.562)
Dönem Kârı/(Zararı)	4.040.560	(210.573)	4.813.205	(2.683)	38.970	(267.565)	(330.794)	(611.368)
Amortisman Giderleri (b)	586.952	-	121.946	-	2.265	350.214	112.527	165
FAVÖK (a+b)	15.185.424	(210.573)	15.189.432	(2.683)	52.112	659.444	(502.308)	36.310
Toplam Varlıklar	277.298.648	(15.148.971)	284.298.489	117.257	849.412	4.590.179	2.592.282	20.998.942
Toplam Yabancı Kaynaklar	144.622.283	(8.936.999)	143.680.139	304.018	760.814	5.393.500	3.420.811	7.267.934

* Özkaynak yöntemiyle konsolidasyona dahil edilmektedir.

Ostim Endüstriyel Yatırımlar ve İşletme A.Ş.

31 Aralık 2019 Tarihinde Sona Eren Hesap Dönemine Ait Konsolide Finansal Tabloları Açıklayıcı Dipnotlar
(Tutarlar Aksi Belirtilmedikçe Türk Lirası ("TL") Olarak İfade Edilmiştir.)

31.12.2018	KONSOLİDE	DÜZELTMELER	OSTİM	ODF	GAYRİMENKUL	GÜNHAN	OFİM	AKASYA*
Gelir Tablosu								
Faaliyetler								
Hasılat	124.470.029	(1.212.996)	117.339.236	-	474.189	5.016.127	2.853.473	133.867
Satışların Maliyeti (-)	(91.555.882)	1.003.565	(84.559.054)	-	(267.373)	(4.332.729)	(3.400.291)	-
Brüt Kâr/(Zarar)	32.914.147	(209.431)	32.780.182	-	206.816	683.398	(546.818)	133.867
Genel Yönetim Giderleri (-)	(2.696.584)	20.970	(1.964.251)	(1.763)	(85.029)	(537.926)	(128.585)	(880.886)
Pazarlama Satış ve Dağıtım Giderleri (-)	(2.386.272)	228.448	(2.614.720)	-	-	-	-	(1.017)
Esas Faaliyetlerden Diğer Gelirler	1.035.386	(39.980)	249.320	-	743.873	76.146	6.027	631.960
Esas Faaliyetlerden Diğer Giderler (-)	(8.801.859)	-	(8.616.775)	-	(8.269)	(19.256)	(157.559)	(114.106)
Esas Faaliyet Kârı/(Zararı)	20.064.818	7	19.833.756	(1.763)	857.391	202.362	(826.935)	(230.182)
Yatırım Faaliyetlerinden Gelirler	7.710.441	-	7.710.441	-	-	-	-	-
Özkaynak Yöntemiyle Değerlenen Yatırımların Kâr/ (Zararlarındaki) Paylar	(239.730)	(239.730)	-	-	-	-	-	-
Finansman Gideri Öncesi Faaliyet Kârı/(Zararı) (a)	27.535.529	(239.723)	27.544.197	(1.763)	857.391	202.362	(826.935)	(230.182)
Finansman Gelirleri	13.840.769	(392.057)	14.134.039	-	33.439	26.438	38.910	24.884
Finansman Giderleri (-)	(46.250.129)	392.057	(48.654.480)	-	(13.694)	(469.174)	2.495.162	(379.053)
Vergi Öncesi Kârı/(Zararı)	(4.873.831)	(239.723)	(6.976.244)	(1.763)	877.136	(240.374)	1.707.137	(584.351)
Vergi Gelir/(Gideri)	8.556.229	-	8.773.396	-	(265)	7.619	(224.521)	(116.820)
Dönemin Vergi Gideri	(28.292)	-	-	-	-	(28.292)	-	-
Ertelenmiş Vergi Geliri/(Gideri)	8.584.521	-	8.773.396	-	(265)	35.911	(224.521)	(116.820)
Dönem Kârı (Zararı)	3.682.398	(239.723)	1.797.152	(1.763)	876.871	(232.755)	1.482.616	(701.171)
Amortisman Giderleri (b)	639.121	-	122.260	-	221	376.307	140.333	-
FAVÖK (a+b)	28.174.650	(239.723)	27.666.457	(1.763)	857.612	578.669	(686.602)	(230.182)
Toplam Varlıklar	267.407.604	(14.025.909)	273.759.289	116.955	832.629	3.545.390	3.179.250	20.855.613
Toplam Yabancı Kaynaklar	138.669.335	(8.024.510)	137.942.928	301.033	783.001	4.009.873	3.657.010	6.508.714

* Özkaynak yöntemiyle konsolidasyona dahil edilmektedir.

Ostim Endüstriyel Yatırımlar ve İşletme A.Ş.

31 Aralık 2019 Tarihinde Sona Eren Hesap Dönemine Ait Konsolide Finansal Tabloları Açıklayıcı Dipnotlar
(Tutarlar Aksi Belirtilmedikçe Türk Lirası ("TL") Olarak İfade Edilmiştir.)

4. Nakit ve Nakit Benzerleri

	31.12.2019	31.12.2018
Nakit	3.448	3.094
Bankalar	1.237.820	3.184.535
-Vadesiz Mevduat	713.160	358.586
-Vadeli Mevduat	524.660	2.825.949
Toplam	1.241.268	3.187.629

Cari dönem vadeli mevduat hesapları TL ve Avro cinsinden olup, faiz aralığı TL için %9,50-13 Avro için %0,50-1'dir. Bu faiz oranları üzerinden günlük ve aylık olarak nemalandırılmaktadır. Cari dönem vadesiz mevduatların 513.820 TL'si, vadeli mevduatların 294.026 TL'sinde bloke (kullanımı kısıtlı tutar) bulunmaktadır. Bu tutarın; Halkbank' tan kullanılan Avro kredinin yeniden yapılandırılması kapsamında 69.761 Avro vadesiz mevduat hesaplarında kullanımı kısıtlıdır (31.12.2018: TL için %7-10 faiz oranı, Avro için %1-2,40 faiz oranı, vadesiz mevduatların 81.156 TL'sinde, vadeli mevduatların 2.825.950 TL'sinde bloke mevcuttur. Bu tutarın; Halk Bankası'ndan kullanılan Avro kredinin yeniden yapılandırılması kapsamında 34.262 TL vadesiz mevduat hesabında, 420.027 Avro vadeli mevduat hesaplarında kullanımı kısıtlıdır). Vadesiz mevduatlara faiz işlememektedir.

5. Finansal Yatırımlar

Yoktur (31.12.2018: Yoktur).

6. Finansal Borçlar

Kısa Vadeli Finansal Borçlar	31.12.2019	Faiz Oranı (%)	31.12.2018	Faiz Oranı (%)
-TL Rotatif Krediler	6.719.690	14	8.233.000	33
-TL Bazlı Proje Kredisi	4.547.580	15-18,50	9.332.018	16,44-18,50
-AVRO Bazlı Proje Kredisi	3.138.429	7,6	2.634.383	7,6
Toplam	14.405.699		20.199.401	
Uzun Vadeli Finansal Borçlar	31.12.2019	Faiz Oranı (%)	31.12.2018	Faiz Oranı (%)
-TL Bazlı Proje Kredisi	46.407.881	15-18,50	48.254.788	16,44-18,50
-AVRO Bazlı Proje Kredisi	32.145.813	7,6	31.949.466	7,6
Toplam	78.553.694		80.204.254	

OFİM A.Ş. tarafından Halk Bankası'ndan kullanılan proje kredisinden kalan 18.500.000 Euro kredi borcu kapatılmış ve Şirket adına 26.04.2018 tarihi itibari ile yeniden yapılandırılmıştır. Yapılandırma kapsamında 2.500.000 Euro peşin ödenmiştir. Kalan 16.000.000 Euro'nun 6.000.000 Euro'luk kısmı aylık eşit ödemeli 10 yıl vadeli Euro bazında, 49.635.000 TL'lik kısmı ise (10 Milyon Euro karşılığı) 1 yılı ödemesiz 10 yıl vadeli TL bazında yeniden yapılandırılmıştır.

31 Aralık 2019 tarihi itibariyle alınan krediler ve finansal kiralama ile ilgili olarak Grup'un yatırım amaçlı gayrimenkulleri ve maddi duran varlıkları üzerinde Halk Bankası'na verilen 958.361.200 TL tutarında ipotek ve 400.000.000 TL tutarında temlik bulunmaktadır (31.12.2018: 894.856.000 TL ipotek, 212.885.000 TL kefalet, 400.000.000 TL tutarında temlik).

Finansal Borçlar	31.12.2019	31.12.2018
0 - 3 ay	920.251	8.472.516
3 - 12 ay	13.485.448	11.726.885
1 - 5 yıl	33.046.835	26.858.910
5+ yıl	45.506.859	53.345.344
Toplam	92.959.393	100.403.655

Ostim Endüstriyel Yatırımlar ve İşletme A.Ş.

31 Aralık 2019 Tarihinde Sona Eren Hesap Dönemine Ait Konsolide Finansal Tabloları Açıklayıcı Dipnotlar
(Tutarlar Aksi Belirtilmedikçe Türk Lirası ("TL") Olarak İfade Edilmiştir.)

Süreç içerisinde TRİ'ler verilmekle beraber önceden verilen TRİ'ler de devam etmektedir. Bu nedenle kredi riskine göre yüksek tutarda TRİ'ler aşağıdaki tabloda yer almaktadır;

Ostim Finans ve İş Merkezi İçin Verilen TRİ*	Tutar	Döviz Türü
Ostim Prestij Proje Temliği	100.000.000	TL
Ofim Kiracı Temliği	300.000.000	TL
1.Derece İpotek	30.000.000	AVRO
2.Derece İpotek	40.000.000	TL
3.Derece İpotek	80.000.000	TL
4.Derece İpotek	40.000.000	AVRO
5.Derece İpotek	32.000.000	AVRO
6.Derece İpotek	160.000.000	TL

(*) Söz konusu tutarlar Türkiye Halk Bankası A.Ş.'ye verilmiştir.

7. Ticari Alacaklar/Ticari Borçlar

Ticari Alacaklar	31.12.2019	31.12.2018
Ticari alacaklar	4.665.887	5.294.681
Alacak senetleri*	51.475.303	2.109.555
Alacak senetleri reeskontu (-)	(1.062.712)	(426.947)
Şüpheli ticari alacaklar**	43.840.057	48.962.969
Şüpheli ticari alacaklar karşılığı (-)	(43.840.057)	(43.505.027)
İlişkili taraflardan alacaklar***	1.293.230	1.231.291
Toplam	56.371.708	13.666.522

(*) Alacak senetlerinin 50.000.000 TL'si Şirket'in 42782 ada 1 parselde bulunan Opet'e, 42714 ada 2 parselde bulunan Borusan'a ve 17177 ada 1 parselde bulunan Odeabank'a kiralamış olduğu gayrimenkullerinin İstanbul Huzur Hastanesi ve Dinlenme Evleri Vakfı İktisadi İşletmesi'ne 30.12.2019 tarihinde satılması sonucu alınan senetlerden oluşmaktadır. 2020 yılı ocak ayı içerisinde 45.000.000 TL'lik senet tahsil edilmiştir.

(**) Şüpheli ticari alacakların 4.823.437 TL'si ilişkili taraf Al-Agha Company For. General Contracts Tic. Limited Şirketi'nden kaynaklanan alacaklardan oluşmaktadır (31.12.2018: 5.477.437 TL).

(***) İlişkili taraflarla gerçekleşen işlemlere ilişkin detaylar Not-32'de açıklanmıştır.

Ticari Alacaklar	31.12.2019	31.12.2018
0 - 3 ay	49.869.950	6.525.972
3 - 12 ay	6.038.258	1.682.608
1 - 5 yıl	463.500	5.457.942
Toplam	56.371.708	13.666.522

Şüpheli alacakların detayı aşağıdaki gibidir;

	31.12.2019	31.12.2018
Setmaş Elektrik Taahhüt Ticaret A.Ş.	14.697.683	14.697.683
Birlik Makina Sanayi Ticaret Limited Şirketi	5.885.851	5.885.851
Aydiner İnşaat A.Ş.*	-	5.457.942
Diğer	23.256.523	22.921.493
Toplam	43.840.057	48.962.969

Ostim Endüstriyel Yatırımlar ve İşletme A.Ş.

31 Aralık 2019 Tarihinde Sona Eren Hesap Dönemine Ait Konsolide Finansal Tabloları Açıklayıcı Dipnotlar
(Tutarlar Aksi Belirtilmedikçe Türk Lirası ("TL") Olarak İfade Edilmiştir.)

(*) Aydınlar İnşaat A.Ş. bedeline karşılık 2 adet gayrimenkul alınmış olup yatırım amaçlı gayrimenkullere sınıflandırılmıştır (31.12.2018: Grup'un eski iştiraklerinden Ayen Ostim Enerji Üretim A.Ş.'deki hisselerin (%24) Aydınlar İnşaat A.Ş.'ne devrine ilişkin vadeli satıştan bakiye 5.457.942 TL'dir. Bu tutar için karşılık ayrılmamıştır).

Ticari Borçlar	31.12.2019	31.12.2018
Satıcılar	4.096.432	3.719.506
Ostim Prestij borçları*	6.993	278.063
Borç senetleri	59.999	-
Borç senetleri reeskont (-)	(207.897)	(254.605)
İlişkili taraflara borçlar**	41.913	413.485
Toplam	3.997.440	4.156.449

(*) Ostim Prestij projesi kapsamında yüklenici firma Fırat-Dema-ZMK İnşaat Adi Ortaklığı'na proje kapsamında yapılacak tahsilatlar gerçekleştiğinde ödenecek tutarı göstermektedir (Not-9).

(**) İlişkili taraflarla gerçekleşen işlemlere ilişkin detaylar Not-32'de açıklanmıştır.

Ticari alacak ve borçların indirgenmesinde uygulanan faiz oranı %17'dir (31.12.2018: %24).

Ticari Borçlar	31.12.2019	31.12.2018
0 - 3 ay	846.000	413.485
3 - 12 ay	3.151.440	3.742.964
Toplam	3.997.440	4.156.449

8. Diğer Alacaklar/Diğer Borçlar

Kısa Vadeli Diğer Alacaklar	31.12.2019	31.12.2018
Muhtelif alacaklar	74.442	30.954
Verilen depozito ve teminatlar	28.269	6.884
İlişkili taraflardan diğer alacaklar*	3.441	-
Toplam	106.152	37.838

Uzun Vadeli Diğer Alacaklar	31.12.2019	31.12.2018
Verilen depozito ve teminatlar	16.217	3.718
Toplam	16.217	3.718

Diğer Borçlar	31.12.2019	31.12.2018
Muhtelif borçlar**	11.390.039	660.428
İlişkili taraflara diğer borçlar*	3.451.402	1.472.001
Alınan depozito ve teminatlar	191.761	145.422
Ortaklara borçlar*	682.417	682.417
Toplam	15.715.619	2.960.268

(*) İlişkili taraflarla gerçekleşen işlemlere ilişkin detaylar Not-32'de açıklanmıştır.

(**) Tutarın 10.689.857 TL'lik kısmı Fırat Tahin A.Ş.'nin Grup'a olan finansman desteğinden kaynaklanan borçlardan oluşmaktadır.

Ostim Endüstriyel Yatırımlar ve İşletme A.Ş.

31 Aralık 2019 Tarihinde Sona Eren Hesap Dönemine Ait Konsolide Finansal Tabloları Açıklayıcı Dipnotlar
(Tutarlar Aksi Belirtilmedikçe Türk Lirası ("TL") Olarak İfade Edilmiştir.)

9. Müşteri Sözleşmelerinden Doğan Varlıklar

	31.12.2019	31.12.2018
Ostim Teknopark Teknoloji Gel. Böl. Yön. A.Ş.	15.839.715	16.039.715
Toplam	15.839.715	16.039.715

Ostim Teknopark Teknoloji Geliştirme Bölgesi Yönetici A.Ş.'ye ait açıklama Not-1'de yer almaktadır.

10. Stoklar

	31.12.2019	31.12.2018
İş makinası yedek parça stokları	3.193.915	2.745.846
İlk madde ve malzeme stokları	226.501	135.067
Yarı mamuller üretim stokları	388.151	593.828
Alüminyum enjeksiyon kalıpları	-	23.556
Diğer stoklar	43.000	43.000
Toplam	3.851.567	3.541.297

Stok maliyetleri ilk giren ilk çıkar (FİFO) yöntemine göre yapılmaktadır. Bağlı ortaklıklarından Günhan Ostim'de stoklar ağırlıklı ortalama maliyet yöntemine göre değerlendirilmektedir.

11. Özkaynak Yöntemiyle Değerlenen Yatırımlar

	31.12.2019		31.12.2018	
	Tutar	Oran	Tutar	Oran
K.Hamam Akasya Yat. İnş. A.Ş.	4.694.632	34,19%	4.905.205	34,19%
Toplam	4.694.632		4.905.205	

Cari dönem itibarıyla dönem kâr zararlarından özkaynak yöntemiyle değerlendirilen yatırımlara verilen pay (210.573) TL'dir (31.12.2018: (239.730) TL).

Kızılcahamam Akasya Yatırım İnşaat Turizm A.Ş., Ankara ili Kızılcahamam İlçesi, Yenice Mahallesi'nde yer alan termal su tahsisli 406 Ada 7 parselde inşa edilmiş devremülk esasına göre tescil edilmiş gayrimenkul ve arsaların satışı için Çağ Grubu Sağlık İnşaat Turizm Taşımacılık Sanayi ve Ticaret A.Ş. (Çağ A.Ş.) ile 19.11.2008 11.11.2010, 05.03.2014 tarihli sözleşmeler imzalamıştır. Çağ A.Ş. zaman içinde ödeme gücüne düşmüş ve yükümlülüklerini yerine getirememiştir. Çağ A.Ş.'nin tüm alacaklarına karşılık ayrılarak bilançodan çıkartılmıştır.

Şirket'in finansal bilgileri faaliyet bölümleri dipnotunda açıklanmıştır (Not-3).

Ostim Endüstriyel Yatırımlar ve İşletme A.Ş.

31 Aralık 2019 Tarihinde Sona Eren Hesap Dönemine Ait Konsolide Finansal Tabloları Açıklayıcı Dipnotlar
(Tutarlar Aksi Belirtilmedikçe Türk Lirası ("TL") Olarak İfade Edilmiştir.)

12. Yatırım Amaçlı Gayrimenkuller

Yatırım Amaçlı Gayrimenkuller	01.01.2019	İlaveler	Çıkışlar*	Değer Artışı/ Azalışı	Sınıflama	31.12.2019
Arsa ve araziler	21.975.073	-	(17.745.900)	-	-	4.229.173
Binalar	190.276.380	3.471.000	(24.579.100)	-	-	169.168.280
Toplam	212.251.453	3.471.000	(42.325.000)	-	-	173.397.453

Yatırım Amaçlı Gayrimenkuller	01.01.2018	İlaveler	Çıkışlar	Değer Artışı/ Azalışı	Sınıflama	31.12.2018
Arsa ve araziler	21.975.073	-	-	-	-	21.975.073
Binalar	139.014.050	299.355	-	7.710.441	43.252.534	190.276.380
Toplam	160.989.123	299.355	-	7.710.441	43.252.534	212.251.453

Şirket, yatırım amaçlı gayrimenkullerini 2014-2017 yılları arasında düzenlenen değerleme raporlarını esas alarak gerçeğe uygun değer tespitleri gerçekleştirmiştir. Şirket, SPK lisanslı bağımsız gayrimenkul değerleme şirketi Vakıf Gayrimenkul Değerleme Müşavirlik A.Ş.'nin hazırladığı 07-14.07.2017 tarihli raporlara istinaden yatırım amaçlı gayrimenkullerini değerlemeye tabi tutmuştur. Yapılan değerlemede, binaların değerinin en son finansal tablolardaki değerine göre 7.710.441 TL fazla olduğu takdir edilmiştir. Gayrimenkul değerleme raporlarında sadece tek yöntem (Piyasa Değeri) kullanarak değer takdirinde bulunmuştur.

(*) Grup, banka ve piyasa borçlarının ödenmesi ve fon kalması halinde yeni yatırım fırsatlarını değerlendirmek amacı ile Ostim'de bulunan 42714 ada 2 parsel, 17177 ada 1 parsel ve 42782 ada 1 parseldeki gayrimenkullerin satışı 30.12.2019 tarihinde gerçekleştirilmiştir.

Ostim Endüstriyel Yatırımlar ve İşletme A.Ş.

31 Aralık 2019 Tarihinde Sona Eren Hesap Dönemine Ait Konsolide Finansal Tabloları Açıklayıcı Dipnotlar
(Tutarlar Aksi Belirtilmedikçe Türk Lirası ("TL") Olarak İfade Edilmiştir.)

13. Maddi Duran Varlıklar

Maddi Duran Varlıklar	01.01.2019	Girişler	Değerleme	Sınıflama	Çıkışlar	31.12.2019
Arsa ve araziler	1.409.000	-	-	-	-	1.409.000
Binalar	5.605.265	276.178	-	-	-	5.881.443
Makine tesis ve cihazlar	4.057.436	1.205.484	-	-	-	5.262.920
Taşıtlar	21.243	-	-	-	-	21.243
Döşeme ve demirbaşlar	569.579	18.687	-	-	-	588.266
Özel maliyetler	203.952	47.650	-	-	-	251.602
Toplam	11.866.475	1.547.999	-	-	-	13.414.474

Birikmiş Amortismanlar	01.01.2019	Amortisman Gideri	Değerleme	Sınıflama	Çıkışlar	31.12.2019
Binalar	(1.038.618)	(116.070)	-	-	-	(1.154.688)
Makine tesis ve cihazlar	(2.456.261)	(416.481)	-	-	-	(2.872.742)
Taşıtlar	(21.243)	-	-	-	-	(21.243)
Döşeme ve demirbaşlar	(459.583)	(35.267)	-	-	-	(494.850)
Özel maliyetler	(176.950)	(16.595)	-	-	-	(193.545)
Toplam	(4.152.655)	(584.413)	-	-	-	(4.737.068)
Net Değer	7.713.820					8.677.406

Ostim Endüstriyel Yatırımlar ve İşletme A.Ş.

31 Aralık 2019 Tarihinde Sona Eren Hesap Dönemine Ait Konsolide Finansal Tabloları Açıklayıcı Dipnotlar
(Tutarlar Aksi Belirtilmedikçe Türk Lirası ("TL") Olarak İfade Edilmiştir.)

Maddi Duran Varlıklar	01.01.2018	Girişler	Değerleme	Sınıflama	Çıkışlar	31.12.2018
Arsa ve araziler	1.409.000	-	-	-	-	1.409.000
Binalar	5.605.265	-	-	-	-	5.605.265
Makine tesis ve cihazlar	4.266.436	216.209	-	-	(425.209)	4.057.436
Taşıtlar	45.743	-	-	-	(24.500)	21.243
Döşeme ve demirbaşlar	557.784	11.795	-	-	-	569.579
Özel maliyetler	195.452	8.500	-	-	-	203.952
Yapılmakta olan yatırımlar	424.336	-	-	-	(424.336)	-
Toplam	12.504.016	236.504	-	-	(874.045)	11.866.475

Birikmiş Amortismanlar	01.01.2018	Amortisman Gideri	Değerleme	Sınıflama	Çıkışlar	31.12.2018
Binalar	(900.569)	(138.049)	-	-	-	(1.038.618)
Makine tesis ve cihazlar	(2.277.836)	(447.724)	-	-	269.299	(2.456.261)
Taşıtlar	(45.743)	-	-	-	24.500	(21.243)
Döşeme ve demirbaşlar	(419.741)	(39.842)	-	-	-	(459.583)
Özel maliyetler	(165.984)	(10.966)	-	-	-	(176.950)
Toplam	(3.809.873)	(636.581)	-	-	293.799	(4.152.655)
Net Değer	8.694.143					7.713.820

Ostim Endüstriyel Yatırımlar ve İşletme A.Ş.

31 Aralık 2019 Tarihinde Sona Eren Hesap Dönemine Ait Konsolide Finansal Tabloları Açıklayıcı Dipnotlar
(Tutarlar Aksi Belirtilmedikçe Türk Lirası ("TL") Olarak İfade Edilmiştir.)

14. Maddi Olmayan Duran Varlıklar

Maddi Olmayan Duran Varlıklar	01.01.2019	Girişler	Çıkışlar	31.12.2019
Haklar	19.499	-	-	19.499
Toplam	19.499	-	-	19.499
Birikmiş Amortismanlar	01.01.2019	Amortisman Gideri	Çıkışlar	31.12.2019
Haklar	(15.207)	(2.540)	-	(17.747)
Toplam	(15.207)	(2.540)	-	(17.747)
Net Değer	4.292			1.752
Maddi Olmayan Duran Varlıklar	01.01.2018	Girişler	Çıkışlar	31.12.2018
Haklar	19.499	-	-	19.499
Toplam	19.499	-	-	19.499
Birikmiş Amortismanlar	01.01.2018	Amortisman Gideri	Çıkışlar	31.12.2018
Haklar	(12.667)	(2.540)	-	(15.207)
Toplam	(12.667)	(2.540)	-	(15.207)
Net Değer	6.832			4.292

Ostim Endüstriyel Yatırımlar ve İşletme A.Ş.

31 Aralık 2019 Tarihinde Sona Eren Hesap Dönemine Ait Konsolide Finansal Tabloları Açıklayıcı Dipnotlar
(Tutarlar Aksi Belirtilmedikçe Türk Lirası ("TL") Olarak İfade Edilmiştir.)

15. Karşılıklar, Koşullu Varlık ve Yükümlülükler

Kısa Vadeli Karşılıklar	31.12.2019	31.12.2018
Dava karşılıkları	280.000	-
Toplam	280.000	-

Davalar ve Karşılıklar;

Cari dönem itibariyle Grup tarafından açılmış ve devam eden toplam 23.984.473 TL tutarında 120 adet dava ve icra takibi bulunmaktadır (31 Aralık 2018: 101 adet, 22.340.827 TL). Grup tarafından açılmış dava ve icra takiplerine şüpheli ticari alacak karşılığı ayrılmıştır. Grup aleyhine toplam 669.144 TL tutarında 6 adet dava bulunmaktadır (31 Aralık 2018: 394.882 TL'lik ve 6 adet). Dava ve icra tutarları ile sayılarının bir kısmının içinde aynı konuda hem icra takibi dosyası, hem de dava dosyası açık olduğu için her ikisi de yer almaktadır. Grup'un devam eden davalarında şüpheli hale gelen alacaklara şüpheli ticari alacak karşılığı ayrılmakla birlikte mahkeme tarafından grup aleyhine sonuçlanması muhtemel davalar için 280.000 TL dava karşılığı ayrılmıştır (31.12.2018: Karşılık ayrılmamıştır).

Grup eski muhasebe müdürü aleyhine alacak davası açılmış ve savcılığa suç duyurusunda bulunulmuştur (Not - 35).

Koşullu Yükümlülükler:Verilen Teminat-Rehin-İpoteklere ("TRİ") ilişkin detaylar;

31.12.2019					
Türü	Verildiği Yer	TL	USD	AVRO	Toplam TL Karşılığı
İpotek	Bankalara	347.740.000	-	102.000.000	1.026.101.200
Munzam Senet	Bankalara	-	50.000.000	3.000.000	316.961.800
Temlik	Bankalara	400.000.000	-	-	400.000.000
Teminat Mektubu	Satıcılara	1.325.500	-	-	1.325.500
Teminat Senedi	Ostim Pres.Yön.	180.000	-	-	180.000
Kefalet	Satıcılara	120.566	-	-	120.566
Kefalet	Bankalara	5.000.000	-	-	5.000.000
Kefalet	Firmalara*	185.930.000	-	-	185.930.000
Toplam					1.935.619.066

(*) Ostim Teknik Üniversitesi'nin bu yıl içinde eğitime başlaması amacıyla Fırat İnşaat ile üniversitenin fiziki alanının hazırlanması için sözleşme imzalamış olup işin yapım aşamasında köprü finansman ihtiyacı doğmuştur. Bu kapsamda Grup tarafından Fırat İnşaat'a 185.930.000 TL tutarında kefalet verilmiştir.

31.12.2018					
Türü	Verildiği Yer	TL	USD	AVRO	Toplam TL Karşılığı
İpotek	Bankalara	365.740.000	2.500.000	102.000.000	993.748.250
Munzam Senet	Bankalara	-	50.000.000	3.000.000	281.129.000
Temlik	Bankalara	400.000.000	-	-	400.000.000
Teminat Mektubu	Satıcılara	1.045.500	-	-	1.045.500
Teminat Senedi	Ostim Pres.Yön.	180.000	-	-	180.000
Kefalet	Satıcılara	244.751	-	-	244.751
Kefalet	Bankalara (OFİM)	50.000.000	-	27.000.000	212.756.000
Kefalet	Bankalara	5.000.000	-	-	5.000.000
Toplam					1.894.103.501

Ostim Endüstriyel Yatırımlar ve İşletme A.Ş.

31 Aralık 2019 Tarihinde Sona Eren Hesap Dönemine Ait Konsolide Finansal Tabloları Açıklayıcı Dipnotlar
(Tutarlar Aksi Belirtilmedikçe Türk Lirası ("TL") Olarak İfade Edilmiştir.)

Koşullu Varlıklar:Alınan Teminat-Rehin-İpoteklere ("TRİ") ilişkin detaylar;

Türü	Alındığı Yer	31.12.2019	31.12.2018
Çek/Senet/Nakit Blokaj	Müşteri	18.313.363	25.162.209
Teminat Senedi	Müşteri	449.312	357.380
Kefalet (Avro)	Ortaklar ve Diğer	€ 20.000.000	€ 20.000.000
İpotek (Usd)	Ortaklar ve Diğer	\$ 3.000.000	\$ 3.000.000
İpotek	Ortaklar ve Diğer	1.650.000	2.400.000
Toplam TL Karşılığı		171.245.275	164.262.289

Grup lehine ortaklar tarafından 3.000.000 USD tutarında ipotek bankalara verilmiştir (31.12.2018: 3.000.000 USD ipotek, 6.850.000 TL Nakit Blokaj ve Hisse Senedi Blokajı).

Ostim Teknik Üniversitesi'nin bu yıl içinde eğitime başlaması amacıyla Fırat İnşaat ile üniversitenin fiziki alanının hazırlanması için sözleşme imzalamış olup işin yapım aşamasında köprü finansman ihtiyacı doğmuştur. Bu kapsamda 47.250.000 TL ipotek ve 72.000.000 TL temlik olmak üzere toplam 119.250.000 TL Ostim Vakfı nezdinde teminat alınmıştır.

Şirket 14.01.2014 tarihinde Irak Kerkük Valiliği ile trafo yapım sözleşmesi imzalamıştır. Şirket gerek jeopolitik konum gerekse bölgesel riskler nedeni ile ihale konusu işi aynı zamanda 2009 yılında iş birliği sözleşmesi imzaladığı Al-Agha Company For Con. Ltd.'ye anahtar teslim devretmiştir. Toplam ihale bedeli 26 milyar 150 milyon Irak Dinari (47.593.000 TL) olup, ilk aşamada 2017 yılında Irak-Kerkük Valiliği'nden tahsil edilen 2.000.000.000 Irak Dinari (4.820.000 TL) ve 21.05.2019 ve 16.06.2019 tarihlerinde tahsil edilen 1.447.225.000 Irak dinari (7.304.445 TL) olmak üzere toplamda 3.447.225.000 Irak dinari (12.124.445 TL) işin tamamını yüklenen Al-Agha Company For Con. Ltd.'ye yaptığı iş karşılığında avans olarak ödenmiştir.

OFİM A.Ş. tarafından Halk Bankası'ndan kullanılan proje kredisinden kalan 18.500.000 Euro kredi borcu kapatılmış ve Şirket adına 26.04.2018 tarihi itibarı ile yeniden yapılandırılmıştır. Halkbank' tan kullanılan Avro kredinin yeniden yapılandırılması kapsamında 69.761 Avro vadesiz mevduat hesaplarında kullanımı kısıtlıdır. Kullanılan kredi karşılığı kira gelirleri üzerinde Halk Bankası'nın kısıtı bulunmaktadır.

Yapılandırma kapsamında 2.500.000 Euro peşin ödenmiştir. Kalan 16.000.000 Euro'nun 6.000.000 Euro'luk kısmı aylık eşit ödemeli 10 yıl vadeli Euro bazında, 49.635.000 TL'lik kısmı ise (10 Milyon Euro karşılığı) 1 yılı ödemesiz 10 yıl vadeli TL bazında yeniden yapılandırılmıştır.

Grubun kredi borcu kapsamında 05.03.2020 tarihinde banka ile yapılan mutabakat sonucu, 5.222.019 EURO nakden (30.12.2019 tarihli gayrimenkul satışından elde edilen 35.000.000 TL karşılığı) ve 35.000.000 TL'si OFİM binasında bulunan 22 adet yatırım amaçlı gayrimenkulün devredilmesi (varlık-borç takası) ile kapatılmış, kalan anaparanın 15.016.188 TL'si 120 ay vadeli ve 10.182.511 TL'si ise 1 yıl ödemesiz 120 ay vadeli olarak yapılandırılmıştır.

Ostim Finans ve İş Merkezi İçin Verilen TRİ	Tutar	Döviz Türü
Ostim Prestij Proje Temliği	100.000.000	TL
Ofim Kiracı Temliği	300.000.000	TL
1.Derece İpotek	30.000.000	AVRO
2.Derece İpotek	40.000.000	TL
3.Derece İpotek	80.000.000	TL
4.Derece İpotek	40.000.000	AVRO
5.Derece İpotek	32.000.000	AVRO
6.Derece İpotek	160.000.000	TL

Kredinin yeniden yapılandırılarak Şirketin üzerine geçirilmesi için görüşmeler olumlu sonuçlanmıştır. Süreç içerisinde TRİ'ler verilmekle beraber önceden verilen TRİ'ler de devam etmektedir.Bu nedenle kredi riskine göre yüksek tutarda TRİ'ler tabloda yer almaktadır.

Ostim Endüstriyel Yatırımlar ve İşletme A.Ş.

31 Aralık 2019 Tarihinde Sona Eren Hesap Dönemine Ait Konsolide Finansal Tabloları Açıklayıcı Dipnotlar
(Tutarlar Aksi Belirtilmedikçe Türk Lirası ("TL") Olarak İfade Edilmiştir.)

16. Taahhütler

Şirket Tarafından Verilen TRİ'ler	31.12.2019	31.12.2018
A. Kendi Tüzel Kisiliği Adına Vermiş Olduğu TRİ'lerin Toplam Tutarı	1.744.388.500	1.675.922.750
B. Tam Konsolidasyon Kapsamına Dahil Edilen Ortaklıklar Lehine Vermiş Olduğu TRİ'lerin Toplam Tutarı	-	212.885.000
C. Olağan Ticari Faaliyetlerinin Yürütülmesi Amacıyla Diğer 3. Kisilerin Borcunu Temin Amacıyla Vermiş Olduğu TRİ'lerin Toplam Tutarı	-	-
D. Diğer Verilen TRİ'lerin Toplam Tutarı	191.230.566	5.295.751
i. Ana Ortak Lehine Vermiş Olduğu TRİ'lerin Toplam Tutarı	-	-
ii. B ve C maddeleri Kapsamına Girmeyen Diğer Şirketleri Lehine Vermiş Olduğu TRİ'lerin Toplam Tutarı	-	-
iii. C Maddesi Kapsamına Girmeyen 3. Kişiler Lehine Vermiş Olduğu TRİ'lerin Toplam Tutarı	191.230.566	5.295.751
Toplam	1.935.619.066	1.894.103.501

"Ostim Prestij" arsası üzerinde 50.000.000 TL tutarında ipotek ve 100.000.000 TL tutarında temlik mevcuttur (31.12.2018: 50.000.000 TL ipotek, 100.000.000 TL temlik).

17. Çalışanlara Sağlanan Faydalara İlişkin Karşılıklar

	31.12.2019	31.12.2018
Kıdem tazminatı karşılığı	681.984	422.670
Toplam	681.984	422.670

Şirket tüm personelinin erkeklerde 25, kadınlarda 20 yıl çalışarak kıdemi doldurduğunda işten ayrılacağını varsayar. Bilanço tarihi itibarıyla kazandığı kıdem tazminatının emekli olacağı tarihe kadar yıllık %15 oranında çalışanların ücretine yapılacak zam artacağını varsayar (31.12.2018: %15). Böylece emekli olduğunda, alacağı kıdem tazminatının, bilanço tarihindeki kıdemine uygun kısmını bulur. Bu tutarda %17 oranında, emekliliğine kalan süreye uygun şekilde iskontoya tabi tutularak net bugünkü değeri bulunur (31.12.2018: %20). Kıdem tazminatı tavanı 6.730,15 TL'dir (31.12.2018: 6.017,60).

Kıdem tazminatı yükümlülüğünün hesaplanmasında kullanılan varsayımlar aşağıdaki gibidir;

	31.12.2019	31.12.2018
Çalışma süresi	Kadın: 20 yıl Erkek: 25 yıl	Kadın: 20 yıl Erkek: 25 yıl
Zam oranı	15%	15%
Kıdem tazminatı almadan ayrılma oranı	52%	55%
İskonto Oranı	17%	20%
Kıdem Tazminatı Karşılığı	31.12.2019	31.12.2018
Dönembaşı	422.670	288.927
Ödemeler/iptaller	(56.168)	(83.954)
Faiz maliyeti	81.592	35.152
Cari hizmet maliyeti	102.525	74.083
Aktüeryal kazanç/(zararlar)	131.365	108.462
Dönem sonu	681.984	422.670

Ostim Endüstriyel Yatırımlar ve İşletme A.Ş.

31 Aralık 2019 Tarihinde Sona Eren Hesap Dönemine Ait Konsolide Finansal Tabloları Açıklayıcı Dipnotlar
(Tutarlar Aksi Belirtilmedikçe Türk Lirası ("TL") Olarak İfade Edilmiştir.)

18. Diğer Dönen Varlıklar, Diğer Kısa Vadeli Yükümlülükler

Diğer Dönen Varlıklar	31.12.2019	31.12.2018
Devreden KDV	70.656	105.520
İş avansları	122.845	135.260
Personel avansları	119.360	105.775
Diğer katma değer vergisi	(19.873)	(19.873)
Toplam	292.988	326.682
Diğer Kısa Vadeli Yükümlülükler	31.12.2019	31.12.2018
Vadesi geçmiş ert. taks. vergi ve diğer yükümlülükler	7.058	223.530
Ödenecek diğer yükümlülükler	600	512
Ödenecek vergi ve fonlar	7.546.846	4.068.821
Toplam	7.554.504	4.292.863

Şirket'in 9 Ocak 2020 tarihi itibarıyla vadesi geçmiş KDV borçları 3.720.969 TL olup, söz konusu borç için 1.014.276 TL gecikme zammı tahakkuk etmiştir. Şirket 27.01.2020 tarihinde 3.186.606 TL'lik KDV ve damga vergisi borçlarını ödemiştir.

19. Çalışanlara Sağlanan Faydalar Kapsamında Borçlar

Çalışanlara Sağlanan Faydalar Kapsamında Borçlar	31.12.2019	31.12.2018
Personele borçlar	683.090	491.651
Ödenecek sosyal güvenlik kesintileri	90.909	152.765
Toplam	773.999	644.416

20. Ertelenmiş Gelirler

Kısa Vadeli Ertelenmiş Gelirler	31.12.2019	31.12.2018
Alınan sipariş avansları	5.008.545	6.019.106
Gelecek aylara ait gelirler	-	285.714
Toplam	5.008.545	6.304.820
Uzun Vadeli Ertelenmiş Gelirler	31.12.2019	31.12.2018
Alınan diğer avanslar*	12.124.445	4.820.000
Gelecek yıllara ait gelirler**	-	1.047.619
Toplam	12.124.445	5.867.619

(*) Irak Kerkük Valiliği ile trafo yapım işi kapsamında tahsil edilen ve işin tamamını yüklenen Al-Agha firmasına ödenen 3.447.225.000 Irak Dinarı tutarındaki avans bedelidir.

(**) Şirket'in 42782 ada 2 parselinde bulunan Opet'e kiralamış olduğu gayrimenkulünün İstanbul Huzur Hastanesi ve Dinlenme Evleri Vakfı İktisadi İşletmesi'ne 30.12.2019 tarihinde satılması ile gelecek döneme ait gelir tahakkukları kâr zarar tablosuna yansıtılmıştır (31.12.2018: Opet'e kiralaan akaryakıt istasyonu için yapılan kira gelir tahakkukundan oluşmaktadır).

Ostim Endüstriyel Yatırımlar ve İşletme A.Ş.

31 Aralık 2019 Tarihinde Sona Eren Hesap Dönemine Ait Konsolide Finansal Tabloları Açıklayıcı Dipnotlar
(Tutarlar Aksi Belirtilmedikçe Türk Lirası ("TL") Olarak İfade Edilmiştir.)

21. Özkaynaklar

Sermaye;

Ortağın Adı Soyadı/Unvanı	31 Aralık 2019			31 Aralık 2018		
	Grup	Pay Oranı (%)	Ödenmiş Sermaye Tutarı (TL)	Grup	Pay Oranı (%)	Ödenmiş 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	-	1	B	-	1
Ostim Proje Gelişim Eğitim ve Danışmanlık Hizmetleri A.Ş.	A	3,55	2.701.728	A	3,55	2.701.728
	B	1,70	1.300.001	B	8,26	6.298.302
Diğer ⁽¹⁾	A	3,53	2.695.758	A	3,54	2.697.109
	B	87,17	66.448.398	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	76.231.000		100	76.231.000

⁽¹⁾ Sermayenin %5'inden daha azına sahip ortakların toplamını göstermektedir. MKK'dan alınan bilgiye göre; Borsa'da işlem görebilir ortak sayısı 8442, borsada işlem göremez ortak sayısı 1665 ve henüz payları kayıtlı ortak sayısı 208'dir.

Şirket'in kayıtlı sermaye tavanı 135.000.000 TL olup, her biri 1 TL'den hamiline yazılı 76.231.000 adet paya bölünmüştür. Şirketin çıkarılmış sermayesi ise 76.231.000 TL'dir. Şirketin çıkarılmış sermayesi 8.482.600 adet hamiline yazılı A Grubu ve 67.748.400 adet hamiline yazılı B Grubu paydan oluşmaktadır.

Şirket Ana sözleşmesinin 11. maddesi gereği; 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 kadar geçerlidir. Bundan fazla A Grubu hisseye sahip olunması halinde fazla hisseler için imtiyaz yoktur; her bir hissenin 1 (Bir) oy hakkı vardır.

Ana sözleşmenin 8. maddesine göre, Yönetim Kurulu, Genel Kurul tarafından en az 5 (beş) en çok 7 (yedi) üye olacak şekilde, en çok 3 yıl için seçilebilirler.

Maddi Duran Varlık Değerleme Artışları;

Maddi duran varlık değer artış fonu ise cari dönemde yapılan arsa değerlemesi ve önceki dönem Ofim binası değerlemesinden Ostim Yatırım, Ostim Gayrimenkul ve Ofim A.Ş.'nin faaliyet gösterdikleri ofislerden ve iştirak olan Akasya Yatırım'dan oluşan ve Grup'un payını temsil eden tutardır.

Maddi Duran Varlık Değerleme Artışları	31.12.2019	31.12.2018
Duran varlık değerleme artışları	4.081.274	4.081.274
Ertelenen vergi etkisi	(294.903)	(294.903)
Toplam	3.786.371	3.786.371

İki dönem arasında değişen toplam kıdem tazminatı yükü, faiz maliyeti, cari dönem hizmet maliyeti ve aktüeryal kazanç/(kayıplar) kısımlarına ayrılır. Faiz Maliyeti; bir önceki hesap döneminde bilanço da yer alan yükümlülüğün dönem içinde kullanımının maliyetidir ve çalışmaya devam eden kişilere ilişkin yükümlülüğün dönem başındaki tutarının, o yılda kullanılan iskonto oranı ile çarpılmış tutarıdır. Cari dönem hizmet maliyeti ise içinde bulunulan hesap döneminde çalışanların çalışmaları karşılığında hak ettikleri kıdem tazminatının ödeneceği dönemde ulaşması beklenen tutarının iskonto oranı ile bilanço gününe getirilmesinden kaynaklanan kısmıdır. Bunun dışındaki farklar ise aktüeryal kazanç ve kayıpları yansıtır. Aktüeryal kazanç/(kayıplar) özkaynaklarda, faiz maliyeti ve cari dönem hizmet maliyeti ise kapsamlı gelir tablosunda gösterilir.

Ostim Endüstriyel Yatırımlar ve İşletme A.Ş.

31 Aralık 2019 Tarihinde Sona Eren Hesap Dönemine Ait Konsolide Finansal Tabloları Açıklayıcı Dipnotlar
(Tutarlar Aksi Belirtilmedikçe Türk Lirası ("TL") Olarak İfade Edilmiştir.)

Tanımlanmış Fayda Planları Yeniden Ölçüm Kazanç/(Kayıpları) (Aktüeryal Kazanç/(Kayıp));

	31.12.2019	31.12.2018
Aktüeryal kazanç/(kayıp)	(335.861)	(232.074)
Ertelenen vergi	73.889	51.056
Toplam	(261.972)	(181.018)

Kârdan Ayrılan Kısıtlanmış Yedekler;

	31.12.2019	31.12.2018
Olağanüstü yedekler	131.832	131.832
Yasal yedekler	800.362	800.362
Toplam	932.194	932.194

Kârdan ayrılan kısıtlanmış yedekler, önceki dönemin kârından, kanun veya sözleşme kaynaklı zorunluluklar nedeniyle veya kâr dağıtımı dışındaki belli amaçlar için ayrılmış yedeklerdir.

Genel Kanuni Yasal Yedekler, Türk Ticaret Kanunu'nun 519'uncu maddesine göre ayrılır ve bu maddede belirlenen esaslara göre kullanılır. Bu esaslar aşağıdaki gibidir;

- 1) Yıllık kârın yüzde beşi, ödenmiş sermayenin yüzde yirmisine ulaşınca kadar genel kanuni yedek akçeye ayrılır.
- 2) Birinci fıkradaki sınıra ulaşıldıktan sonra da;
 - a) Yeni payların çıkarılması dolayısıyla sağlanan primin, çıkarılma giderleri, itfa karşılıkları ve hayır amaçlı ödemeler için kullanılmamış bulunan kısmı,
 - b) Iskat sebebiyle iptal edilen pay senetlerinin bedeli için ödenmiş olan tutardan, bunların yerine verilecek yeni senetlerin çıkarılma giderlerinin düşülmesinden sonra kalan kısmı,
 - c) Pay sahiplerine yüzde beş oranında kâr payı ödendikten sonra, kârdan pay alacak kişilere dağıtılacak toplam tutarın yüzde onu,

genel kanuni yedek akçeye eklenir.

3) Genel kanuni yedek akçe sermayenin veya çıkarılmış sermayenin yarısını aşmadığı takdirde, sadece zararların kapatılmasına, işlerin iyi gitmediği zamanlarda işletmeyi devam ettirmeye veya işsizliğin önüne geçmeye ve sonuçlarını hafifletmeye elverişli önlemler alınması için kullanılabilir.

4) İkinci fıkranın (c) bendi ve üçüncü fıkra hükümleri, başlıca amacı başka işletmelere katılmaktan ibaret olan holding şirketler hakkında uygulanmaz.

5) Özel kanunlara tabi olan anonim şirketlerin yedek akçelerine ilişkin hükümler saklıdır.

Geçmiş Yıl Kâr/(Zararları);

	31.12.2019	31.12.2018
Geçmiş yıl kâr/(zararları)	46.295.772	42.765.186
Toplam	46.295.772	42.765.186

Kontrol Gücü Olmayan Paylar	31.12.2019	31.12.2018
Sermayedeki azınlık payı	1.550.527	1.550.527
Geçmiş yıl kâr/(zararlarındaki) azınlık payları	(1.745.887)	(1.897.612)
Aktüeryal kazanç/(kayıp) azınlık payları	(21.510)	(87)
Dönem kâr/(zararlarındaki) azınlık payı	(82.199)	151.812
Toplam	(299.069)	(195.360)

Ostim Endüstriyel Yatırımlar ve İşletme A.Ş.

31 Aralık 2019 Tarihinde Sona Eren Hesap Dönemine Ait Konsolide Finansal Tabloları Açıklayıcı Dipnotlar
(Tutarlar Aksi Belirtilmedikçe Türk Lirası ("TL") Olarak İfade Edilmiştir.)

22. Peşin Ödenmiş Giderler, Cari Dönem Vergisi ile İlgili Varlıklar

Kısa Vadeli Peşin Ödenmiş Giderler	31.12.2019	31.12.2018
Verilen sipariş avansları	521.576	421.645
Gelecek aylara ait giderler	125.163	385.173
Toplam	646.739	806.818
Uzun Vadeli Peşin Ödenmiş Giderler	31.12.2019	31.12.2018
Gelecek yıllara ait giderler	-	74.399
Taahhütlere verilen avanslar*	12.124.445	4.820.000
Toplam	12.124.445	4.894.399

(*) Irak Kerkük Valiliği ile trafo yapım işi kapsamında alınan ve işin tamamını yüklenen Al-Agha firmasına ödenen avans tutarıdır.

Cari Dönem Vergisi ile İlgili Varlıklar	31.12.2019	31.12.2018
Peşin ödenen vergiler ve fonlar	36.606	28.216
Toplam	36.606	28.216

23. Satışlar ve Satışların Maliyeti

Hasılat	01.01.2019	01.01.2018
	31.12.2019	31.12.2018
Yurtiçi satışlar	59.973.069	109.010.542
Yurtdışı satışlar	6.523.626	6.219.772
Gayrimenkul kiralrı ve kira payları	11.232.055	9.349.393
Diğer gelirler	86.399	118.265
Satıştan iadeler (-)	(176.723)	(227.943)
Toplam	77.638.426	124.470.029
Maliyet	01.01.2019	01.01.2018
	31.12.2019	31.12.2018
Satılan ticari mallar maliyeti (-)	(47.588.957)	(70.621.300)
Satılan hizmet maliyeti (-)	(4.403.903)	(17.434.170)
Satılan mamul maliyeti (-)	(4.912.276)	(3.500.412)
Toplam	(56.905.136)	(91.555.882)
Brüt Kâr/(Zarar)	20.733.290	32.914.147

24. Genel Yönetim Giderleri, Pazarlama, Satış ve Dağıtım Giderleri

	01.01.2019	01.01.2018
	31.12.2019	31.12.2018
Faaliyet Giderleri		
Genel yönetim giderleri	(3.125.577)	(2.696.584)
Pazarlama satış ve dağıtım giderleri	(2.800.528)	(2.386.272)
Toplam	(5.926.105)	(5.082.856)

Ostim Endüstriyel Yatırımlar ve İşletme A.Ş.

31 Aralık 2019 Tarihinde Sona Eren Hesap Dönemine Ait Konsolide Finansal Tabloları Açıklayıcı Dipnotlar
(Tutarlar Aksi Belirtilmedikçe Türk Lirası ("TL") Olarak İfade Edilmiştir.)

	01.01.2019	01.01.2018
	31.12.2019	31.12.2018
Genel Yönetim Giderleri		
Personel giderleri	(2.424.424)	(2.168.452)
Amortisman giderleri	(38.631)	(34.065)
Mahkeme, noter, harç, vergi, komisyon vb. giderleri	(26.967)	(34.009)
Danışmanlık, avukatlık, mali müşavirlik giderleri	(131.955)	(69.103)
Posta, telefon, haberleşme, ulaşım, internet, kırtasiye vb. giderler	(78.536)	(26.137)
Yemek, elektrik, ısınma, kira, aidat, temizlik vb. giderleri	(150.222)	(102.827)
Diğer giderler	(274.842)	(261.991)
Toplam	(3.125.577)	(2.696.584)

	01.01.2019	01.01.2018
	31.12.2019	31.12.2018
Pazarlama Satış ve Dağıtım Giderleri		
Amortisman giderleri	(117.161)	(122.261)
Personel giderleri	(476.170)	(458.444)
Büro giderleri	(88.760)	(61.926)
Vergi, resim, harç, sigorta giderleri	(321.582)	(205.972)
Kurumsal giderler	(120.943)	(106.807)
Aidat, kira vb. giderler	(735.683)	(332.193)
Danışmanlık, noter, mahkeme giderleri	(198.585)	(322.961)
Dış ticaret, fuar giderleri	(82.822)	(196.637)
Gayrimenkul, bakım, onarım giderleri	(23.487)	(20.743)
Kargo, nakliye, reklam giderleri	(150.523)	(150.171)
Proje, temsil vb. giderler	(26.358)	(24.944)
Diğer giderler	(458.454)	(383.213)
Toplam	(2.800.528)	(2.386.272)

25. Esas Faaliyetlerden Diğer Gelirler

	01.01.2019	01.01.2018
	31.12.2019	31.12.2018
Konusu kalmayan karşılıklar	892.175	32.664
Sabit kıymet satış kârı	53.923	67.984
Sigorta tazminat geliri	-	882
Muhtelif gelir ve kârlar	600.028	933.856
Toplam	1.546.126	1.035.386

Ostim Endüstriyel Yatırımlar ve İşletme A.Ş.

31 Aralık 2019 Tarihinde Sona Eren Hesap Dönemine Ait Konsolide Finansal Tabloları Açıklayıcı Dipnotlar
(Tutarlar Aksi Belirtilmedikçe Türk Lirası ("TL") Olarak İfade Edilmiştir.)

26. Esas Faaliyetlerden Diğer Giderler

	01.01.2019	01.01.2018
	31.12.2019	31.12.2018
Karşılık giderleri	(1.507.204)	(8.730.252)
Demirbaş satış zararı	-	(59.773)
Muhtelif giderler	(37.062)	(11.834)
Toplam	(1.544.266)	(8.801.859)

27. Yatırım Faaliyetlerinden Gelirler

	01.01.2019	01.01.2018
	31.12.2019	31.12.2018
Yatırım amaçlı gayrimenkuller değerlendirme artışları	-	7.710.441
Toplam	-	7.710.441

Şirket, SPK lisanslı bağımsız gayrimenkul değerlendirme şirketi Vakıf Gayrimenkul Değerleme Müşavirlik A.Ş.'nin hazırladığı 04.03.2016 ve 07-14.07.2017 tarihli raporlara istinaden yatırım amaçlı gayrimenkullerini değerlemeye tabi tutmuştur. Yapılan değerlemede, arsa değerinin 7.710.441 TL fazla olduğu takdir edilmiştir. Gayrimenkul değerlendirme raporlarında sadece tek yöntem (Piyasa Değeri) kullanarak değer takdirinde bulunmuştur (Not:11).

28. Finansal Gelirler

	01.01.2019	01.01.2018
	31.12.2019	31.12.2018
Faiz gelirleri	98.785	93.013
Kambiyo kârları	3.641.853	12.987.371
Menkul kıymet satış kârı	-	15.135
Reeskont faiz gelirleri	634.850	745.250
Toplam	4.375.488	13.840.769

29. Finansal Giderler

	01.01.2019	01.01.2018
	31.12.2019	31.12.2018
Kısa vadeli borçlanma gideri	(12.918.158)	(19.716.737)
Kambiyo zararları	(8.759.245)	(25.966.746)
Reeskont faiz giderleri	(1.317.317)	(566.646)
Toplam	(22.994.720)	(46.250.129)

30. Vergi Geliri/(Gideri)Kurumlar Vergisi;

Kurumlar vergisi oranı, kurumların ticari kazancına vergi yasaları gereğince indirimi kabul edilmeyen giderlerin ilave edilerek, vergi yasalarında yer alan istisnaların indirilerek bulunacak yasal vergi matrahına uygulanan kurumlar vergisi oranı %22'dir (31.12.2018: %22). Bu oran 2018 yılından itibaren geçerli olmak üzere %22 olarak 3 yıllığına değiştirilmiştir.

Ostim Endüstriyel Yatırımlar ve İşletme A.Ş.

31 Aralık 2019 Tarihinde Sona Eren Hesap Dönemine Ait Konsolide Finansal Tabloları Açıklayıcı Dipnotlar
(Tutarlar Aksi Belirtilmedikçe Türk Lirası ("TL") Olarak İfade Edilmiştir.)

Temettü dağıtımları üzerinde stopaj yükümlülüğü olup, bu stopaj yükümlülüğü temettü ödemesinin yapıldığı dönemde tahakkuk edilir. Türkiye’de bir işyeri ya da daimi temsilcisi aracılığı ile gelir elde eden dar mükellef kurumlar ile Türkiye’de yerleşik kurumlara yapılanlar dışındaki temettü ödemeleri yüzde 15 oranında stopaja tabidir. Dar mükellef kurumlara ve gerçek kişilere yapılan kâr dağıtımlarına ilişkin stopaj oranlarının uygulamasında, ilgili Çifte Vergilendirmeyi Önleme Anlaşmalarında yer alan stopaj oranları da göz önünde bulundurulur. Geçmiş yıllar kârlarının sermayeye tahsis edilmesi, kâr dağıtımı sayılmamaktadır, dolayısıyla stopaj vergisine tabi değildir.

Transfer fiyatlandırmasına ilişkin hükümler, Kurumlar Vergisi Kanunu’nun 13üncü maddesinde, “transfer fiyatlandırması yoluyla gizlenmiş kâr dağıtımı” başlığı altında belirtilmiştir. 18 Kasım 2007 tarihli, transfer yoluyla gizlenmiş kâr dağıtımına ilişkin genel tebliğ, uygulamayla ilgili hükümler içerir. Eğer bir vergi yükümlüsü ilişkili kuruluşlarla mal ya da hizmet alım satımında bulunursa ve fiyatlar her iki tarafın da bağımsız olduğu ve birbirlerine hâkim durumda olmadıkları bir şekilde belirlenmiyorsa, ilgili kârların gizli bir biçimde transfer fiyatlandırmasıyla dağıtıldığı varsayılmaktadır. Bu tür gizli kâr dağıtımları, kurumlar vergisi hesaplamasında vergiden düşülememektedir.

Türk vergi mevzuatına göre mali zararlar, gelecekte oluşacak kurum kazancından mahsuplaştırılmak üzere beş yıl süre ile taşınabilir. Ancak, mali zararlar, geçmiş yıl kârlarından mahsup edilemez.

Türkiye’de ödenecek vergiler konusunda vergi idaresi ile mutabakat sağlama gibi bir uygulama yoktur. Kurumlar vergisi beyannameleri hesap döneminin kapandığı ayı takip eden dört ay içerisinde verilir. Vergi incelemesine yetkili makamlar, hesap dönemini takip eden beş yıl süresince vergi beyannamelerini ve bunlara temel olan muhasebe kayıtlarını inceleyebilir ve bulguları neticesinde yeniden tarhiyat yapabilirler.

Dönem Kârı Vergi Yükümlülüğü	31.12.2019	31.12.2018
Dön. kârı vergi ve diğer yasal yüküm. karşılıkları	1.916.529	28.292
Dön. kâr. peşin öde. vergi ve diğer yüküm. (-)	-	(28.292)
Toplam	1.916.529	-

Dönem Vergi Gelir/(Gideri) aşağıdaki gibidir:

	01.01.2019	01.01.2018
	31.12.2019	31.12.2018
Dön. kârı vergi ve diğer yas. yük. karşılıkları (-)	(1.916.529)	(28.292)
Ertelenen vergi geliri/(gideri)	9.977.849	8.584.521
Net	8.061.320	8.556.229

Ertelenen Vergi - 31.12.2019	Geçici Fark	Vergi Varlığı	Vergi Yükümlülüğü
Duran varlıkların kayıtlı değerleri ile vergi değerleri arasındaki farklar	6.451.784	-	394.617
Dava ve şüpheli alacak karşılıkları	22.196.434	4.883.216	-
Kıdem tazminatı karşılığı (K/Z)	681.984	-	10.914
Alacak reeskontu	1.062.712	233.798	-
Borç reeskontu	207.897	-	45.738
Kur farkları ve faiz tahakkukları	1.424.678	313.429	-
Mali zararın tasarruf etkisi	2.608.955	573.970	-
Nakit sermaye artırımı teşviği	14.487.005	3.187.141	-
Avans düzeltmeleri	188.698	41.514	-
Yatırım amaçlı gayrimenkul değerlemesi	51.658.676	-	11.364.909
İnşaat düzeltmesi	2.539.715	-	558.737
Arsa ve bina değerlemesi	4.254.349	-	467.978
Toplam		9.233.068	12.842.893
NET			(3.609.825)

Ostim Endüstriyel Yatırımlar ve İşletme A.Ş.

31 Aralık 2019 Tarihinde Sona Eren Hesap Dönemine Ait Konsolide Finansal Tabloları Açıklayıcı Dipnotlar
(Tutarlar Aksi Belirtilmedikçe Türk Lirası ("TL") Olarak İfade Edilmiştir.)

31.12.2018	Geçici Fark	Vergi Varlığı	Vergi Yükümlülüğü
Duran varlıkların kayıtlı değerleri ile vergi değerleri arasındaki farklar	17.664.119	-	2.986.881
Dava ve şüpheli alacak karşılıkları	22.272.980	4.900.056	-
Kıdem tazminatı karşılığı (K/Z)	355.061	-	3.160
Alacak reeskontu	426.947	93.929	-
Borç reeskontu	254.605	-	56.013
Kur farkları ve faiz tahakkukları	428	94	-
Mali zararın tasarruf etkisi	13.901.731	3.058.381	-
Nakit sermaye artırım teşviği	8.569.439	1.885.276	-
Avans düzeltmeleri	202.756	44.606	-
Diğer düzeltmeler	67.609	14.874	-
Yatırım amaçlı gayrimenkul değerlemesi	88.822.828	-	19.541.022
İnşaat düzeltmesi	2.539.715	-	558.737
Arsa ve bina değerlemesi	4.254.349	-	467.978
Toplam		9.997.216	23.613.791
Net			(13.616.575)

31. Hisse Başına Kâr/(Zarar)

	01.01.2019	01.01.2018
	31.12.2019	31.12.2018
Ana ortaklık payları	4.122.759	3.530.586
Hisse adedi	76.231.000	76.231.000
Toplam	0,0541	0,0463

32. İlişkili Taraf Açıklamaları

	31.12.2019		31.12.2018	
İlişkili Taraflardan Alacaklar	Ticari	Diğer	Ticari	Diğer
Kaya Yatırım Proje İnş. ve Gayrimenkul Hiz. A.Ş.	152.537	-	154.888	-
Ostim Ortadoğu Sanayi ve Ticaret Merkezi Araştırma Geliştirme Eğitim Kalkınma ve Dayanışma Vakfı (Ostim Vakfı)	1.313	-	1.313	-
Ostim Teknopark Teknoloji Geliştirme Böl. Yön. A.Ş.	-	-	19.776	-
S. S. Ostim Küçük Sanayi Sitesi Yapı Koop.	8.924	-	-	-
Ostim Teknoloji Araştırma Geliştirme Merkez A.Ş.	-	-	48.541	-
İkmal Teknik San. ve Tic. A.Ş.	-	465	-	-
OSB Ostim Organize San. Böl. Müdürlüğü	-	2.976	-	-
Kızılcahamam Akasya Yatırım İnşaat Turizm A.Ş.	1.130.456	-	1.006.773	-
Toplam	1.293.230	3.441	1.231.291	-

İlişkili Taraflardan Devam Eden İnşaat ve Taahhüt İşlerinden Doğan Sözleşme Varlıkları

	31.12.2019	31.12.2018
Ostim Teknopark Teknoloji Geliştirme Böl. Yön. A.Ş.	15.839.715	16.039.715
Toplam	15.839.715	16.039.715

Ostim Endüstriyel Yatırımlar ve İşletme A.Ş.

31 Aralık 2019 Tarihinde Sona Eren Hesap Dönemine Ait Konsolide Finansal Tabloları Açıklayıcı Dipnotlar
(Tutarlar Aksi Belirtilmedikçe Türk Lirası ("TL") Olarak İfade Edilmiştir.)

İlişkili Taraflara Borçlar	31.12.2019		31.12.2018	
	Ticari	Diğer	Ticari	Diğer
Ortaklara Borçlar	-	682.417	-	682.417
İkmal Teknik San. ve Tic. A.Ş.	28.754	1.977	3.502	1.597
OSB Ostim Organize San. Böl. Müdürlüğü	-	316.111	-	244.924
SS Ostim Küçük San. Sit. Yapı Koop.	8.140	64.454	351.573	-
Kaya Yatırım Proje İnş. ve Gayrimenkul Hiz. A.Ş.	5.019	21.000	-	21.000
Ostim Proje Gelişim Eğitim ve Dan. Hiz. A.Ş.	-	2.560.659	-	1.204.480
Ostim Spor Klubü	-	-	58.410	-
Ostim Prestij İş Merkezi Yönetimi	-	487.201	-	-
Toplam	41.913	4.133.819	413.485	2.154.418

İlişkili Taraflardan Gelirler	01.01.2019	01.01.2018
	31.12.2019	31.12.2018
Kızılcahamam Akasya Yatırım İnşaat Turizm A.Ş.	15.646	13.220
Ostim Ortadoğu Sanayi Araştırma Geliştirme Eğitim Kalkınma Dayanışma Vakfı	44.167	54.373
Ostim Teknopark Teknoloji Geliştirme Böl. Yön. A.Ş.	3.992	20.362
Ostim Organize Sanayi Bölge Müdürlüğü	65.000	-
SS Ostim Küçük Sanayi Sitesi Yapı Kooperatifi	22.920	19.366
Kaya Yatırım Proje İnşaat ve Gayrimenkul Hiz. A.Ş.	40.949	35.911
TH Ostim Radyo Televizyon Yayıncılık Ticaret A.Ş.	3.111	2.658
Toplam	195.785	145.890

İlişkili Taraflara Giderler	01.01.2019	01.01.2018
	31.12.2019	31.12.2018
İkmal Teknik San. ve Tic. A.Ş.	(8.108)	(7.564)
Ostim Organize Sanayi Bölge Müdürlüğü	(64.405)	(29.092)
Ostim Proje Gelişim Eğitim ve Danışmanlık Hiz. A.Ş.	(831.919)	(4.480)
Toplam	(904.432)	(41.136)

Üst Yönetime Sağlanan Faydalar

1 Ocak – 31 Aralık 2019 tarihleri arası üst düzey yönetime ödenen ücret ve benzeri menfaatlerin toplam tutarı 600.637 TL'dir (1 Ocak-31 Aralık 2018: 679.615 TL). Bu tutar şirketin yönetim kurulu üyeleri, iç denetçi, genel müdür ve direktör'e (gayrimenkul, idari ve mali işler) net ödenen mali menfaatlerden oluşmaktadır.

Ostim Endüstriyel Yatırımlar ve İşletme A.Ş.

31 Aralık 2019 Tarihinde Sona Eren Hesap Dönemine Ait Konsolide Finansal Tabloları Açıklayıcı Dipnotlar
(Tutarlar Aksi Belirtilmedikçe Türk Lirası ("TL") Olarak İfade Edilmiştir.)

33. Finansal Araçlardan Kaynaklanan Risklerin Niteliği ve Düzeyi

Kredi Riski; Şirket'in kredi riski esas olarak ticari alacaklarından doğabilmektedir. Şirket yönetimi, ticari alacaklarını geçmiş tecrübeler ve cari ekonomik durumu göz önüne alarak değerlendirmektedir. Şirket yönetimi ticari alacakları ile ilgili ek risk öngörmemektedir.

31.12.2019	Alacaklar				Bankalardaki Mevduat	Diğer
	Ticari Alacaklar		Diğer Alacaklar			
	İlişkili Taraf	Diğer Taraf	İlişkili Taraf	Diğer Taraf		
Raporlama tarihi itibarıyla maruz kalınan azami kredi riski (A+B)	1.293.230	55.078.478	3.441	118.928	1.237.820	3.448
- Azami riskin teminat, vs. ile güvence altına alınmış kısmı	-	-	-	-	-	-
A. Vadesi geçmemiş ya da değer düşüklüğüne uğramamış finansal varlıkların net defter değeri	1.293.230	55.078.478	3.441	118.928	1.237.820	3.448
B. Değer düşüklüğüne uğrayan varlıkların net defter değerleri	-	-	-	-	-	-
- Vadesi geçmiş (brüt defter değeri)	-	43.840.057	-	-	-	-
- Değer düşüklüğü (-)	-	(43.840.057)	-	-	-	-

31.12.2018	Alacaklar				Bankalardaki Mevduat	Diğer
	Ticari Alacaklar		Diğer Alacaklar			
	İlişkili Taraf	Diğer Taraf	İlişkili Taraf	Diğer Taraf		
Raporlama tarihi itibarıyla maruz kalınan azami kredi riski (A+B)	1.231.291	12.435.231	-	41.556	3.184.535	3.094
- Azami riskin teminat, vs. ile güvence altına alınmış kısmı	-	-	-	-	-	-
A. Vadesi geçmemiş ya da değer düşüklüğüne uğramamış finansal varlıkların net defter değeri	1.231.291	6.977.289	-	41.556	3.184.535	3.094
B. Değer düşüklüğüne uğrayan varlıkların net defter değerleri	-	5.457.942	-	-	-	-
- Vadesi geçmiş (brüt defter değeri)	-	48.962.969	-	-	-	-
- Değer düşüklüğü (-)	-	(43.505.027)	-	-	-	-

Ostim Endüstriyel Yatırımlar ve İşletme A.Ş.

31 Aralık 2019 Tarihinde Sona Eren Hesap Dönemine Ait Konsolide Finansal Tabloları Açıklayıcı Dipnotlar
(Tutarlar Aksi Belirtilmedikçe Türk Lirası ("TL") Olarak İfade Edilmiştir.)

Likidite Riski;

Likidite riski, Şirket'in 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 vermektedir. Şirket yönetimi, fon kaynaklarını dağıtarak mevcut ve muhtemel yükümlülüklerini yerine getirmek için yeterli tutarda nakit ve benzeri kaynağı bulundurmak suretiyle likidite riskini yönetmektedir. Şirket'in cari ve önceki dönem likidite riskini gösteren tablo aşağıdadır;

31.12.2019							
Sözleşme Uyarınca Vadeler	Defter Değeri	Sözleşme Uyarınca Nakit Çıkışlar Toplamı (=I+II+III+IV+V)	3 Aydan Kısa (I)	3-12 Ay Arası (II)	1-5 Yıl Arası (III)	5 Yıldan Uzun (IV)	Vadesiz (V)
Türev Olmayan Finansal Yükümlülükler							
Finansal Borçlar	92.959.393	162.644.304	8.008.525	21.558.659	74.698.679	58.378.441	-
Finansal Kiralama Yükümlülükleri	-	-	-	-	-	-	-
Beklenen Vadeler	Defter Değeri	Beklenen Nakit Çıkışlar Toplamı (=I+II+III+IV+V)	3 Aydan Kısa (I)	3-12 Ay Arası (II)	1-5 Yıl Arası (III)	5 Yıldan Uzun (IV)	Vadesiz (V)
Türev Olmayan Finansal Yükümlülükler							
Ticari Borçlar	3.997.440	4.205.337	1.053.897	3.151.440	-	-	-
Diğer Borçlar	15.715.619	15.715.619	3.451.402	11.566.591	697.626	-	-
Dönem Kârı Vergi Yükümlülüğü	1.916.529	1.916.529	-	1.916.529	-	-	-
Borç Karşılıkları	280.000	280.000	-	-	-	-	280.000
Diğer Yükümlülükler	7.554.504	7.554.504	7.546.846	7.658	-	-	-
Çalışanlara Sağlanan Faydalara İlişkin Karşılıklar	681.984	681.984	-	-	-	-	681.984

Ostim Endüstriyel Yatırımlar ve İşletme A.Ş.

31 Aralık 2019 Tarihinde Sona Eren Hesap Dönemine Ait Konsolide Finansal Tabloları Açıklayıcı Dipnotlar

(Tutarlar Aksi Belirtilmedikçe Türk Lirası ("TL") Olarak İfade Edilmiştir.)

31.12.2018							
Sözleşme Uyarınca Vadeler	Defter Değeri	Sözleşme Uyarınca Nakit Çıkışlar Toplamı (=I+II+III+IV+V)	3 Aydan Kısa (I)	3-12 Ay Arası (II)	1-5 Yıl Arası (III)	5 Yıldan Uzun (IV)	Vadesiz (V)
Türev Olmayan Finansal Yükümlülükler							
Finansal Borçlar	100.403.655	174.055.570	9.183.302	23.369.686	67.965.440	73.537.142	-
Finansal Kiralama Yükümlülükleri	-	-	-	-	-	-	-
Beklenen Vadeler	Defter Değeri	Beklenen Nakit Çıkışlar Toplamı (=I+II+III+IV+V)	3 Aydan Kısa (I)	3-12 Ay Arası (II)	1-5 Yıl Arası (III)	5 Yıldan Uzun (IV)	Vadesiz (V)
Türev Olmayan Finansal Yükümlülükler							
Ticari Borçlar	4.156.449	4.411.054	1.421.640	2.989.414	-	-	-
Diğer Borçlar	2.960.268	2.960.268	1.472.001	790.641	697.626	-	-
Dönem Kârı Vergi Yükümlülüğü	-	-	-	-	-	-	-
Borç Karşılıkları	-	-	-	-	-	-	-
Diğer Yükümlülükler	4.292.863	4.292.863	4.068.821	224.042	-	-	-
Çalışanlara Sağlanan Faydalara İlişkin Karşılıklar	422.670	422.670	-	-	-	-	422.670

Ostim Endüstriyel Yatırımlar ve İşletme A.Ş.

31 Aralık 2019 Tarihinde Sona Eren Hesap Dönemine Ait Konsolide Finansal Tabloları Açıklayıcı Dipnotlar
(Tutarlar Aksi Belirtilmedikçe Türk Lirası ("TL") Olarak İfade Edilmiştir.)

Kur Riski;

Döviz Pozisyonu Tablosu – 31.12.2019	TL Karşılığı (Fonksiyonel para birimi)	ABD Doları	Avro
1. Ticari Alacaklar	2.359.870	361.527	31.926
2a. Parasal Finansal Varlıklar (Kasa-Banka hesapları dâhil)	631.711	6.744	88.962
2b. Parasal Olmayan Finansal Varlıklar	-	-	-
3. Diğer	130.686	21.839	144
4. Dönen Varlıklar (1+2+3)	3.122.267	390.110	121.032
5. Ticari Alacaklar	-	-	-
6a. Parasal Finansal Varlıklar	-	-	-
6b. Parasal Olmayan Finansal Varlıklar	-	-	-
7. Diğer	-	-	-
8. Duran Varlıklar (5+6+7)	-	-	-
9. Toplam Varlıklar (4+8)	3.122.267	390.110	121.032
10. Ticari Borçlar	534.644	57.000	29.479
11. Finansal Yükümlülükler	3.138.431	-	471.902
12a. Parasal Olan Diğer Yükümlülükler	3.403.802	404.440	150.565
12b. Parasal Olmayan Diğer Yükümlülükler	-	-	-
13. Kısa Vadeli Yükümlülükler (10+11+12)	7.076.878	461.440	651.946
14. Ticari Borçlar	12	2	-
15. Finansal Yükümlülükler	32.145.815	-	4.833.521
16a. Parasal Olan Diğer Yükümlülükler	309	43	8
16b. Parasal Olmayan Diğer Yükümlülükler	-	-	-
17. Uzun Vadeli Yükümlülükler (14+15+16)	32.146.135	45	4.833.529
18. Toplam Yükümlülükler (13+17)	39.223.013	461.485	5.485.475
19. Bilanço Dışı Döviz Cinsinden Türev Araçların Net Varlık/(Yükümlülük) Pozisyonu (19a-19b)	-	-	-
19a. Aktif Karakterli Bilanço Dışı Döviz Cinsinden Türev Ürünlerin Tutarı	-	-	-
19b. Pasif Karakterli Bilanço Dışı Döviz Cinsinden Türev Ürünlerin Tutarı	-	-	-
20. Net Yabancı Para Varlık/(Yükümlülük) Pozisyonu (9-18+19)	(36.100.746)	(71.375)	(5.364.443)
21. Parasal Kalemler Net Yabancı Para Varlık/(Yükümlülük) Pozisyonu (1+2a+5+6a-10-11-12a-14-15-16a)	(36.231.432)	(93.214)	(5.364.587)
22. Döviz Hedge'i İçin Kullanılan Finansal Araçların Toplam Gerçeğe Uygun Değeri	-	-	-
23. Döviz Varlıklarının Hedge Edilen Kısımının Tutarı	-	-	-
24. Döviz Yükümlülüklerinin Hedge Edilen Kısımının Tutarı	-	-	-
25. İhracat	-	-	-
26. İthalat	-	-	-

Ostim Endüstriyel Yatırımlar ve İşletme A.Ş.

31 Aralık 2019 Tarihinde Sona Eren Hesap Dönemine Ait Konsolide Finansal Tabloları Açıklayıcı Dipnotlar
(Tutarlar Aksi Belirtilmedikçe Türk Lirası ("TL") Olarak İfade Edilmiştir.)

Döviz Pozisyonu Tablosu - 31.12.2018	TL Karşılığı (Fonksiyonel para birimi)	ABD Doları	Avro
1. Ticari Alacaklar	2.358.912	420.759	24.111
2a. Parasal Finansal Varlıklar (Kasa-Banka hesapları dâhil)	2.555.138	4.108	420.293
2b. Parasal Olmayan Finansal Varlıklar	2.630	500	-
3. Diğer	111.816	20.176	941
4. Dönen Varlıklar (1+2+3)	5.028.497	445.543	445.345
5. Ticari Alacaklar	-	-	-
6a. Parasal Finansal Varlıklar	-	-	-
6b. Parasal Olmayan Finansal Varlıklar	-	-	-
7. Diğer	-	-	-
8. Duran Varlıklar (5+6+7)	-	-	-
9. Toplam Varlıklar (4+8)	5.028.497	445.543	445.345
10. Ticari Borçlar	306.861	57.003	1.157
11. Finansal Yükümlülükler	2.597.911	-	430.974
12a. Parasal Olan Diğer Yükümlülükler	4.660.316	690.328	170.632
12b. Parasal Olmayan Diğer Yükümlülükler	-	-	-
13. Kısa Vadeli Yükümlülükler (10+11+12)	7.565.089	747.331	602.763
14. Ticari Borçlar	-	-	-
15. Finansal Yükümlülükler	31.949.467	-	5.300.177
16a. Parasal Olan Diğer Yükümlülükler	-	-	-
16b. Parasal Olmayan Diğer Yükümlülükler	-	-	-
17. Uzun Vadeli Yükümlülükler (14+15+16)	31.949.467	-	5.300.177
18. Toplam Yükümlülükler (13+17)	39.514.556	747.331	5.902.940
19. Bilanço Dışı Döviz Cinsinden Türev Araçların Net Varlık/(Yükümlülük) Pozisyonu (19a-19b)	-	-	-
19a. Aktif Karakterli Bilanço Dışı Döviz Cinsinden Türev Ürünlerin Tutarı	-	-	-
19b. Pasif Karakterli Bilanço Dışı Döviz Cinsinden Türev Ürünlerin Tutarı	-	-	-
20. Net Yabancı Para Varlık/(Yükümlülük) Pozisyonu (9-18+19)	(34.486.059)	(301.788)	(5.457.595)
21. Parasal Kalemler Net Yabancı Para Varlık/(Yükümlülük) Pozisyonu (1+2a+5+6a-10-11-12a-14-15-16a)	(34.600.506)	(322.464)	(5.458.536)
22. Döviz Hedge'i İçin Kullanılan Finansal Araçların Toplam Gerçeğe Uygun Değeri	-	-	-
23. Döviz Varlıklarının Hedge Edilen Kısımının Tutarı	-	-	-
24. Döviz Yükümlülüklerinin Hedge Edilen Kısımının Tutarı	-	-	-
25. İhracat	-	-	-
26. İthalat	-	-	-

Ostim Endüstriyel Yatırımlar ve İşletme A.Ş.

31 Aralık 2019 Tarihinde Sona Eren Hesap Dönemine Ait Konsolide Finansal Tabloları Açıklayıcı Dipnotlar
(Tutarlar Aksi Belirtilmedikçe Türk Lirası ("TL") Olarak İfade Edilmiştir.)

Duyarlılık Analizi;

31.12.2019 itibarıyla Türk Lirasının kurlar karşısında %20 değer kaybetmesi ve değer kazanması durumlarında ve faiz oranları olmak üzere tüm değişkenlerin sabit olması varsayımı ile yapılmıştır (31.12.2018:%20).

31.12.2019	Kâr/(Zarar)	
	Yabancı paranın değer kazanması	Yabancı paranın değer kaybetmesi
ABD Doları'nın TL karşısında %20 değişmesi halinde:		
1- ABD Doları net varlık/(yükümlülüğü)	(84.796)	84.796
2- ABD Doları riskinden korunan kısım (-)	-	-
3- ABD Doları Net Etki (1+2)	(84.796)	84.796
Avro'nun TL karşısında %20 değişmesi halinde:		
4- Avro net varlık/(yükümlülüğü)	(7.135.353)	7.135.353
5- Avro riskinden korunan kısım (-)	-	-
6- Avro Net Etki (4+5)	(7.135.353)	7.135.353
TOPLAM (3+6)	(7.220.149)	7.220.149

31.12.2018	Kâr/(Zarar)	
	Yabancı paranın değer kazanması	Yabancı paranın değer kaybetmesi
ABD Doları'nın TL karşısında %20 değişmesi halinde:		
1- ABD Doları net varlık/(yükümlülüğü)	(317.535)	317.535
2- ABD Doları riskinden korunan kısım (-)	-	-
3- ABD Doları Net Etki (1+2)	(317.535)	317.535
Avro'nun TL karşısında %20 değişmesi halinde:		
4- Avro net varlık/(yükümlülüğü)	(6.579.677)	6.579.677
5- Avro riskinden korunan kısım (-)	-	-
6- Avro Net Etki (4+5)	(6.579.677)	6.579.677
TOPLAM (3+6)	(6.897.212)	6.897.212

Sermaye Riski Yönetimi

Grup sermayeyi yönetirken Grup'un hedefleri, ortaklarına getiri ve sermaye maliyetini azaltmak amacıyla en uygun sermaye yapısını sürdürmek ve Grup'un faaliyetlerinin devamını sağlayabilmektir.

Grup sermayeyi borç/sermaye oranını kullanarak izler. Bu oran net borcun toplam sermayeye bölünmesiyle bulunur. Net borç, nakit ve nakit benzeri değerlerin toplam yükümlülük tutarından düşülmesiyle hesaplanır. Toplam sermaye, bilançoda gösterildiği gibi özsermaye ile net borcun toplanmasıyla hesaplanır.

	31.12.2019	31.12.2018
Toplam Borçlar	144.622.283	138.669.335
Nakit ve Nakit Benzerleri	(1.241.268)	(3.187.629)
Net Borç	143.381.015	135.481.706

Ostim Endüstriyel Yatırımlar ve İşletme A.Ş.

31 Aralık 2019 Tarihinde Sona Eren Hesap Dönemine Ait Konsolide Finansal Tabloları Açıklayıcı Dipnotlar
(Tutarlar Aksi Belirtilmedikçe Türk Lirası ("TL") Olarak İfade Edilmiştir.)

Net Borç	143.381.015	135.481.706
Toplam Özkaynaklar	132.676.365	128.738.269
Toplam Sermaye	276.057.380	264.219.975
Net Borç/Toplam Sermaye Oranı	%51	%51
	31.12.2019	31.12.2018
Dönen Varlıklar	78.386.743	37.634.717
Kısa Vadeli Yabancı Kaynaklar	49.652.335	38.558.217
Cari Oran	1,57	0,98
	31.12.2019	31.12.2018
Finansal Borçlar	92.959.393	100.403.655
Toplam Aktif	277.298.648	267.407.604
Finansal Borçlar/Toplam Aktif	0,34	0,38

Şirket, 20.03.2017 tarihinde, 21.351.960 TL nakdi (20.778.061 TL kurumsal finansman desteği kredisi, 558.227 TL gecikme bedeli, 15.672 TL mektup komisyon borcu) ve ayrıca 1.019.410 TL gayri nakdi (975.000 TL, 1.000 USD mer'î mektup riski, 40.890 TL çek ödeme yükümlülüğü) olmak üzere kredi borçlarının tasfiyesi amacıyla cari kurdan toplamda 22.371.370 TL değerinde yapılandırma protokolü imzalamıştır. Söz konusu kredi yapılandırmasının son taksidi 2018 yılının ilk çeyreğinde ödenerek sona erdirilmiştir.

34. Nakit Akış Tablosuna İlişkin Ek Bilgiler

Nakit akış tabloları, konsolide finansal tablolar ile birlikte sunulmuştur.

Dönem Başı Tutar	Dönem Başı Tutar	Nakit Hareketi Yaratıcılar	Nakit Hareketi Yaratmayanlar*	Dönem Sonu Tutar
Kısa Vadeli Banka Kredileri	20.199.401	(15.108.455)	9.314.753	14.405.699
Uzun Vadeli Banka Kredileri	80.204.254	-	(1.650.560)	78.753.694
Menkul Kıymet İhraçları	-	-	-	-
Finansal Kiralama Borçları (K.V.)	-	-	-	-
Finansal Kiralama Borçları (U.V.)	-	-	-	-

(*) Kur farkları ve gerçeğe uygun değer farkları bu sütunda raporlanır.

35. Finansal Tabloları Önemli Ölçüde Etkileyen ya da Finansal Tabloların Açık, Yorumlanabilir Ve Anlaşılabilir Olması Açısından Gerekli Olan Diğer Hususlar

Grup Yönetimi, Şirket'in eski muhasebe müdürünün şirkette görev aldığı dönemlerde (2003- 23 Ağustos 2013) kendi ve eşinin şahsi hesaplarına para aktardığını tespit etmiştir. Şahıs aleyhine savcılığa suç duyurusunda bulunulmuştur. Olayla ilgili hukuki süreç devam etmektedir.

Borçların tazmini amacıyla Ankara ili, Yenimahalle ilçesinde iki adet dükkân ve bir adet mesken niteliğindeki gayrimenkuller, Şirket Yönetim Kurulunun 13 Aralık 2013 tarih, 2013-105 sayılı kararı ile bedel ödenmeksizin devralınmıştır. Bu tarihten sonra bir adet dükkân niteliğinde gayrimenkul bedel ödenmeksizin devralınmıştır.

Ostim Endüstriyel Yatırımlar ve İşletme A.Ş.

31 Aralık 2019 Tarihinde Sona Eren Hesap Dönemine Ait Konsolide Finansal Tabloları Açıklayıcı Dipnotlar
(Tutarlar Aksi Belirtilmedikçe Türk Lirası ("TL") Olarak İfade Edilmiştir.)

Ostim Endüstriyel Yatırımlar ve İşletme A.Ş.'nin kayıplarının tazmin edilmesi için alınan gayrimenkullerden iki adedinin satışı gerçekleştirilmiştir. Bu süreçte alınan varlıklara ilişkin bilgi aşağıdaki gibidir;

Nakit ve Çek Tahsilatı	610.000
Mülkiyeti Alınan Gayrimenkuller*	1.200.000
Gayrimenkul Satışından Yapılan Tahsilat (KDV Hariç)	585.148
Toplam	2.395.148

(*) Gayrimenkul Değerleme şirketi tarafından KDV hariç tespit edilen değerlerdir.

Ayrıca 2.350.000 TL tutarında çek alınmış ancak bu çekler karşılıksız çıkmıştır, 05.01.2017 tarihinde 1.500.000 TL'lik çek idari ve adli süreçlerin aksamaması için iade edilmiştir. Kalan 850.000 TL tutarında çekler için hukuki ve idari süreç devam etmektedir.

36. Finansal Araçlar - Gerçeğe Uygun Değer Açıklamaları ve Finansal Riskten Korunma Muhasebesi Çerçevesindeki Açıklamalar

Finansal Araçların Gerçeğe Uygun Değeri

Gerçeğe uygun değer, zorunlu satış veya tasfiye gibi haller dışında, bir finansal aracın cari bir işlemde istekli taraflar arasında alım-satımına konu olan fiyatını ifade eder. Kote edilmiş piyasa fiyatı, şayet varsa, bir finansal aracın gerçeğe uygun değerini en iyi yansıtan değerdir. Yabancı para bazlı finansal alacak ve borçlar finansal tabloların hazırlandığı günün yabancı kur oranları üzerinden değerlendirilmektedir. Grup'un bilançosunda maliyet veya itfa edilmiş maliyet ile yansıtılan finansal araçlarının gerçeğe uygun değerlerinin tahmininde aşağıda belirtilen yöntemler ve varsayımlar kullanılmıştır.

Finansal Varlıklar

Maliyet bedelleri ile finansal tablolarda yer alan nakit ve nakit benzeri değerleri ve diğer kısa vadeli finansal varlıkların kısa vadeli olmalarından dolayı, gerçeğe uygun değerlerinin taşınan değerlerine yakın olduğu düşünülmektedir. Ticari alacakların reeskont karşılığı ve şüpheli alacaklar karşılığı düşüldükten sonraki taşınan değerlerinin gerçeğe uygun değerlerine yakın olduğu düşünülmektedir.

Finansal Yükümlülükler

Ticari borçların ve diğer parasal yükümlülüklerin kısa vadeli olmaları nedeniyle gerçeğe uygun değerlerinin taşıdıkları değere yaklaştığı düşünülmektedir. Banka kredileri iskonto edilmiş maliyet ile ifade edilir ve işlem maliyetleri kredilerin ilk kayıt değerlerine eklenir. Üzerindeki faiz oranları değişen piyasa koşulları dikkate alınarak güncellendiği için kredilerin gerçeğe uygun değerlerinin taşıdıkları değeri ifade ettiği düşünülmektedir. Reeskont karşılığı düşüldükten sonra kalan ticari borçların gerçeğe uygun değerlerinin taşıdıkları değere yakın olduğu öngörülmektedir.

Gerçeğe Uygun Değer Hiyerarşi Tablosu

Grup, gerçeğe uygun değeri, bedeli belirlemekte ve göstermekte, aşağıdaki hiyerarşiyi kullanmaktadır;

- Seviye 1: Etkin piyasalarda kote edilen özdeş varlık ve yükümlülükler,
- Seviye 2: Finansal tablolara yansıtılan gerçeğe uygun değer üzerinde önemli etkisi olabilecek girdilerin direkt ve endirekt olarak gözlemlenmesi,
- Seviye 3: Finansal tablolara yansıtılan gerçeğe uygun değer üzerinde önemli etkisi olabilecek girdilerin gözlemlenebilir piyasa verileri olmaksızın belirlenmesi.

Ostim Endüstriyel Yatırımlar ve İşletme A.Ş.

31 Aralık 2019 Tarihinde Sona Eren Hesap Dönemine Ait Konsolide Finansal Tabloları Açıklayıcı Dipnotlar
(Tutarlar Aksi Belirtilmedikçe Türk Lirası ("TL") Olarak İfade Edilmiştir.)

31.12.2019			
Gerçeğe Uygun Değerle Değerlenen Kalemler	Seviye 1	Seviye 2	Seviye 3
Arsa ve Binalar	-	-	6.135.755
Yatırım Amaçlı Gayrimenkuller	-	-	173.397.453

31.12.2018			
Gerçeğe Uygun Değerle Değerlenen Kalemler	Seviye 1	Seviye 2	Seviye 3
Arsa ve Binalar	-	-	5.975.647
Yatırım Amaçlı Gayrimenkuller	-	-	212.251.453

37. Bilanço Tarihinden Sonraki Olaylar

Grubun kredi borcu kapsamında 05.03.2020 tarihinde banka ile yapılan mutabakat sonucu, 5.222.019 EURO nakden (30.12.2019 tarihli gayrimenkul satışından elde edilen 35.000.000 TL karşılığı) ve 35.000.000 TL'si OFİM binasında bulunan 22 adet yatırım amaçlı gayrimenkulün devredilmesi (varlık-borç takası) ile kapatılmış, kalan anaparanın 15.016.188 TL'si 120 ay vadeli ve 10.182.511 TL'si ise 1 yıl ödemesiz 120 ay vadeli olarak yapılandırılmıştır. Şirket yapılandırma sonucu dövizli kredilerinden maruz kaldığı kur farkı riskini ortadan kaldırmıştır.

Grup borçları kapsamında yapılandırılan tutarın içinde grubun iştiraki Kızılcahamam Akasya Yatırım İnşaat Turizm A.Ş.'nin 2.619.157 TL tutarında kredi borcu da kapatılmış olup, karşılığında şirketin sahip olduğu gayrimenkullerin alınma süreci başlatılmıştır.