

YÖNETİM KURULUNUN YILLIK FAALİYET RAPORUNA İLİŞKİN BAĞIMSIZ DENETÇİ RAPORU

Ostim Endüstriyel Yatırımlar ve İşletme Anonim Şirketi
Yönetim Kurulu'na

Görüş

Ostim Endüstriyel Yatırımlar ve İşletme Anonim Şirketi 'nin ("Şirket") ve bağlı ortaklıklarının (hep birlikte "Grup" olarak anılacaktır) 1 Ocak 2020-31 Aralık 2020 hesap dönemine ilişkin yıllık faaliyet raporunu denetlemiş bulunuyoruz.

Görüşümüze göre, yönetim kurulunun yıllık faaliyet raporu içinde yer alan konsolide finansal bilgiler ile Yönetim Kurulu'nun Grup'un konsolide finansal durumu hakkında yaptığı irdelemeler, tüm önemli yönleriyle, denetlenen tam set konsolide finansal tablolarla ve bağımsız denetim sırasında elde ettiğimiz bilgilerle tutarlıdır ve gerçeği yansıtmaktadır.

Görüşün Dayanağı

Yaptığımız bağımsız denetim, Sermaye Piyasası Kurulu ("SPK") tarafından 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'lere) uygun olarak yürütülmüştür. Bu Standartlar kapsamındaki sorumluluklarımız, raporumuzun Bağımsız Denetçinin Yıllık Faaliyet Raporunun Bağımsız Denetimine İlişkin Sorumlulukları bölümünde ayrıntılı bir şekilde açıklanmıştır. KGK tarafından yayımlanan Bağımsız Denetçiler için Etik Kurallar (Etik Kurallar) ve bağımsız denetimle ilgili mevzuatta yer alan etik hükümlere uygun olarak Grup'tan bağımsız olduğumuzu beyan ederiz. Etik Kurallar ve mevzuat kapsamındaki etiğe ilişkin diğer sorumluluklar da tarafımızca yerine getirilmiştir. Bağımsız denetim sırasında elde ettiğimiz bağımsız denetim kanıtlarının, görüşümüzün oluşturulması için yeterli ve uygun bir dayanak oluşturduğuna inanıyoruz.

Tam Set Konsolide Finansal Tablolara İlişkin Denetçi Görüşümüz

Grup'un 1 Ocak 2020-31 Aralık 2020 hesap dönemine ilişkin tam set konsolide finansal tabloları hakkında 25 Şubat 2021 tarihli denetçi raporumuzda olumlu görüş bildirmiş bulunuyoruz.

Yönetim Kurulu'nun Yıllık Faaliyet Raporuna İlişkin Sorumluluğu

Grup yönetimi, 6102 sayılı Türk Ticaret Kanununun (TTK) 514 ve 516 ncı maddelerine ve Sermaye Piyasası Kurulu'nun II-14.1 No'lu "Sermaye Piyasasında Finansal Raporlamaya İlişkin Esaslar Tebliği" ("Tebliğ") hükümlerine göre yıllık faaliyet raporuyla ilgili olarak aşağıdakilerden sorumludur:

- Yıllık faaliyet raporunu bilanço gününü izleyen ilk üç ay içinde hazırlar ve genel kurula sunar.
- Yıllık faaliyet raporunu; Grup'un o yıla ait faaliyetlerinin akışı ile her yönüyle konsolide finansal durumunu doğru, eksiksiz, dolambaçsız, gerçeğe uygun ve dürüst bir şekilde yansıtabilecek şekilde hazırlar. Bu raporda finansal durum, konsolide finansal tablolara göre değerlendirilir. Raporda ayrıca, Grup'un gelişmesine ve karşılaşması muhtemel risklere de açıkça işaret olunur. Bu konulara ilişkin yönetim kurulunun değerlendirmesi de raporda yer alır.

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  International A world-wide network of independent accounting firms and business advisers

c) Faaliyet raporu ayrıca aşağıdaki hususları da içerir:

-Faaliyet yılının sona ermesinden sonra Grup'ta meydana gelen ve özel önem taşıyan olaylar,

-Grup'un araştırma ve geliştirme çalışmaları,

-Yönetim kurulu üyeleri ile üst düzey yöneticilere ödenen ücret, prim, ikramiye gibi mali menfaatler, ödenekler, yolculuk, konaklama ve temsil giderleri, aynı ve nakdî imkânlar, sigortalar ve benzeri teminatlar.

Yönetim kurulu, faaliyet raporunu hazırlarken Gümrük ve Ticaret Bakanlığının ve ilgili kurumların yaptığı ikincil mevzuat düzenlemelerini de dikkate alır.

Bağımsız Denetçinin Yıllık Faaliyet Raporunun Bağımsız Denetimine İlişkin Sorumluluğu

Amacımız, TTK hükümleri ve Tebliğ çerçevesinde yıllık faaliyet raporu içinde yer alan konsolide finansal bilgiler ile Yönetim Kurulu'nun Grup'un konsolide finansal durumu hakkında yaptığı irdelemelerin, Grup'un denetlenen konsolide finansal tablolarıyla ve bağımsız denetim sırasında elde ettiğimiz bilgilerle tutarlı olup olmadığı ve gerçeği yansıtip yansıtmadığı hakkında görüş vermek ve bu görüşümüzü içeren bir rapor düzenlemektir.

Yaptığımız bağımsız denetim, SPK tarafından yayımlanan bağımsız denetim standartlarına ve BDS'lere uygun olarak yürütülmüştür. Bu standartlar, etik hükümlere uygunluk sağlanması ile bağımsız denetimin, faaliyet raporunda yer alan konsolide finansal bilgiler ve Yönetim Kurulu'nun Grup'un konsolide finansal durumu hakkında yaptığı irdelemelerin konsolide finansal tablolarla ve denetim sırasında elde edilen bilgilerle tutarlı olup olmadığına ve gerçeği yansıtip yansıtmadığına dair makul güvence elde etmek üzere planlanarak yürütülmesini gerektirir.

25.02.2021, 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 Kansu Caddesi No: 102/A Beycanoğlu 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



OSTİM ENDÜSTRİYEL YATIRIMLAR VE İŞLETME A.Ş.

SERİ: II 14.1 SAYILI TEBLİĞE İSTİNADEN HAZIRLANMIŞ
YÖNETİM KURULU
FAALİYET RAPORU
01.01.2020 - 31.12.2020

İÇİNDEKİLER

1. HAZIRLANMA ESASLARI.....	4
2. ŞİRKETİN TİCARET UNVANI, TİCARET SİCİL NUMARASI, MERKEZ VE ŞUBELERİ, İLETİŞİM BİLGİLERİ	4
3. ŞİRKETİN ORGANİZASYON YAPISI.....	4
4. ŞİRKETİN SERMAYE VE ORTAKLIK YAPISI İLE BUNLARA İLİŞKİN HESAP DÖNEMİNDEKİ DEĞİŞİKLİKLER VE İMTİYAZLI PAYLARA İLİŞKİN BİLGİ	4
5. RAPORUN DÖNEMİ, DÖNEM İÇİNDE YÖNETİM KURULUNDA GÖREV ALAN BAŞKAN VE ÜYELERİN, MURAHHAS ÜYELERİN AD VE SOYADLARI, YETKİ SINIRLARI, BU GÖREVLERİN SÜRELERİ	5
6. İŞLETMENİN PERFORMANSINI ETKİLEYEN ANA ETMENLER, İŞLETMENİN FAALİYETTE BULUNDUĞU ÇEVREDE MEYDANA GELEN ÖNEMLİ DEĞİŞİKLİKLER, İŞLETMENİN BU DEĞİŞİKLİKLERE KARŞI UYGULADIĞI POLİTİKALAR, İŞLETMENİN PERFORMANSINI GÜÇLENDİRMEK İÇİN UYGULADIĞI YATIRIM VE TEMETTÜ POLİTİKASI	5
7. İŞLETMENİN FİNANSAL KAYNAKLARI.....	7
8. İŞLETMENİN RİSK YÖNETİM POLİTİKALARI	7
9. FİNANSAL TABLOLARDA YER ALMAYAN ANCAK KULLANICILAR İÇİN FAYDALI OLACAK DİĞER HUSUSLAR	8
IRAK PAZARINDAKİ FAALİYETLER	8
YURTDIŞI TANITIM, PAZARLAMA FAALİYETLERİ VE TİCARİ FAALİYETLER	8
GAYRİMENKUL YÖNETİMİ.....	8
OSTİM PRESTİJ PROJESİ	8
ALACAKLARIMIZIN TAZMİNİNE İLİŞKİN ÇALIŞMALAR	9
TEKNOKENT PROJESİ	9
TEKNOKENT PROJESİ Ek ALANI.....	9
OSTİM TEKNİK ÜNİVERSİTESİ	9
KREDİ BORÇLARIMIZIN YAPILANDIRILMASI	10
OSTİM VAKFI LEHİNE İPOTEK VERİLMESİ	10
KONVEYOR BANT İHALESİ.....	10
COVID-19 SALGINI	10
BORÇ KARŞILIĞI GAYRİMENKUL DEVRİ	10
2019 YILI 1. VE 2.OLAĞAN GENEL KURULLARI	10
KÂR PAYI DAĞITIMI.....	11
ORTAĞIMIZIN UNVAN DEĞİŞİKLİĞİ	11
BAĞIMSIZ DENETİM KURULUŞUNUN TESCİLİ	11
OSTİM KALIP YATIRIM SANAYİ A.Ş.'NİN KURULMASI	11
BEDELLİ SERMAYE ARTIRIMI	11
10. 1 OCAK–31 ARALIK 2020 HESAP DÖNEMİNİN KAPANMASINDAN İLGİLİ FİNANSAL TABLOLARIN GÖRÜŞÜLECEĞİ YÖNETİM KURULU TOPLANTI TARİHİNE KADAR GEÇEN SÜREDE MEYDANA GELEN ÖNEMLİ OLAYLAR	12
KAT KARŞILIĞI İNŞAAT TAAHHÜT PROJESİ	12
11. İŞLETMENİN GELİŞİMİ HAKKINDA YAPILAN ÖNGÖRÜLER.....	12
12. YATIRIMCI İLİŞKİLERİ BÖLÜMÜ.....	12
13. YAPILAN ARAŞTIRMA VE GELİŞTİRME FAALİYETLERİ	13
14. DÖNEM İÇİNDE ESAS SÖZLEŞMEDE YAPILAN DEĞİŞİKLİKLER VE NEDENLERİ	13
15. VARSA, ÇIKARILMIŞ BULUNAN SERMAYE PİYASASI ARAÇLARININ NİTELİĞİ VE TUTARI....	13
16. İŞLETMENİN FAALİYET GÖSTERDİĞİ SEKTÖR VE BU SEKTÖR İÇERİSİNDEKİ YERİ HAKKINDA BİLGİ	13

17. YATIRIMLARDAKİ GELİŞMELER, TEŞVİKLERDEN YARARLANMA DURUMU, YARARLANILDI İSE NE ÖLÇÜDE GERÇEKLEŞTİĞİ.....	23
18. İŞLETMENİN ÜRETİM BİRİMLERİNİN NİTELİKLERİ, KAPASİTE KULLANIM ORANLARI VE BUNLARDAKİ GELİŞMELER, GENEL KAPASİTE KULLANIM ORANI, FAALİYET KONUSU MAL VE HİZMET ÜRETİMİNDEKİ GELİŞMELER, MİKTAR, KALİTE, SÜRÜM VE FİYATLARIN GEÇMİŞ DÖNEM RAKAMLARIYLA KARŞILAŞTIRMALARINI İÇEREN AÇIKLAMALAR	24
19. FAALİYET KONUSU MAL VE HİZMETLERİN FİYATLARI, SATIŞ HASILATLARI, SATIŞ KOŞULLARI VE BUNLARDA DÖNEM İÇİNDE GÖRÜLEN GELİŞMELER, RANDIMAN VE PRODÜKTİVİTE KATSAYILARINDAKİ GELİŞMELER, GEÇMİŞ YILLARA GÖRE BUNLARDAKİ ÖNEMLİ DEĞİŞİKLİKLERİN NEDENLERİ	24
20. İŞLETMENİN FİNANSAL YAPISINI İYİLEŞTİRMEK İÇİN ALINMASI DÜŞÜNÜLEN ÖNLEMLER	29
21. ÜST YÖNETİMDE DÖNEM İÇİNDE YAPILAN DEĞİŞİKLİKLER VE HALEN GÖREV BAŞINDA BULUNANLARIN ADI, SOYADI VE MESLEKİ TECRÜBESİ	29
22. YÖNETİM ORGANI ÜYELERİ İLE ÜST DÜZEY YÖNETİCİLERE SAĞLANAN HUZUR HAKKI, ÜCRET, PRİM VE İKRAMIYE, KÂR PAYI GİBİ MALİ MENFAATLERİN TOPLAM TUTARLARI ..	30
23. YÖNETİM ORGANI ÜYELERİ İLE ÜST DÜZEY YÖNETİCİLERE VERİLEN ÖDENEKLER YOLCULUK, KONAKLAMA VE TEMSİL GİDERLERİ İLE AYNİ VE NAKDİ İMKÂNLAR, SİGORTALAR VE BENZERİ TEMİNATLARIN TOPLAM TUTARLARINA İLİŞKİN BİLGİLER	30
24. PERSONEL VE İŞÇİ HAREKETLERİ, TOPLU SÖZLEŞME UYGULAMALARI, PERSONEL VE İŞÇİYE SAĞLANAN HAK VE MENFAATLER	30
25. DÖNEM İÇİNDE YAPILAN BAĞIŞLAR HAKKINDA BİLGİLER	30
26. MERKEZ DIŞI ÖRGÜTLERİN OLUP OLMADIĞI HAKKINDA BİLGİ	30
27. KONSOLİDASYONA TABİ İŞLETMELERİN ANA ORTAKLIK SERMAYESİNDEKİ PAYLARI HAKKINDA BİLGİ	30
28. KONSOLİDE FİNANSAL TABLOLARIN HAZIRLANMA SÜRECİYLE İLGİLİ OLARAK; GRUBUN İÇ DENETİM, İÇ KONTROL VE RİSK YÖNETİM SİSTEMLERİNİN ANA UNSURLARINA İLİŞKİN AÇIKLAMALAR VE YÖNETİM ORGANI GÖRÜŞÜ	31
29. ŞİRKETİN DOĞRUDAN VE DOLAYLI İŞTİRAKLERİ VE PAY ORANLARINA İLİŞKİN BİLGİLER	31
30. ŞİRKETİN İKTİSAP ETTİĞİ PAYLARINA İLİŞKİN BİLGİLER.....	32
31. FAALİYET DÖNEMİ İÇİNDE YAPILAN ÖZEL DENETİME VE KAMU DENETİMİNE İLİŞKİN AÇIKLAMALAR.....	32
32. GRUP ALEYHİNE AÇILAN VE GRUP'UN MALİ DURUMUNU VE FAALİYETLERİNİ ETKİLEYEBİLECEK NİTELİKTEKİ DAVALAR VE OLASI SONUÇLARI HAKKINDA BİLGİLER .	32
33. MEVZUAT HÜKÜMLERİNE AYKIRI UYGULAMALAR NEDENİYLE ŞİRKET YÖNETİM ORGANI ÜYELERİ HAKKINDA UYGULANAN İDARİ VEYA ADLİ YAPTIRIMLARA İLİŞKİN AÇIKLAMALAR.....	32
34. ŞİRKETLER TOPLULUĞUNA BAĞLI BİR ŞİRKETSE; HÂKİM ŞİRKETLE, HÂKİM ŞİRKETE BAĞLI BİR ŞİRKETLE, HÂKİM ŞİRKETİN YÖNLENDİRMESİYLE ONUN YA DA ONA BAĞLI BİR ŞİRKETİN YARARINA YAPTIĞI HUKUKİ İŞLEMLER VE GEÇMİŞ FAALİYET YILINDA HÂKİM ŞİRKETİN YA DA ONA BAĞLI BİR ŞİRKETİN YARARINA ALINAN VEYA ALINMASINDAN KAÇINILAN TÜM DİĞER ÖNLEMLER	32
35. ŞİRKETLER TOPLULUĞUNA BAĞLI BİR ŞİRKETSE; 35.BAŞLIKTA BAHSEDİLEN HUKUKİ İŞLEMİN YAPILDIĞI VEYA ÖNLEMİN ALINDIĞI VEYAHUT ALINMASINDAN KAÇINILDIĞI ANDA KENDİLERİNCE BİLİNER HAL VE ŞARTLARA GÖRE, HER BİR HUKUKİ İŞLEMDE UYGUN BİR KARŞI EDİM SAĞLANIP SAĞLANMADIĞI VE ALINAN VEYA ALINMASINDAN KAÇINILAN ÖNLEMİN ŞİRKETİ ZARARA UĞRATIP UĞRATMADIĞI, ŞİRKET ZARARA UĞRAMIŞSA BUNUN DENKLEŞTİRİLİP DENKLEŞTİRİLMEDİĞİ.....	33
36. ŞİRKETİN SERMAYESİNİN KARŞILIKSIZ KALIP KALMADIĞINA VEYA BORCA BATIK OLUP OLMADIĞINA İLİŞKİN TESPİT VE YÖNETİM ORGANI DEĞERLENDİRMELERİ.....	33

37. BİR SERMAYE ŞİRKETİNİN SERMAYESİNİN, DOĞRUDAN VEYA DOLAYLI OLARAK, YÜZDE BEŞİNİ, ONUNU, YİRMİSİNİ, YİRMİBEŞİNİ, OTUZÜÇÜNÜ, ELLİSİNİ, ALTMİŞYEDİSİNİ VEYA YÜZDE YÜZÜNÜ TEMSİL EDEN MİKTARDA PAYLARINA SAHİP OLUNDUĞU VEYA PAYLARI BU YÜZDELERİN ALTINA DÜŞTÜĞÜ TAKDİRDE BU DURUM VE GEREKÇESİ	33
38. İLİŞKİLİ TARAF İŞLEMLERİ VE BAKİYELERİNE İLİŞKİN BİLGİLER.....	33
39. KURUMSAL YÖNETİM İLKELERİNE UYUM RAPORU	34
A. MENFAAT SAHİPLERİNİN BİLGİLENDİRİLMESİ	35
B. MENFAAT SAHİPLERİNİN YÖNETİME KATILIMI	35
C. İNSAN KAYNAKLARI POLİTİKASI	35
D. ETİK KURALLAR VE SOSYAL SORUMLULUK	36
E. ŞİRKETİN STRATEJİK HEDEFLERİ	36

1. Hazırlanma Esasları

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

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

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

İnternet adresi: www.ostimyatirim.com.tr

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

Irak şube adresi: Valilik Caddesi, Halil Aga Apt. No:1, Kerkük-IRAK'tır.

Telefonu 00964 770 645 44 49'dur.

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

3. Şirketin Organizasyon Yapısı

Şirketimizin organizasyon şeması web sayfamızda yayınlanmaktadır.

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

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

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

31 Aralık 2020 ve 31 Aralık 2019 tarihleri itibarıyla sermaye yapısı aşağıdaki gibidir:

Ortağın Adı Soyadı/Unvanı	31 Aralık 2020			31 Aralık 2019		
	Grubu	Pay Oranı (%)	Sermaye Tutarı (TL)	Grubu	Pay Oranı (%)	Sermaye Tutarı (TL)
Ostim Eğitim, Araştırma, Geliştirme Kalkınma ve Dayanışma Vakfı (Ostim Vakfı)	A	4,05	3.090.513,18	A	4,05	3.085.114
	B	0,00	1,50	B	0,00	1
Ostim Proje Gelişim Eğitim ve Danışmanlık Hizmetleri A.Ş.	A	3,63	2.767.142,26	A	3,55	2.701.728
	B	1,62	1.234.586,85	B	1,70	1.300.001
Diğer ⁽¹⁾	A	3,44	2.624.944,56	A	3,53	2.695.758
	B	87,25	66.513.811,65	B	87,17	66.448.398
Toplam	A	11,13	8.482.600,00	A	11,13	8.482.600
	B	88,87	67.748.400,00	B	88,87	67.748.400
		100,00	76.231.000,00		100,00	76.231.000

(1) Sermayenin %5'inden daha azına sahip ortakların toplamını göstermektedir. MKK'dan alınan bilgiye göre; Borsa'da işlem görebilir ortak sayısı 13.787, borsada işlem göremez ortak sayısı 1.677 ve henüz payları kaydedilmemiş ortak sayısı 194'dür.

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

Raporun Dönemi 01.01.2020 – 31.12.2020

Yönetim Kurulu	Görevi
Orhan AYDIN	Yön. Krl. Bşk.
Sıtkı ÖZTUNA	Yön. Krl. Bşk. Yrd.
Murat Ali YÜLEK	Yön. Krl. Üyesi
Turan EROL	Bağımsız Yön. Krl. Üyesi
Nilüfer ARIAK	Bağımsız Yön. Krl. Üyesi

25.05.2019 tarihli Genel Kurulumuzda yapılan seçim sonucu Yönetim Kurulumuz 2 yıl süre ile göreve seçilmiştir.

Yönetim Kurulumuzun kendi aralarında yapmış olduğu görev dağılımı yukarıdaki gibidir.

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

Kurumsal Yönetim Komitesi aşağıdaki üyelerden oluşmaktadır.

Turan EROL	Başkan	Bağımsız Yönetim Kurulu Üyesi
Nilüfer ARIAK	Üye	Bağımsız Yönetim Kurulu Üyesi
Murat KEDİCİ	Üye	Yatırımcı İlişkileri Yöneticisi

Riskin Erken Saptanması Komitesi aşağıdaki üyelerden oluşmaktadır:

Turan EROL	Başkan	Bağımsız Yönetim Kurulu Üyesi
Nilüfer ARIAK	Üye	Bağımsız Yönetim Kurulu Üyesi
Sıtkı ÖZTUNA	Üye	Yönetim Kurulu Başkan Yardımcısı

Denetimden Sorumlu Komite aşağıdaki üyelerden oluşmaktadır:

Nilüfer ARIAK	Başkan	Bağımsız Yönetim Kurulu Üyesi
Turan EROL	Üye	Bağımsız Yönetim Kurulu Üyesi

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

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

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

Şirketimiz kuruluş amacı itibarıyla belirli bir alanda faaliyet göstermemektedir. Faaliyet gösterdiğimiz konuların farklı ve geniş olması Şirketimizin kuruluş amacı ve misyonu gereği proje ortaklarımızın aldıkları işlerin ya da yurtiçi ve dışından gelen taleplerin farklı alanlarda olmasından kaynaklanmaktadır.

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

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

Yatırım Politikası: Şirketimiz, aktifinde bulunan arsaları değerlendirerek yüksek katma değerli projelere dönüştürmüştür. Bağlı ortaklıklar ve iştiraklerimizin faaliyetleri geliştirilmekte, üretim kapasitesi artırılmaktadır. Sermaye artırımının gerçekleşmesi durumunda nitelikli, katma değerli üretim yapan ve karlılığı yüksek yeni iştirak/bağlı ortaklık edinilmesi hedeflenmiştir. Gelişmeler şirketimizin web sayfasında ve KAP’ta kamuoyuna duyurulmaktadır.

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

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

Türk Ticaret Kanunu’na göre ayrılması gereken yedek akçeler ile esas sözleşmede veya kâr dağıtım politikasında pay sahipleri için belirlenen kâr payı ayrılmadıkça; başka yedek akçe ayrılmasına, ertesi yıla kâr aktarılmasına; intifa senedi sahiplerine, yönetim kurulu üyelerine, ortaklık çalışanlarına ve pay sahibi dışındaki kişilere kârdan pay dağıtılmasına karar verilemeyeceği gibi, pay sahipleri için belirlenen kâr payı nakden ödenmedikçe bu kişilere kârdan pay dağıtılamaz.

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

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

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

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

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

7. İşletmenin Finansal Kaynakları

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

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

8. İşletmenin Risk Yönetim Politikaları

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

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

Son yıllarda Şirketimiz'in kredi ve faiz riskinden kaynaklanan ve kronik hale gelen likidite riski gayrimenkul satışları ve kredi yeniden yapılandırmasıyla önemli ölçüde aşılmıştır. Döviz kredisinin kapatılması sonucu da krediden kaynaklanan kur riski ortadan kalkmıştır. Önümüzdeki dönemlerde yeni projeleri hayata geçirmek için kaynak oluşturma çalışmalarına başlanmıştır.

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

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

Irak Pazarındaki Faaliyetler

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

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

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

Yurtdışı Tanıtım, Pazarlama Faaliyetleri ve Ticari Faaliyetler

Şirketimiz, yurtdışı pazarlama faaliyetlerini sürdürmektedir. Bu çerçevede müşteri portföyümüze yeni bölgeler katarak muhtelif ülkelere, ağırlıklı olarak İş Makineleri yedek parçaları olmak üzere çeşitli ürün ihracatı yapılmakta, teklifler verilmekte, görüşmeler yürütülmektedir. 2020 yılında olumsuz şartlara rağmen ihracat tutarımız artmıştır. Yıl başında, ocak Ayı içerisinde Fas ve Almanya'ya müşteri ziyareti maksatlı seyahatler yapılmıştır. Dünyada ve ülkemizde etkisini göstermekte olan salgın hastalık sebebiyle, dış ticaret ekibimizin seyahatleri ve firmamıza yapılan ziyaretler mecburen durmuştur. Bu süreçte müşterilerimiz ile elektronik ortamlarda görüşmelerimiz sürdürülmüştür. Normalleşmeye dönülmesi ile birlikte pazarlama ile ilgili politikalarımız yeniden şekillenecektir.

Gayrimenkul Yönetimi

Şirketimizin finansal kaynaklarının önemli bir bölümünü gayrimenkul satış ve kiralama faaliyetleri oluşturmaktadır. Geçtiğimiz dönem içerisinde gayrimenkul satışı yolu ile önemli miktarda hasılat elde edilmiştir. Elde edilen satış hasılatı kredi geri ödemelerinde kullanılarak kredi riskimiz büyük ölçüde azaltılmıştır. Diğer taraftan, dönem içerisinde OFİM projesi finansmanı için kullanılan kredi karşılığı banka ile 35 milyon TL tutarında varlık-borç takası yapılmıştır.

Özellikle 2018 yılında başlayan ekonomik faaliyetlerdeki yavaşlamanın etkisi ile yatırımcılarda risk iştahı azalmıştır. 2019 yılında da devam eden ve pandemi süreci ile birlikte tamamen durma noktasına gelen gayrimenkul piyasasına rağmen gayrimenkul satışı gerçekleştirilmiştir. Yapılan gayrimenkul satışları Şirketimiz faaliyetlerini olumlu yönde etkilemiş olup finansal yapımızdaki düzelmenin önümüzdeki dönemde faaliyetlerimize olan olumlu etkisinin daha somut projelerle görüleceği düşünülmektedir. Gayrimenkul satışları sonrası mevcut gayrimenkullerden OFİM binamızın doluluk oranı %91 seviyesindedir.

Ostim Prestij Projesi

Ostim Metro Durağı'nın yanındaki Ostim Prestij projesinin doluluk oranı geçtiğimiz dönem içerisinde artmaya devam etmiştir. Ostim Teknik Üniversitesinin ve Ostim Teknoloji Geliştirme Bölgesinin faaliyete geçmesi ile projeye olan ilgi fazlaşmıştır. Şirketimizin mülkiyetinde bulunan gayrimenkullerinin bir kısmının satışı dönem içerisinde gerçekleştirilmiş olup kalan gayrimenkullerimizin değerlendirilmesi için çalışmalara devam edilmektedir.

Alacaklarımızın Tazminine İlişkin Çalışmalar

Eski muhasebe müdürümüzün Şirketimiz’de yaptığı usulsüzlükle ilgili yeni bir gelişme olmamıştır. Önceki raporlarda belirtildiği üzere hazırlanan özel denetim çalışması raporuna göre yapılan usulsüzlük sonucu Şirketimizin kaybının 5.103.572,92 TL olduğu tespit edilmiştir.

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

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

Teknokent Projesi

Ostim Teknopark Teknoloji Geliştirme Bölgesi Yöneticisi A.Ş. (Ostim Teknopark A.Ş.) ile Ostim Teknoloji Geliştirme Bölgesi içinde Teknokent Binası Yatırım ve Yapım sözleşmesi imzalanmış ve inşaatı tamamlanarak teslim edilmiştir. Tasarım/Ar-Ge ofisleri ve atölye alanından oluşan, tek bina üzerine yapılan inşaatın toplam alanı 8.850 m²’dir. Mevcut ofislerin tamamına yakını kiraya verilmiştir.

Yapılan yatırım karşılığı Ostim Teknopark A.Ş. tarafından Şirketimize aylık olarak ödenmek sureti ile 20 yıl süreyle geri ödeme yapılacak olup ödemelerin tahsilatına başlanmıştır.

Buna göre ilk yıl için;

1-6. Ay 50.000 TL/Ay + KDV

7-9. Ay 100.000 TL/Ay + KDV

10-12. Ay 125.000 TL/Ay + KDV ödeme yapılacak olup, her yıl enflasyon oranında artış uygulanacaktır.

Teknokent Projesi Ek Alanı

Ostim Teknoloji Geliştirme Bölgesi’ne ilave olarak Bakanlar Kurulu Kararı ile ek alan olarak ilan edilen Ostim Prestij Projesi içerisinde yer alan E Blok’ta faaliyetlere başlanmış olup kullanıma açılan tüm alanlar dolmuştur. Sanayi ve teknoloji alanında önemli firmaların faaliyet gösterdiği Teknokent, Ostim Prestij Projesi’ne de olumlu katkı sağlamıştır.

Ostim Teknik Üniversitesi

01.07.2017 tarih ve 30111 Sayılı Resmi Gazete’de yayınlanan 7033 Sayılı Kanun’un 22.maddesine göre Ostim Teknik Üniversitesi kurulmuştur. Şirket ortağımız Ostim Vakfı tarafından kuruluşu gerçekleştirilen Ostim Teknik Üniversitesi için Ostim Prestij Projesi’nde yer alan F Blok eğitim alanı olarak düzenlenmiş ve üniversitemizde 2019-2020 eğitim-öğretim dönemi için öğrenci kabulü yapılmış, eğitim faaliyetlerine 4 lisans ve 6 ön-lisans programı ile başlanmıştır. 2020-2021 eğitim-öğretim döneminde ise 11 lisans programı (5 program İngilizce eğitim) ve 12 ön-lisans programında öğrenci kabulü yapan Ostim Teknik Üniversitesi, özel üniversiteler içinde tercih edilen bir konuma gelmiştir.

Bölgemize ve özellikle Ostim Prestij Projesi'ne katkı sağladığını düşündüğümüz Ostim Teknik Üniversitesi'nin faaliyetlerine Şirket olarak destek verilmekte ve bu faaliyetler yakından takip edilmektedir. Ostim Teknik Üniversitesi, doğrudan ve dolaylı hisse oranı dikkate alındığında Şirketimizin de en büyük ortağı Ostim Vakfı tarafından kurulmakla birlikte faaliyetleri ve projeleri tamamen birbirinden bağımsız iki farklı tüzel kişiliktir.

Kredi Borçlarımızın Yapılandırılması

Geçtiğimiz dönem içerisinde, Şirketimiz'in banka kredi borçları yapılandırma çalışmaları olumlu neticelenmiştir. Banka ile yapılan mutabakat sonucu sözkonusu kredi borcu 5.222.019 EURO nakit (30.12.2019 tarihli satıştan elde edilen 35.000.000 TL karşılığı) ve 35.000.000 TL 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.

Kredi borçlarımızın yapılandırılması aşamasında iştiraklerimizden olan ve grup firma değerlendirmesine tâbi Kızılcahamam Akasya Yatırım İnşaat Turizm A.Ş.'nin 2.619.157 TL tutarında kredi borcu da kapatılmış olup, karşılığında iştirakimiz Akasya Yatırım İnşaat Turizm A.Ş.'nin mülkiyetinde bulunan 9700 m2 alanlı imarlı arsa satın alınmıştır.

Ostim Vakfı Lehine İpotek Verilmesi

Şirketimiz tarafından, üniversitenin kuruluş aşamasında Ostim Vakfı lehine verilen gayrimenkul ipoteklerinden ekspertiz değeri 52.705.000 TL olan gayrimenkuller üzerindeki ipotekler fakedilmiş olup, ekspertiz değeri 28.850.000 TL olan ipotekli gayrimenkul kalmıştır.

Konveyör Bant İhalesi

Önceki raporlarımızda detaylı bilgi verdiğimiz IC İçtaş Enerji-Limak Enerji Ortaklığı'nın sahip olduğu Yeniköy Kemerköy Elektrik Üretim ve Ticaret A.Ş. tarafından işletilen Yeniköy-Kemerköy Termik Santrali'nin kömür konveyörleri ve kamyon boşaltma, kömür dağıtım, kömür yükleme tesisleri anahtar teslimi yapım işi ile ilgili ihale makamından henüz resmî bir cevap gelmemiştir.

Covid-19 Salgını

Küresel ölçekte yaşanan Covid-19 salgını nedeniyle ülkemizde ilgili otoritelerin uygulanmasını istedikleri tüm tedbirler Şirketimiz'de uygulanmıştır. Çalışanların ve ailelerinin sağlığına etki edecek hususların bertaraf edilmesi amacı ile iş tanımı gereği operasyonel olmayan personelin bir kısmına izin hakkı kullandırılmış, bir kısmı ise üç ay süreli kısa çalışma ödeneğinden faydalandırılmıştır. İlgili dönem sonrası normalleşme sürecinin başlaması ile birlikte, Ağustos ayı başı itibarıyla kısa çalışma sonlandırılmış, normal çalışma düzenine geçilmiştir. Çalışma ortamı düzenli olarak dezenfekte edilmiş, personelin maske ihtiyacı Şirketimiz tarafından sağlanmıştır. Ayrıca, çalışan personelimizin sağlık durumları titizlikle takip edilmiş ve belirti gösteren personelinin izolasyonu sağlanmıştır. Bugüne kadar Şirketimiz bünyesinde covid-19 hastalığına maruz kalan personel olmamıştır.

Borç Karşılığı Gayrimenkul Devri

Fırat Tahin Susam A.Ş.'nden finansal ihtiyaçlarımızın karşılanması için nakden alınan borçlara karşılık olarak Ostim Prestij Projesi'nden 12.000.600 TL (KDV dahil) tutarında 2 adet gayrimenkul devri gerçekleştirilmiştir.

2019 yılı 1. ve 2.Olağan Genel Kurulları

Şirketimizin 11 Temmuz 2020 tarihinde yapılan 2019 yılı Olağan Genel Kurul toplantısında asgarî nisap miktarı sağlanamadığından toplantı ertelenmiş, ertelenen toplantı aynı usul, çağrı yöntemiyle ve aynı gündem maddelerini görüşmek üzere 7 Ağustos 2020 Cuma günü saat 15:00'de

OSTİM Organize Sanayi Bölge Müdürlüğü 100.Yıl Bulvarı No:101/A Ostim, Yenimahalle/ANKARA adresinde gerçekleştirilmiştir. Genel kurul ile ilgili yükümlülükler mevzuat çerçevesinde yerine getirilmiştir. Toplantı tutanağı ve ekleri yasal süreleri içerisinde Kamu Aydınlatma Platformu, Merkezi Kayıt Kuruluşu ve Şirketimizin web sitesinden duyurulmuştur.

Kâr Payı Dağıtımı

Genel kurulda yapılan oylamada 2019 yılı kârından ortaklara kâr payı dağıtılmaması yönündeki teklif oybirliği ile kabul edilmiştir.

Ortağımızın Unvan Değişikliği

Şirketimizin ortaklarından Ostim Proje Gelişim Eğitim ve Danışmanlık Hizmetleri A.Ş.'nin unvanı Ostim Proje ve Teknoloji Gelişim Eğitim ve Danışmanlık Hizmetleri A.Ş. olarak değiştirilmiş ve unvan değişikliği, tarafımıza 04.08.2020 tarihinde bildirilmiştir.

Bağımsız Denetim Kuruluşunun Tescili

Şirketimizin 07.08.2020 tarihinde yapılan Olağan Genel Kurul 2.toplantısında, 2020 yılı hesap döneminin finansal raporlarının denetlenmesi için bağımsız denetim kuruluşu olarak Vezin Bağımsız Denetim A.Ş.'nin seçilmesine karar verilmiştir. Karar Ankara Ticaret Sicil Müdürlüğü tarafından 19.08.2020 tarihinde tescil ve 19.08.2020 tarih ve 10141 sayılı TTSG'de ilan edilmiştir.

Ostim Kalıp Yatırım Sanayi A.Ş. 'nin Kurulması

Yönetim Kurulumuzun 27.10.2020 tarihli toplantısında alınan, kalıp imalatı alanında faaliyet gösterecek, sermayesinin tamamı şirketimize ait bir şirket kurulması kararı çerçevesinde, OSTİM KALIP YATIRIM SANAYİ A.Ş. unvanıyla bir şirket kurulması için yapılan çalışmalar sonuçlandırılmış, şirketin kuruluşu 23.11.2020 tarihinde tescil edilmiştir. Şirket kuruluşu, ayrıca Türkiye Ticaret Sicili Gazetesinin 24.11.2020 tarih 10209 sayılı nüshasında yayınlanmıştır.

Kuruluşunu müteakip kalıp imalat tesisi yatırımı için çalışmalarına başlayan Şirket, öncelikle Çevre ve Şehircilik İl Müdürlüğüne müracaat ederek, 11.12.2020 tarihli Çevresel Etki Değerlendirmesi (ÇED) Yönetmeliği kapsamında olmadığına ilişkin muafiyet yazısını almıştır.

Kalıp imalat tesisi yatırımı için makine teçhizat seçiminin tamamlanmasını müteakip, Sanayi ve Teknoloji Bakanlığı Teşvik Uygulama ve Yabancı Sermaye Genel Müdürlüğüne müracaat eden Şirket, sözkonusu yatırımı için 04.01.2021 tarih 518782 Numaralı yatırım teşvik belgesini almıştır.

Sermayesinin tamamı Şirketimize ait olan OSTİM KALIP YATIRIM SANAYİ A.Ş., teşvik belgesi kapsamındaki yatırımlarının finansmanı için 11.02.2021 tarihinde finansal kiralama sözleşmesi imzalamış olup, halen makine alımlarına yönelik çalışmalarını sürdürmektedir.

İmalat sektöründe çok önemli bir yeri olan kalıp imalatı, uzmanlık gerektiren bir işkolu olması sebebiyle kendi başına bir değer olduğu gibi, grubumuza da önemli katkılar sağlayacaktır. İmalat kabiliyetimiz artacak, yedek parça grubumuz ve alüminyum döküm tesisimizin yurtiçi ve yurtdışı piyasalardaki rekabet gücü artacaktır. Özellikle alüminyum enjeksiyon döküm sektöründe faaliyet göstermekte olan bağlı ortağımız Günhan Ostim A.Ş. ile birlikte bir sinerji odağı olması beklenmektedir.

Bedelli Sermaye Artırımı

Yönetim Kurulumuz tarafından, şirketimizin malî yapısının güçlendirilmesi, yeni yatırımlar yapılarak büyümesi ve kârlılığın artması amacıyla; Şirket esas sözleşmesinin 6.maddesinin vermiş olduğu yetkiye istinaden, Şirketimizin 135.000.000 TL (Yüzotuzbeş milyon Türk Lirası) olarak belirlenen kayıtlı sermaye tavanı içerisinde, 76.231.000 TL (Yetmişaltı milyon ikiyüzotuzbir bin

Türk Lirası) olan çıkarılmış sermayesinin tamamı nakden karşılanmak suretiyle 57.173.250 TL (Elliye milyon yüzyetmiş bin ikiyüzelli Türk Lirası) nakit (bedelli) olarak (%75 oranında) artırılarak 133.404.250 TL (Yüzotuz bin milyon dörtyüzdörtbin ikiyüzelli Türk Lirası)'ye çıkarılmasına karar verilmiştir. Sermaye artırım işlemlerinde aracı kurum olarak Yatırım Finansman Menkul Değerler A.Ş. 13.11.2020 tarihinde sözleşme imzalanmıştır. Halka arz için süreç devam etmektedir. Detaylar ve işleyiş ile ilgili bilgilendirme KAP'ta yapılmaktadır.

10. 1 Ocak–31 Aralık 2020 Hesap Döneminin Kapanmasından İlgili Finansal Tabloların Görüşüleceği Yönetim Kurulu Toplantı Tarihine Kadar Geçen Sürede Meydana Gelen Önemli Olaylar

Dönem sonrası meydana gelen önemli olaylar ve yeni gelişmeler, ilgili başlıklar altında verilmekle birlikte bazı önemli gelişmeler de aşağıdaki gibidir.

Kat Karşılığı İnşaat Taahhüt Projesi

Şirketimiz, Emek Boru Makine Sanayi ve Ticaret A.Ş.'nin mülkiyetinde bulunan 42798 Ada 7 Parsel arsa üzerinde kat karşılığı inşaat yapılması hususunda anlaşmaya varmıştır. Yapılan Sözleşme, aynı grubun diğer şirketi Ceceli Demir Sanayi ve Ticaret A.Ş.'ye tahsisli Sincan 2. ve 3. Organize Sanayi Bölgesi sınırları içerisinde yer alan arsada fabrika binası yapımını da kapsamaktadır. Arsa sahipleri ile 08.01.2021 tarihinde Düzenleme Şeklinde Taşınmaz Satış Vaadi ve Arsa Payı Karşılığı İnşaat Sözleşmesi imzalanmış ve aynı tarihte KAP'ta ilan edilmiştir.

Yönetim Kurulu kararı ile arsa sahipleri ile imzalanan sözleşme hükümlerine göre yapımı gerçekleştirilecek inşaatın Fırat Tahin ve Susam Sanayi A.Ş.'ye alt yüklenici olarak kat karşılığı usulü ile yaptırılmasına karar verilmiş ve 21.01.2021 tarihinde Sözleşme imzalanmış, KAP'ta ilan edilmiştir. Mal sahipleri ile şirket arasında imzalanan sözleşme hükümleri, her türlü malzeme, ekipman ve sistemin temin ve tedarik edilmesi, projelendirme, ruhsat ve izinlerin alınmasını kapsayacak şekilde alt yüklenici olarak inşaatın yapımını üstlenen Fırat Tahin ve Susam Sanayi A.Ş. tarafından yerine getirilecektir. Projeye ilişkin gelişmeler KAP'ta duyurulacaktır.

11. İşletmenin Gelişimi Hakkında Yapılan Öngörüler

Şirketin gelişimi ile ilgili olarak Yönetim Kurulu tarafından belirlenen ve Şirket yönetimi tarafından uygulanan genel prensipler aynen devam ettirilecektir. Şirketimiz geçtiğimiz yıllarda kredi riski ile birlikte kur, faiz ve likidite riskini çözmeye odaklanmış, bu riskler nedeniyle büyüme konusunda ihtiyatlı davranmıştır. Yıl içinde kredileri önemli ölçüde kapatmıştır. Halen süreci devam eden sermaye artırım çalışmaları ile birlikte önümüzdeki dönemde yeni iştirakler edinilerek büyüme planlanmaktadır.

12. Yatırımcı İlişkileri Bölümü

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

Söz konusu birimde görev alan çalışanlarımızın iletişim bilgileri aşağıda sunulmuştur.

Adı Soyadı	Görevi ve Görevlendirme Tarihi	Telefon No/ E-Posta Adresi	Lisans Belgesi Türü
Murat KEDİCİ	Yatırımcı İlişkileri Bölüm Yöneticisi-27.04.2020	0312 385 34 09 muratedici@ostimyatirim.com.tr	Sermaye Piyasası Düzey 3 Lisansı
Bünyamin KANDAZOĞLU	Yatırımcı İlişkileri Bölüm Üyesi -Direktör (Gayrimenkul-İdarî ve Malî İşler)-29.05.2014	0312 385 34 09 bunyaminkandazoglu@ostimyatirim.com.tr	-

İsa GÖÇER	Yatırımcı İlişkileri Bölüm Üyesi -Muhasebe Müdürü- 01.07.2015	0312 385 34 09 isagocer@ostimyatirim.com.tr	-
-----------	---	--	---

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

Dönem içerisindeki önemli gelişmeler Özel Durum Açıklaması yapılarak Kamuya duyurulmaktadır. İlgili dönemde 8 adet Özel Durum Açıklaması yapılmıştır.

13. Yapılan Araştırma ve Geliştirme Faaliyetleri

Dönem içinde bu kapsamda projemiz bulunmamaktadır.

14. Dönem İçinde Esas Sözleşmede Yapılan Değişiklikler ve Nedenleri

Dönem içerisinde, esas sözleşmede değişiklik yapılmamıştır.

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

Dönem içerisinde herhangi bir sermaye piyasası aracı çıkarılmamıştır.

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

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

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

Şirketimizin, iştirak ve bağlı ortaklıkların faaliyet konuları itibariyle sektörel bilgiler, ana başlıklar itibariyle aşağıda verilmiştir:

Alüminyum Sektörü

Şirketimizin bağlı ortaklığı olan GÜNHAN OSTİM ALÜMİNYUM A.Ş. 2004 yılında kurulmuş olup, Ankara, OSTİM Organize Sanayi Bölgesinde, 1.400 m² kapalı alanda hizmet vermektedir. 14 kg'a kadar alüminyum parçaların enjeksiyon dökümünün yapılmakta olduğu tesiste, başta savunma sanayi olmak üzere, aydınlatma, enerji, yedek parça, inşaat, mobilya gibi sektörlerle yönelik üretim yapılmaktadır.

Türkiye Döküm Sektörü, 2019-2023 dönemini kapsayan On Birinci Kalkınma Planı Dönemi içinde, döküm üretimi açısından Avrupa'da ikinci, dünyada ise ilk 10 büyük döküm üreticisi arasında yer almayı hedeflemektedir. Söz konusu Kalkınma Planında Türkiye'deki toplam üretim miktarının yıllık ortalama yüzde 4, ihracatın da yüzde 6 oranında artacağı değerlendirilmektedir.

Türkiye Döküm Sanayicileri Derneğinin yaptığı değerlendirmeye göre yaşanan birçok olumsuzluklara rağmen son beş yılda; üretimin yüzde 4,9 artmış olması, tüketimin de yüzde 6,9 artmış olması, 2023 hedefi olan yüzde 5 büyümeyi makul kılmaktadır. Buna göre; birincil alüminyum üretiminin yüzde 5 artışla 2023 yılında 101.000 ton olması beklenmektedir. Aynı şekilde birincil alüminyum ithalatının da 2023 yılında 1.446.000 ton olması, birincil alüminyum tüketiminin de 2023 yılında 1.490.805 ton seviyelerine ulaşması beklenmektedir. İkincil alüminyum üretiminin yüzde 5 artışla 2023 yılında 121.000 ton olması ve ikincil alüminyum tüketiminin de 2023 yılında 199.000 ton olması beklenmektedir.

Savunma sanayi, aydınlatma, elektrik gibi alüminyum döküm ürünlerini kullanan sektörlerin Ankara’da yoğun olarak faaliyet göstermesi nedeniyle Ankara’daki imalatçı firmalar, toplam ihtiyacın %40’ını karşılamaktadır. KOSGEB tarafından hazırlanan Şubat 2021 tarihli İşletme Değerlendirme Raporuna göre Günhan Ostim Alüminyum A.Ş., net satışlara göre, Türkiye genelinde sektöründe yer alan 430 işletme içinde 101. sırada, TR5 – Batı Anadolu bölgesinde sektöründe yer alan 86 işletme içinde 15. sıradadır.

Alüminyum sektörü, boksit madeninden birincil alüminyum ve hurdadan ikincil alüminyum üreten, daha sonra bunları üretim yöntemlerine göre ürünlere (döküm ürünü, ekstrüzyon ürünü, yassı ürün, yarı ürün, iletkenler) dönüştüren işletmelerden oluşmaktadır. Bu sebeple sektör, büyük bir yelpazeyi kapsamaktadır.

Genel olarak bakıldığında alüminyum sektörü büyüme potansiyeli yüksek olan sektörlerin başında gelmektedir. On Birinci Kalkınma Planında Avrupa Birliği’nde kişi başı alüminyum kullanımının 25-30 kg iken ülkemizde bu rakamın halen 12 kg seviyesinde olduğu vurgulanarak 2023 yılı hedeflerine ulaşmanın önemine değinilmiştir.

Bu nedenle sektör büyümeye açık olduğu gibi sanayiye direk ara mamul/mamul verme imkânları, alüminyumun hafifliği, dayanımı ve geri kazanılabilirliği nedeniyle de yatırım yapılacak sektörlerin başında gelmektedir.

Alüminyumun kullanım alanı, inşaat, otomotiv, ambalaj, savunma, havacılık başta olmak üzere giderek artış göstermektedir. Sağlık, enerji, savunma gibi son dönemlerde daha da önem kazanan sektörlerle ek olarak özellikle yeni nesil araç ve yapılarda sıklıkla kullanılmaktadır.

Sektörün büyüklüğünü hissettiren en büyük veri sektörde faaliyet gösteren firma sayısı ve sağladığı istihdamdır. Sektörde yaklaşık 1.500 civarında faal firma yer almakta olup, otuz binin üzerinde çalışana istihdam sağlamaktadır. Son 10 yılda %10 oranında büyüme sağlayan alüminyum sektörü ihracatının, Demir ve Demir Dışı Metaller sektöründeki oranı 2020 Ocak – Aralık döneminde %35 olarak gerçekleşmiş olup söz konusu dönemde 2,94 milyar dolar ihracat gerçekleştirilmiştir. 2019 ve 2020 yılları ürün grupları bazında alüminyum ihracat miktar ve tutarları aşağıda tablo olarak verilmiştir.

MAL GRUBU	Ocak - Aralık 2019			Ocak - Aralık 2020			% DEĞİŞİM		
	MİKTAR (KG)	DEĞER (FOB USD)	Birim Fiyat (\$/Kg)	MİKTAR (KG)	DEĞER (FOB USD)	Birim Fiyat (\$/Kg)	MİKTAR	DEĞER	BİRİM FİYAT
ALÜMİNYUM KÜLÇE	103.705.229	216.834.609	2,09	49.993.073	93.782.376	1,88	-51,79	-56,75	-10,28
ALÜMİNYUM ÇUBUK PROFİLLER	242.596.250	882.730.201	3,64	283.751.260	993.818.185	3,50	16,96	12,58	-3,74
ALÜMİNYUM SAC LEVHA	243.071.643	647.348.357	2,66	219.056.224	552.747.419	2,52	-9,88	-14,61	-5,25
ALÜMİNYUM FOLYO	126.698.277	390.114.722	3,08	117.947.889	346.278.409	2,94	-6,91	-11,24	-4,65
ALÜMİNYUM BORU	4.079.822	12.391.775	3,04	4.162.060	12.585.080	3,02	2,02	1,56	-0,45
ALÜMİNYUM İNŞAAT AKSAMI	65.484.333	315.927.020	4,82	66.594.679	327.580.581	4,92	1,70	3,69	1,96
ALÜMİNYUM ÖRME HALAT	16.664.077	39.449.495	2,37	26.422.866	58.106.586	2,20	58,56	47,29	-7,11
ALÜMİNYUM MUTFAK EŞYASI	35.654.305	175.413.239	4,92	40.460.533	195.969.304	4,84	13,48	11,72	-1,55
ALÜMİNYUM HURDA	20.248.530	27.575.260	1,36	17.987.077	23.222.240	1,29	-11,17	-15,79	-5,20
ALÜMİNYUM KAPLAR	13.444.556	91.885.056	6,83	12.928.252	89.514.256	6,92	-3,84	-2,58	1,31
ALÜMİNYUM DÖKÜM	6.908.394	51.097.166	7,40	8.050.284	57.097.869	7,09	16,53	11,74	-4,11
ALÜMİNYUM DİĞER	39.937.818	221.359.545	5,54	34.968.699	194.776.690	5,57	-12,44	-12,01	0,49
	918.493.234	3.072.126.446	3,34	882.322.894	2.945.478.995	3,34	-3,94	-4,12	-0,19

Kaynak: Alüminyum Sektörü Ocak 2021 Değerlendirmesi Raporu, İDDMİB İstanbul Demir ve Demir Dışı Metaller

İhracatçıları Birliği, 2 Şubat 2021.

2019 ve 2020 yılları ürün grupları bazında alüminyum ithalat miktar ve tutarları aşağıda tablo olarak verilmiştir.

GTİP	Ürün	2019		2020	
		İTHALAT		İTHALAT	
		Miktar (Kg)	Değer (USD)	Miktar (Kg)	Değer (USD)
7601	İŞLENMEMİŞ ALÜMİNYUM	1.267.034.339	2.391.695.349	1.215.373.079	2.199.415.630
7602	ALÜMİNYUM DÖKÜNTÜ VE HURDALARI	132.029.249	172.999.766	179.589.585	222.917.933
7603	ALÜMİNYUM TOZLARI VE İNCE PULLARI	2.228.455	12.483.799	2.224.630	11.421.545
7604	ALÜMİNYUMDAN ÇUBUKLAR VE PROFİLLER	10.332.009	57.764.069	9.235.318	49.184.598
7605	ALÜMİNYUM TELLER	15.788.106	40.113.556	33.316.054	70.796.433
7606	ALÜMİNYUM SAÇLAR, LEVHALAR, ŞERİTLER (KALINLIĞI 0,2 MM. Yİ GEÇENLER)	179.390.195	538.411.934	152.338.047	451.778.290
7607	ALÜMİNYUMDAN YAPRAK VE ŞERİTLER (KALINLIK <= 0, 2MM)	44.011.593	187.948.157	42.336.905	176.792.545
7608	ALÜMİNYUMDAN İNCE VE KALIN BORULAR	4.610.264	33.231.926	3.896.174	26.170.145
7609	ALÜMİNYUM BORU BAĞLANTI PARÇALARI (RAKORLAR, DIRSEKLER, MANŞONLAR VB)	515.563	8.554.992	585.844	9.943.921
7610	ALÜMİNYUMDAN İNŞAAT VE İNŞAAT AKSAMI (KÖPRÜLER, KÖPRÜ AKSAMI, KULELER, PİLONLAR, AYAKLAR, SÜTUNLAR,	5.857.407	30.691.923	6.008.498	32.679.089
7611	ALÜMİNYUMDAN DEPO, SARNIÇ, KÜVLER VB KAPLAR; HACİM >300 LT (SİKİŞTİRİLMİŞ VEYA SIVILAŞTIRILMIŞ GAZ İ	9.822	174.351	23.434	330.701
7612	ALÜMİNYUMDAN DEPO, FIÇI, VARİL, VB. KAPLAR; HACİM<=300 LT (SİKİŞTİRİLMİŞ VEYA SIVILAŞTIRILMIŞ GAZ İÇ	13.052.698	20.938.854	24.446.930	26.124.142
7613	SİKİŞTİRİLMİŞ VEYA SIVILAŞTIRILMIŞ GAZ İÇİN ALÜMİNYUM KAPLAR	579.449	14.964.467	539.643	12.229.615
7614	ALÜMİNYUMDAN DEMETLENMİŞ TELLER, KABLOLAR, ÖRME HALATLAR VB.	187.181	612.952	36.482	280.469
7615	ALÜMİNYUMDAN SOFRA, MUTFAK VE EV İŞLERİNDE KULLANILAN EŞYA İLE SAĞLIĞI KORUYUCU EŞYA VE BUNLARIN AKS	2.082.719	21.147.089	2.713.674	21.923.652
7616	ALÜMİNYUMDAN DİĞER EŞYA	7.788.716	104.903.105	6.847.678	95.208.041
Genel Toplam		1.685.497.765	3.636.636.289	1.679.511.975	3.407.196.749

Kaynak: Alüminyum Sektörü Ocak 2021 Değerlendirmesi Raporu, İDDMİB İstanbul Demir ve Demir Dışı Metaller

İhracatçıları Birliği, 2 Şubat 2021.

TÜİK tarafından yayınlanan dış ticaret verilerinin değerlendirildiği TALSAD Türkiye Alüminyum Sanayicileri Derneği Kasım 2020 Dış Ticaret Raporuna göre (<http://talsad.org.tr/wp-content/uploads/2021/02/Kasım-2020-Dış-Ticaret.pdf>)

- Alüminyum mamul ve yarı mamullerden oluşan toplam ihracatımız 2020 yılı Kasım ayında bir önceki yılın aynı ayına (2019 Kasım) göre %3,4 artarak 78.900 ton olarak gerçekleşmiştir.
- Kasım 2020'de, Avrupa Ortak Pazarına yapılan ihracatımızda %13,1'lik bir artış gerçekleşmiştir. Avrupa ülkelerine olan ihracat miktarı İtalya hariç olmak üzere stabil olarak devam etmiş görünmektedir.
- Ürün grupları bazında ekstruzyon ürünlerindeki ihracat artışı devam etmiş, yassı ürünler ve diğer yarı mamul / mamul ürünler ise aynı seviyesini korumaktadır.
- 2020 yılının ilk 11 ayında (Ocak-Kasım) toplam ihracatımız 2019 yılının aynı dönemine göre %4,3 oranında azalarak 819 bin ton düzeyinde gerçekleşmiştir. Bu dönem içinde Avrupa Ortak pazarına olan ihracatımız ise %4,5 oranında gerilemiştir.
- Toplam alüminyum (hammadde dahil) ithalatımız ise Ocak-Kasım döneminde toplamda %5,3 artarak 1,49 milyon ton olarak gerçekleşmiştir.

Kalıp İmalat Sektörü

Yukarıda ayrıntılı bilgi verdiğimiz, sermayesinin tamamı Şirketimize ait olan bağlı ortaklığımız OSTİM KALIP YATIRIM SANAYİ A.Ş., metal ve plastik döküm tesislerinde kullanılmak üzere

metalden kalıp üretimi tesisi yatırımını, teşvik belgesi kapsamında gerçekleştirmek üzere faaliyetine devam etmektedir.

Kalıp; günlük hayatımızda sıklıkla kullanılan kalem, cep telefonu, televizyon, otomobil gibi ürünlerden tutun da endüstriyel olarak kullanılan gıda ve içecek ambalajları, cihaz, makine parçası gibi içeriğinde metal veya plastik madde bulunan ürünlerin seri üretimini gerçekleştirmek için hazırlanan dayanıklı metal malzemelerden (genellikle çelikten) yapılan, mekanik bir düzlemdir.

Kalıp ve kalıpcılık sektörü tüm dünyada teknoloji ve ekonominin tabanını oluşturmaktadır. Günlük hayatımızın vazgeçilmez gereçleri olan ürünlerin plastik ve metal parçalarının her birinin ayrı ayrı kalıplar yardımıyla seri üretiminin gerçekleştirildiği düşünüldüğünde, kalıp üretiminin teknolojiye ve ekonomideki yerini anlamamız daha da kolaylaşır.

Nihai ürüne doğrudan etki yapmasıyla kalıp imalatı oldukça hassas ve teknik işçilik gerektiren, ileri teknoloji yazılımlarla bilgisayar ortamında modelleme, çizim ve işleme gerektiren, 1 mm'nin oldukça altındaki boyutlarda çeliğe şekil veren CNC makinelerine ihtiyaç duyulan bir üretim sürecidir.

PAGEV Dünya ve Türkiye Kalıp Sektör Raporu 2016'ya göre Türkiye'de faaliyet gösteren firmaların yaklaşık %50'si ana faaliyetlerinin yanında kalıp da üretmektedir. Bu nedenle sektördeki kalıp üretici sayısının net bir biçimde tespit edilmesi güçtür. Talaşlı imalatçıların %49'unun, sac parça işlemecilerin %48'inin, plastikçilerin %25'inin, dökümcülerin %16'sının elektronik/elektro mekanikçilerin %14'ünün kalıp üretmekte oldukları belirlenmiştir.

Türkiye'de değişik malzemelerin işlenmesinde kullanılan kalıpları imal eden ve büyük çoğunluğu KOBİ düzeyinde faaliyet gösteren 5.000'in üzerinde firma olduğu tahmin edilmektedir. Sektörün 20.000 civarında istihdam sağladığı bilinmektedir. Bu firmaların yarıya yakını İstanbul'da faaliyetlerini sürdürürken geriye kalanı ise ağırlıklı olarak Bursa, İzmir, Ankara, Eskişehir, Manisa, Kocaeli ve Samsun'da yer almaktadır.

Uluslararası ticarete kullanılan kalıpların GTİP Numaraları aşağıda verilmektedir.

GTİP Bazında Kalıpların Sınıflandırılması

GTİP No	GTİP TANIMI
8480.41	METAL/METAL KARBÜRLER İÇİN ENJEKSİYON/BASINÇLI DÖKÜM İÇİN KALIPLAR
8480.49	METALLER/METAL KARBÜRLER İÇİN DİĞER DÖKÜM KALIPLAR
8480.50	CAM KALIPLARI
8480.60	MİNERAL MADDELER İÇİN KALIPLAR
8480.71	KAUÇUK/PLASTİK MADDELER İÇİN ENJEKSİYON/BASINÇLI DÖKÜM KALIPLARI
8480.79	KAUÇUK/PLASTİK MADDELER İÇİN DİĞER KALIPLAR

Kaynak: TÜİK

Yatırımı devam eden metal kalıp imalat tesisinde üretilecek kalıpların GTİP numaraları (848041 ve 848049) dikkate alındığında ülkemizin son üç yıl dış ticaret verileri aşağıda verilmiştir.

Döküm Kalıpları Dış Ticaret Verileri

Yıllar	GTİP No	İhracat Bilgileri			İthalat Bilgileri		
		Miktar (kg)	Tutar (USD)	Birim İhracat Fiyatı (USD/kg)	Miktar (kg)	Tutar (USD)	Birim İthalat Fiyatı (USD/kg)
2018	84804	502.25	7.528.374	14,99	668.783	10.139.	15,16
	84804	8.593.	90.672.54	10,55	4.082.74	33.497.	8,20
	Topla	9.096.	98.200.92	10,80	4.751.53	43.637.	9,18
2019	84804	1.036.	10.377.25	10,01	320.297	4.796.4	14,98
	84804	6.248.	69.715.55	11,16	1.416.34	12.781.	9,02
	Topla	7.284.	80.092.80	10,99	1.736.63	17.578.	10,12
2020 *	84804	631.65	7.945.905	12,58	436.197	6.665.3	15,28
	84804	7.387.	64.364.46	8,71	1.430.22	12.493.	8,73
	Topla	8.018.	72.310.37	9,02	1.866.42	19.158.	10,26
* 2020 yılı verileri geçicidir.							
Kaynak: TÜİK							

Dış Ticaret Faaliyetleri

Şirketimizin faaliyetleri arasında OSTİM’de üretilen ürünlerin yurtdışı pazarlarda tanıtılması ve pazarlanması konusu da bulunmaktadır. Özellikle İş Makineleri Yedek parçaları ihracatı konusunda uzmanlaşmış kadromuz ile Avrupa başta olmak üzere tüm dünyaya düzenli ihracat yapılmaktadır.

İş ve İnşaat Makineleri sektöründe Türkiye’de ve Dünya’da bir merkez olan OSTİM Bölgesi ülkemizin sektörel anlamda ihtiyaçlarını karşılayabilecek bir potansiyele sahiptir. 2007 yılında OSTİM’de kurulan İş ve İnşaat Makineleri Kümelenmesi (İŞİM); Hafif İnşaat Makineleri, İş Makineleri ve Yedek Parçaları, Beton Santralleri, Kırma-Elleme Tesisleri, Asfalt Plentleri, Araç Üstü Ekipmanları, Aktarıcı-Konveyör Sistemleri alt sektörlerinde yer alan 143 üye firmadan oluşmaktadır.

OSTİM’de İş Makinesi Yedek parça sektörüne yönelik imalat yapan yaklaşık 500 adet firma bulunmaktadır. Şirketimiz İş Makineleri Yedek parçalarının imalatçısı olmamasına rağmen, OSTİM’in bu sektördeki gücünü değerlendirmekte ve bu konuda faaliyet gösteren firmaların ürünlerini toplayarak yurtdışına göndermektedir. İmalatçı olmamanın yarattığı fiyat dezavantajını, birbirinden farklı üretim gruplarına ve farklı imalatçılara ait ürünleri tek bir noktada toplayıp sevk etmek suretiyle avantaja dönüştürmektedir. Yapılan bu ticarete, müşterinin tek muhatabı şirketimiz olmakta, bu da müşteriye kolaylık, hız ve güven sağlamaktadır.

TÜİK verileri dikkate alınarak ihracatını yapmakta olduğumuz iş makineleri aksam/parçaları ve alüminyum döküm ürünleri ile ilgili olarak, son üç yıl dış ticaret rakamlarını gösterir tablo aşağıda verilmiştir:

Yıl	GTİP	GTİP Adı	İhracat (kg)	İthalat (kg)	İhracat (USD)	İthalat (USD)	İhracat (USD/kg)	İthalat (USD/kg)
2018	761699	Aluminyumdan diğer eşya	38.695.136	8.254.664	272.547.912	77.650.026	7,04	9,41
	843149	Ağır iş makinelerinin aksam-parçaları	72.024.533	19.849.266	248.804.170	99.261.901	3,45	5,00
	Yıl toplamı:		110.719.669	28.103.930	521.352.082	176.911.927	4,71	6,29
2019	761699	Aluminyumdan diğer eşya	35.297.415	6.971.746	226.150.823	69.031.739	6,41	9,90
	843149	Ağır iş makinelerinin aksam-parçaları	71.340.403	11.819.211	240.223.875	55.696.481	3,37	4,71
	Yıl toplamı:		106.637.818	18.790.957	466.374.698	124.728.220	4,37	6,64
2020 *	761699	Aluminyumdan diğer eşya	36.000.899	6.263.207	228.285.299	64.625.582	6,34	10,32
	843149	Ağır iş makinelerinin aksam-parçaları	65.649.367	17.324.817	216.585.394	71.318.144	3,30	4,12
	Yıl toplamı:		101.650.266	23.588.024	444.870.693	135.943.726	4,38	5,76
* 2020 yılı verileri geçicidir.								
Kaynak: TÜİK								

TÜİK verileri dikkate alınarak aynı ürün grubuna ait son dört yıllık dönemde oluşan ülke geneli, şirketimiz ihracatı ile şirketimizin aynı ürün grubu ihracatından aldığı pay aşağıda tablo olarak verilmiştir:

Yıl	Ülke Geneli İş Makineleri Aksam/Parçaları ve Alüminyum Döküm Ürünleri İhracat Tutarı (USD)	Şirketimiz İş Makineleri Aksam/Parçaları ve Alüminyum Döküm Ürünleri İhracat Tutarı (USD)	İş Makineleri Aksam/Parçaları ve Alüminyum Döküm Ürünleri İhracatı Şirketimiz/Ülke Geneli (%)
2020	444.870.693	1.387.924	0,31
2019	466.374.698	1.151.465	0,25
2018	521.352.082	1.271.956	0,24
2017	491.528.027	866.447	0,18

TÜİK verileri dikkate alınarak son dört yıllık dönemde Türkiye'nin toplam ihracatı, iş makineleri aksam/parçaları ve alüminyum döküm ürünleri ihracatı ile aynı ürün grubuna ait Şirketimiz ihracatı birim ihraç fiyatları karşılaştırmalı olarak aşağıda verilmiştir:

Yıllar	Ülke Geneli		Şirketimiz İhracatı (USD/kg)
	Toplam İhracat (USD/kg)	İş Makineleri Aksam/Parçaları ve Alüminyum Döküm Ürünleri İhracatı (USD/kg)	
2020	1,00	4,38	7,21
2019	1,12	4,37	7,24
2018	1,27	4,71	7,58
2017	1,27	4,47	6,93

Yukarıda verilen ihracat tutarları ve ihracat birim fiyatı tabloları, özellikle 2017 ve 2020 yılsonu gerçekleştirmeleri dikkate alınarak birlikte değerlendirildiğinde, son dört yılda ihracatımızda tutar olarak yaklaşık %60, miktar olarak yaklaşık %54 artış gerçekleşmiştir. Aynı dönemde ihracat birim fiyatımızda da %4,0 oranında artış sağlanmıştır.

Şirketimizin ihracat birim fiyat verileri ülke geneli ile kıyaslandığında, ihraç ürünlerimizin katma değerinin, yer aldığımız sektöre göre çok daha yüksek olduğu gözlenmektedir. Diğer yıllarda da benzer durum görülmekle birlikte, örnek olarak 2020 yılı verileri esas alındığında, birim ihracat fiyatımız ülke geneli ihracat fiyatının yaklaşık yedi katıdır.

İş makineleri aksam/parçaları ve alüminyum döküm ürünleri ihracatımızın yanı sıra yurtdışından veya bölgemiz firmalarından gelen talepler de değerlendirilmekte olup, yapılan proje bazlı iş birliklikleri ile uygun projeler hayata geçirilmekte, farklı ürünlerin de ihracatlarının yapılması gündeme gelebilmektedir.

Proje bazlı olarak gelişen farklı ürün gruplarına yönelik ihracat faaliyetlerimiz süreklilik arz etmediğinden, şirketimizin aşağıda başlık ve bazı detayları ile vermiş olduğumuz bu ürün gruplarına ilişkin sektördeki rolü ve etkinliği ile ilgili kıyaslamalar çok anlamlı olmayacaktır. Şirketimiz tarafından geçmiş yıllarda farklı konularda yapılan ihracatlar aşağıda verilmiştir:

- Makedonya'ya kar kürüme araçları ihracatı,
- BAE'ye Demir Kesme ve Bükme Makineleri ihracatı,
- Kazakistan'a Asfalt silindirleri, perdah makineleri, kompaktör ve derz kesme makineleri ihracatı,
- Kazakistan'a ve Irak'a Carmix Beton santrali ihracatı,
- Romanya'ya PVC işleme makineleri, PVC profil ve aksesuarları, sulama ve demonte sera malzemeleri ihracatı,
- İran'a traktör mili, lastik ve jantları sevkiyatları,
- Irak'a İş makineleri, Beton Santralleri, Sondaj Makineleri ihracatı,
- Irak'a belediye malzemeleri ve sokak ekipmanları ihracatı.

Şirketimiz, taahhüt projeleri kapsamında, yurtdışında Anahtar Teslimi Endüstriyel tesis ve Trafo merkezi kurulumları, yenilenmesi, geliştirilmesi gibi faaliyetler de yürütmektedir. Irak'ın Nasiriye şehrinde kurmuş olduğumuz 100 ton kapasiteli ayçiçek yağı üretim tesisi, gıda sektörüne hizmet vermektedir. Tesisin kurulumu ile ilgili sektörün önde gelen imalatçı firmalarını bir araya getirmek, onlara mühendislik ve organizasyon desteği vermek suretiyle gerçekleştirdiğimiz bu proje benzeri çalışmalarımız sürmektedir.

Ortadoğu'da, özellikle Irak pazarında enerji sektöründe faaliyetlerimiz bulunmaktadır. Irak'ta Rufai bölgesinde 132/33 kv Hava Yalıtımlı Trafo Merkez ve yine Irak'ta Old Nassiriyah 132/33 kv Hava Yalıtımlı Trafo Merkezi revizyonu işi yapılmıştır. Kerkük'te kurulacak olan anahtar teslimi İndirici trafo merkezi yapımı işi de Enerji sektörüne yönelik, yurtdışında yürüttüğümüz faaliyetler arasındadır. Şirketimiz Enerji sektörüne yönelik Yurtiçinde de faaliyetler yürütmüştür.

Sistem entegrasyonu konusunda tecrübe sahibi olan firmamız, komşu ve dost ülkelerde sanayi bölgesi kurma projelerinde kamu ve özel sektör kuruluşları, üniversiteler gibi kurumlarla işbirliği ağırları oluşturarak tecrübesini ve vizyonunu bu ülkelerle de paylaşmaktadır.

Gayrimenkul Sektörü

Şirketimizin de yer aldığı OSTİM Organize Sanayi Bölgesi, sanayi ve ticaret faaliyetlerinin yoğun olduğu bir bölge olmanın yanı sıra çevresinde konut alanlarının bulunmasının da etkisiyle (Batıkent, Yenimahalle, Çakırlar, Macunköy) gayrimenkul alanında hareketli bir bölgedir.

OSTİM Organize Sanayi Bölgesi (OSB) ve diğer OSTİM üst kuruluşları tarafından bölge geneli için yürütülen faaliyetler, OSTİM'de gayrimenkul fiyatlarının (hem değer hem de kira olarak) çevre bölgelere göre daha yüksek olmasını sağlamaktadır.

Yaklaşık 5 milyon m² arazi üzerinde kurulu olan OSTİM’de faaliyet alanlarının dağılımı aşağıda tablo olarak verilmiştir:

OSTİM OSB’nin Faaliyet Alanlarına Göre Dağılımı	Toplam Kapalı Alan (m ²)
Sanayi Parseli	2.600.000
Ticari Parsel	300.000
Diğer (Eğitim, Konut, Sosyal, Kültürel vb.)	360.000
TOPLAM	3.260.000

OSTİM’deki toplam alanın yaklaşık %2,3’ü Şirketimize ait olup Şirketimiz mülkiyetindeki gayrimenkuller aşağıda tablo olarak verilmiştir.

OSTİM Yatırım Gayrimenkullerinin Dağılımı	Toplam Kapalı Alan (m ²)
OFİM	47.760
OSTİM Prestij	12.657
Diğer	14.741
TOPLAM	75.158

Türkiye’de büyümenin en önemli öncülerinden olan gayrimenkul sektörü, dünyada artan önemiyle ülkemizi Avrupa’nın en önemli pazarlarından biri haline getirmektedir. İnşaat sektörü kendisine girdi sağlayan birçok alt sektörün gelişimine de katkıda bulunmakta ve ülkenin istihdam yaratma kapasitesini önemli ölçüde etkilemektedir.

Türkiye Müteahhitler Birliği’nin Ocak 2021 tarihli İnşaat Sektörü Analizi Raporuna göre yurtiçi ve yurtdışı ekonomik gelişmelerin etkisiyle 2018 yılından itibaren küçülen inşaat sektörü, pandemi yılı 2020’nin üçüncü çeyreğinde yeniden büyümeye başlamıştır.

TÜİK verilerine göre; son olarak 2020 yılının Nisan - Haziran döneminde %2,3 daralan sektör, üçüncü çeyrekte %6,4 büyüme kaydetmiştir. Bu gelişme, normalleşme adımlarıyla yaz döneminde ekonomide başlayan canlanmanın yansımalarına işaret etmekte ve özellikle konut satışlarına yönelik cazip kredilerin etkisini göstermektedir.

TÜİK verilerine göre, konut satışları 2020 yılında bir önceki yıla göre %11,2 artarak 1 milyon 499 bin 316 olmuştur. Ocak-Aralık döneminde ipotekli konut satışı %72,4 artarak 573 bin 337, diğer satış türlerinde ise %8,9 azalarak 925 bin 979 olarak gerçekleşmiştir. 2020 yılında ipotekli satışların payı %38,2, diğer satışların payı ise %61,8 olmuştur. Bu dönemde ilk defa satılan konutlar %8,2 azalarak 469 bin 740, ikinci el konut satışları da %23,0 artarak 1 milyon 29 bin 576 olarak gerçekleşmiştir. Konut satışlarında 2020 yılında, İstanbul 265 bin 98 konut satışı ve %17,7 pay ile ilk sırayı almıştır. İstanbul’u, 157 bin 95 konut satışı ve %10,5 pay ile Ankara, 93 bin 457 konut satışı ve %6,2 pay ile İzmir izlemiştir. En az satış ise 192 konut ile Ardahan’da gerçekleşmiştir.

COVID 19 salgınının ülkemizde görülmesiyle birlikte, altyapı başta olmak üzere inşaat ihalelerinde gerileme hızlanmış, yatırımlar durma noktasına gelmiştir. TÜİK’in yılın ikinci çeyrek

dönemine ait GSYH verileri de inşaat ve makine-teçhizat yatırımlarını içeren toplam gayrisafi sabit sermaye yatırımlarında %6,1 oranında daralma yaşandığını göstermektedir. Üçüncü çeyrek dönemde ise inşaat yatırımlarının bir önceki yılın aynı dönemine göre %14,7 arttığı açıklanmıştır. Yatırım artışı ve bu çerçevede büyümenin lokomotifleri olan inşaat sektöründe yeniden canlanma görülmesi ekonominin geneli için önem taşımaktadır.

TÜİK verilerine göre, inşaat maliyet endeksi, 2020 yılı Aralık ayında bir önceki yılın aynı ayına göre %25,02 artmıştır. Bir önceki yılın aynı ayına göre malzeme endeksinde %30,34, işçilik endeksinde %13,74 artış gözlenmiştir. Bina dışı yapılar için inşaat maliyet endeksi, 2020 yılı Aralık ayında bir önceki yılın aynı ayına göre %24,79 artmıştır. Bir önceki yılın aynı ayına göre malzeme endeksinde %29,93, işçilik endeksinde %12,96 artış meydana gelmiştir.

Konut satışları, kamu bankaları öncülüğünde düşük faiz ortamında başlatılan cazip koşullu kredi kampanyaları ile yaz döneminde ivme kazanmıştır. TÜİK'in Konut Satış İstatistikleri'ne göre; ülke genelinde gerçekleşen tüm satışlarda, Haziran-Temmuz döneminde büyük yükseliş yaşanmış ve satışlar, Temmuz ayında 229 bin 357 ile zirve yapmıştır. Satışlar Eylül ayından itibaren faiz avantajının sona ermesiyle önce hız kesmiş, ardından ise gerilemeye başlamıştır. Döviz kurundaki dalgalanma nedeniyle girdi maliyetlerinde oluşan artış fiyatlara yansımış, ayrıca faizlerin yükseliş eğilimine girmiş olmasıyla konut alanında talebin ötelenmeye başlandığı izlenmiştir.

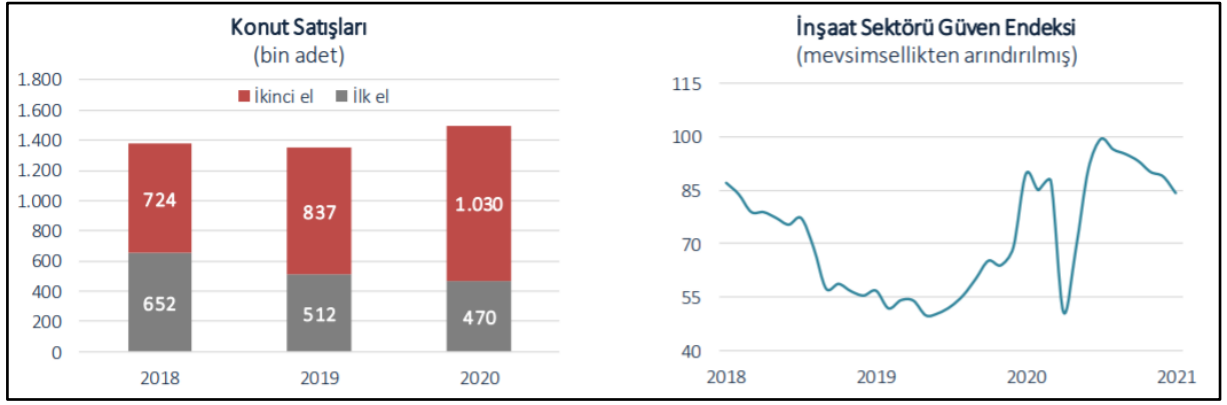
Yeni projelerde frene basan inşaat sektöründe, yeni inşaat ruhsatı alımında son aylarda bir artış gözlenmiştir. TÜİK'in Ocak - Eylül 2020 dönemi Yapı İzin İstatistikleri'ne göre; yapı ruhsatı verilen daire sayısı 2019 yılının genelinde 305 bin 938 iken 2020 yılının ilk 9 ayında 357 bin 807 olmuştur. Bu gelişmede, 2019 yılında sektörün içinde bulunduğu zor şartlarda verilen ruhsat sayısının zaten düşük olması (baz etkisi), Anadolu'daki TOKİ projeleri ve süresi dolan ruhsatlar için yeniden başvuruların yapılması şeklinde üç temel değişkenin etkisi izlenmiştir.

Türkiye İş Bankası İktisadi Araştırmalar Bölümü'nün yayınladığı 2021/1 Sektörel Güncel Gelişmeler Raporu'nda;

- Konut satışlarının 2020 Aralık ayında düşüşünü hızlandırarak yıllık bazda %48 azaldığı,
- Bu dönemde ipotekli satışların %71, diğer satışların %40 gerilediği,
- 2020 yılının tamamında ise konut satışlarının bir önceki yıla göre %11 yükseldiği,
- 2020 genelinde ise kredilerdeki hızlı artış paralelinde ipotekli satışlar bir önceki yıla göre %72 artarken, diğer satışlarda %9 azalma gözlemlendiği,
- İkinci el satışların toplam konut satışları içindeki payının 2019'daki %62 seviyesinden 2020'de %69'a yükseldiği,

bilgilerine yer verilmektedir. Konut piyasasında geçen sene kısa süreli etkili olan canlanmanın ardından inşaat faaliyetlerinin yeniden yavaşlaması, sektöre ilişkin iyimser beklentilerin de zayıflamasına neden olmaktadır. Finansal gelişmelerden çok etkilenen gayrimenkul alımları, genel ekonomik durum ve güven konusuyla da yakından ilgilidir. Bu çerçevede konut alanında 2021 yılında talepte daralmanın daha belirgin olması beklenmektedir. www.endeksa.com verilerine göre Ocak 2021 ayında Türkiye genelinde konut satışları geçen sene aynı aya göre %37,9, bir önceki aya göre ise %33,4 düşüş göstererek 70 bin 587 adet gerçekleşmiştir. İpotekli konut satışları geçen senenin aynı ayına göre %74,6 düşüş göstererek 10 bin 732, ilk defa satılan konutlar ise geçen senenin Ocak ayına göre %38,2 düşüş göstererek 22 bin 268 olmuştur. Kredili konut satışları toplam konut satışlarının %15,2'sini, sıfır konut satışları ise toplam konut satışlarının 31,5'ini oluşturmuştur.

TÜİK tarafından yayımlanan inşaat sektörü güven endeksi, geçen yılın Eylül ayından itibaren sektörün faaliyetlerine ilişkin beklentilerin bozulduğunu göstermektedir.



Kaynak: TÜİK, BDDK, Datastream

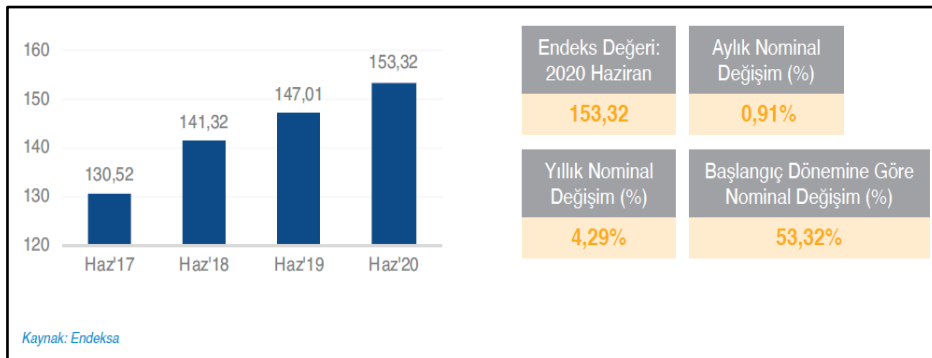
Ticari Gayrimenkul Sektörünün Genel Durumu

2020 yılının ilk iki ayında hareketli bir görünüm sergileyen ofis piyasasında COVID-19 salgını sonrası belirsizlik hakim olmuştur. Önceki yıllarda kısmen tatbik edilen evden çalışma, zorunlu olarak yeni çalışma modeli haline gelmiştir. Ancak, bir noktadan sonra verimsiz olduğu deneyimlenen evden çalışmanın yerini uzaktan çalışma almaktadır. Uzaktan çalışmanın salgın sonrası düzende de çalışma hayatının bir parçası olacağını düşünen şirketlerin, merkez ofislerini küçülterek şehrin muhtelif yerlerinde uydu ofislere yönelmeye başladığı gözlenmiştir.

Salgın sürecinde kullanılamayan ofis binaları için kiracılardan kira ödemesiz dönem talebi gelmiştir. Mülk sahiplerinin söz konusu talebe olumlu yaklaşmadıkları görülmüştür. Ancak, kiracıların mevcut sözleşmelerindeki kira bedelleri üzerinden %25'e varan indirim taleplerine mülk sahipleri de olumlu karşılık vermiştir.

Salgın sonrası gelen ofis taleplerinde, fiziksel açıdan kayda değer bir değişim görülmüştür. Asansör kullanmayı gerektirmeyen, giriş katında ya da merdiven vasıtasıyla erişilebilirliği kolay ünitelere yönelik talep yoğunlaşmıştır. Ayrıca, camı açılabilen veya modern havalandırma sistemine sahip ofis binaları da salgınla birlikte yoğun talep görmeye başlamıştır.

Türkiye Ticari Gayrimenkul Fiyat Endeksi Değişimi (Ocak 2014=100)



Ankara İli Değerlendirmesi

Ankara ili emlak sektörünün önde geldiği illerden biridir. İstanbul'dan sonra en büyük ikinci gayrimenkul sektörünü barındıran Ankara'da Emlak Konut'a göre önümüzdeki dönemlerde yatırım amacıyla talep artışı görülmesi beklenmektedir. Dinamik talep ve esnek arz yapısı beklenen büyümenin en önemli nedenleri olarak öne çıkmaktadır. Türkiye'deki toplam konut satışının yaklaşık %10'u Ankara'da gerçekleşmektedir.

Ticari Gayrimenkulde Öne Çıkan İller

İl	Ticari Gayrimenkul Ortalama Birim Satış Fiyatı (TL/m ²)	Dükkan ve Mağazalar Ortalama Birim Satış Fiyatı (TL/m ²)	Ofis ve Bürolar Ortalama Birim Satış Fiyatı (TL/m ²)
İstanbul	6.495	6.414	6.397
İzmir	5.175	5.313	5.119
Bursa	3.813	3.931	3.656
Antalya	3.869	4.020	3.330
Ankara	3.861	3.892	3.762
Kocaeli	3.487	3.661	3.282
Adana	3.199	3.850	2.667

Kaynak: www.endeksa.com.tr, www.gaboras.com.tr

Ankara’da satılık konut metrekare fiyatları yükseliştir. Ankara genelinde güncel satılık konut ortalama metrekare birim fiyatı 2.383 TL’dir. Ortalama 100 metrekare bir satılık konut 238.300 TL olarak hesaplanmaktadır. Kira geri dönüş süresi 238 aydır. Ankara ilinde GOS Yapay Zeka algoritmalarına göre konut yatırım puanı 100 üzerinden 72 olmuştur (<https://gaboras.com.tr/>).

Ofis piyasası da Ankara’da nitelikli projelerin artması ve kalite stokunun yetersizliği ile gelişmeye devam etmektedir. Söğütözü Bölgesi ve Eskişehir Yolu üzerinde yoğunlaşan piyasada ağırlıklı olarak iş merkezi ve plaza projeleri öne çıkmaktadır. Ankara’da nitelikli ofis stoku 2019 yılında 890 bin metrekare olarak gerçekleşirken, 2020 yılında bu rakam 1.115 bin metrekareye ulaşmıştır.

Ankara satılık işyeri metrekare fiyatları yükseliştir. Ankara genelinde güncel satılık işyeri ortalama metrekare birim fiyatı 5.122 TL’dir. Ortalama 100 metrekare büyüklüğündeki bir satılık iş yerinin fiyatı 512.200 TL olarak hesaplanmaktadır. Kira geri dönüş süresi 125 aydır. Ankara ilinde GOS Yapay Zekâ algoritmalarına göre iş yeri yatırım puanı 100 üzerinden 64 olmuştur. (<https://gaboras.com.tr/>).

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

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

Şirketimizin sermayesinin tamamına sahip olduğu iştiraki Ostim Kalıp Yatırım Sanayi A.Ş., Sanayi ve Teknoloji Bakanlığı Teşvik Uygulama ve Yabancı Sermaye Genel Müdürlüğünden, kalıp

imalat tesisi komple yeni yatırımında kullanılmak üzere 04.01.2021 tarih 518782 Numaralı yatırım teşvik belgesini almıştır.

Şirket, teşvik belgesi kapsamındaki yatırımlarının finansmanı için 11.02.2021 tarihinde finansal kiralama sözleşmesi imzalamış olup, halen makine alımlarına yönelik çalışmalarını sürdürmektedir.

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

Bağlı ortaklıklarımızdan Günhan Ostim A.Ş. yüksek basınçlı alüminyum enjeksiyon sektöründe imalat yapmaktadır. Kapasite kullanım oranları aşağıdaki tabloda verilmiştir.

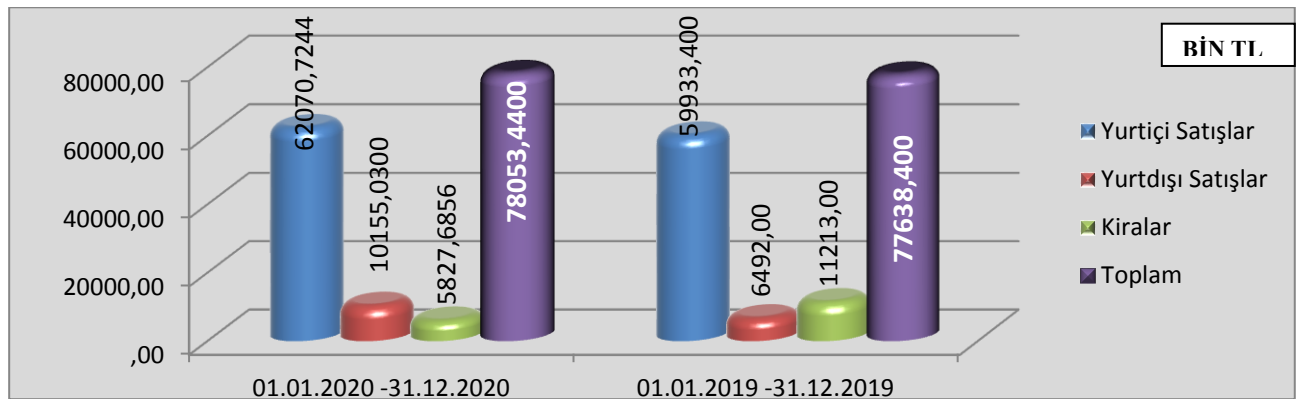
	2020	2019
KKO	88,9%	75,0%

Bağlı ortaklığımızın 19.03.2020 tarihli kapasite raporunda hammadde kullanımına göre tam kapasite öngörülmüştür. Bu çerçevede yapılan hesaplamaları sonucu kapasitemiz 2019 yılında %75 iken 2020 yılında %89 olarak gerçekleşmiştir.

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

Şirketimiz geniş bir alanda faaliyet göstermektedir. Şirketimizin çok çeşitli konularda projeler üretmesi ve proje ortaklıkları yapması nedeniyle gelirlerinde dönemler arasında farklılıklar olabilmektedir. Son yıllarda gayrimenkul satışları satış hasılatımızı artırmıştır. Gayrimenkul satışlarımız nedeniyle kira gelirlerimizde düşüş görülmektedir. Bağlı ortaklıklarımızın gelirleri ile ihracat gelirlerimiz istikrarlı bir seyir izlemekte olup artış eğilimindedir.

Şirketimizin satış gelirleri yurtiçi satış, yurtdışı satış ve kira gelirleri olmak üzere üç ana kategoride takip edilmektedir. 31.12.2020 tarihi itibarıyla konsolide gelirlerimizin detayı TL bazında önceki yıl gelirleriyle karşılaştırmalı olarak aşağıdaki grafikte verilmiştir.



Toplam satış gelirlerimiz yaklaşık aynı seviyede (%05'lik bir artış) gerçekleşmiştir. Yurtiçi satışlarımızın önemli kısmı gayrimenkul satışlarından oluşmaktadır. Kira gelirlerimiz %47 oranında

düşmüştür. Bu düşüş esas olarak gayrimenkul satışlarımızdan kaynaklanmış olup, kısmen pandemi dolayısıyla kiracılarımıza sağlanan geçici kolaylıkların da bu düşüşte etkisi olmuştur.

Yurtdışı satışlarımızdaki yükseliş sürmektedir. İki dönem arasında ihracatımız %56,4 oranında (3,6 Milyon TL) artmıştır. Bu artış, iş makinası yedek parça grubumuzun ve bağlı ortaklığımız olan Günhan Ostim'in satış hacimlerindeki yükselişin sonucudur. İş makinesi yedek parça grubumuzun yıl içerisinde portföylerine ekledikleri yeni müşterilerin ve iştirakimiz Günhan Ostim'in mevcut müşterilerine sattıkları ürün çeşitlerine yenilerini eklemesinin etkileri görülmeye başlanmıştır. Covid-19 salgınının olumsuz etkilerinin ortadan kalkması halinde ihracatımızda daha yüksek oranlı artış olacağı öngörülmektedir. Aşağıda ülke grupları bazında ihracat bilgilerimiz verilmiştir:

Ülke Grubu	2019		2020	
	Ülke Sayısı	İhracat Tutarı (USD)	Ülke Sayısı	İhracat Tutarı (USD)
Avrupa Ülkeleri	3	731.540	2	898.489
Ortadoğu ve Körfez Ülkeleri	3	201.024	2	38.855
Afrika Ülkeleri	2	66.849	2	122.144
Asya Ülkeleri	3	150.223	3	83.979
Amerika Ülkeleri	3	4.511	3	244.457
	14	1.154.146	12	1.387.924

Tablodan görüldüğü üzere ihracatımız dolar bazında %20 oranında artmıştır. Ortadoğu ve Asya ülkelerine ihracat düşmüş olup, Afrika ve Amerika kıtası ülkelerine ihracat artmıştır.

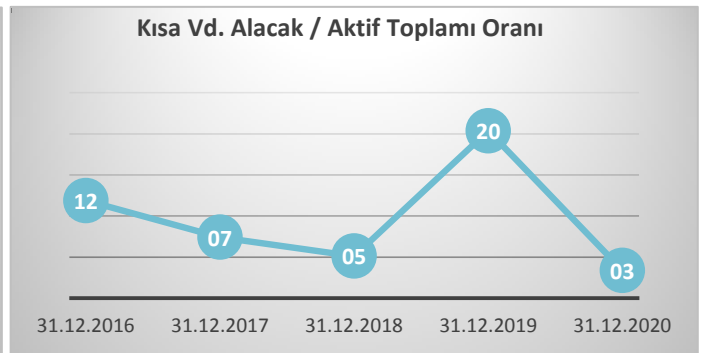
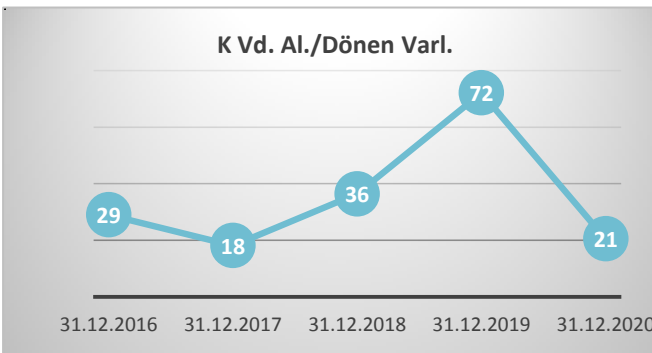
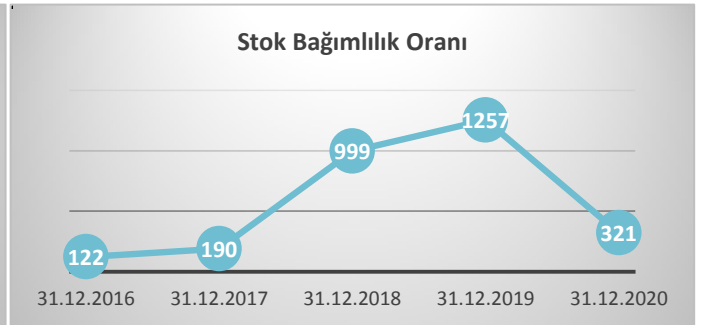
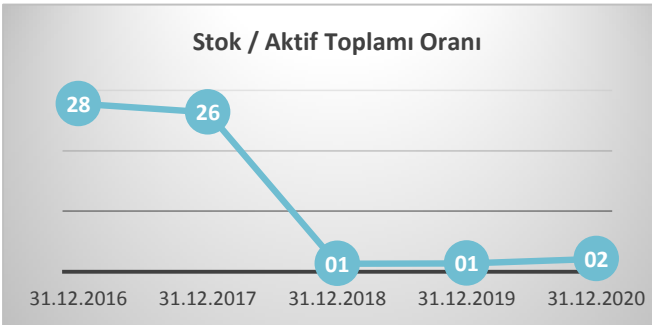
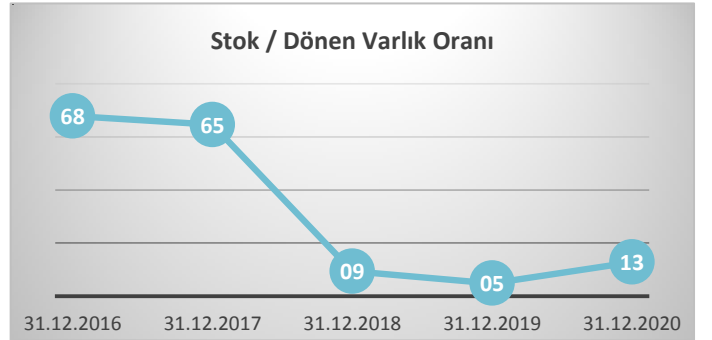
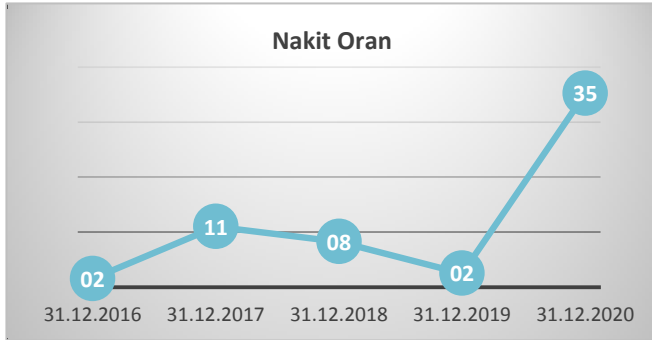
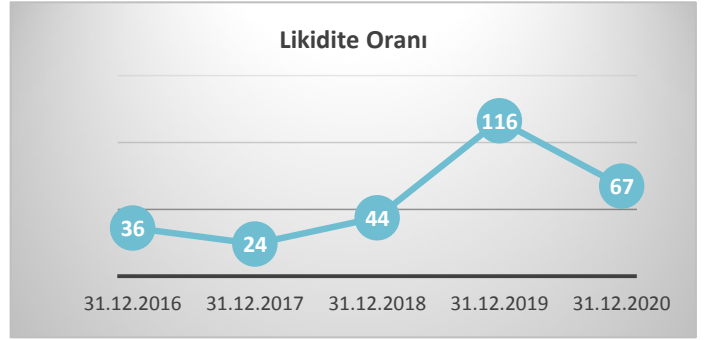
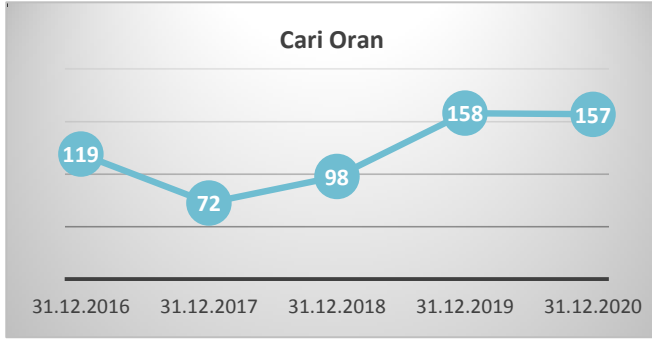
İhracatta katma değeri gösteren en önemli ölçü Kg. başına ihracat tutarıdır. Aşağıda TİM tarafından yayınlanan ülkemizin birim (USD/Kg.) fiyatları ile birlikte Şirketimizin ihracat birim fiyatları da verilmiştir.

İhracat Kalemi	(USD/Kg.)	
	2020	2019
Şirketimizin Toplam İhracatı İçin	7,78	7,24
Türkiye'nin Toplam	1,00	1,12
Türkiye'nin Mak. Ve Aks. İçin	5,33	5,22

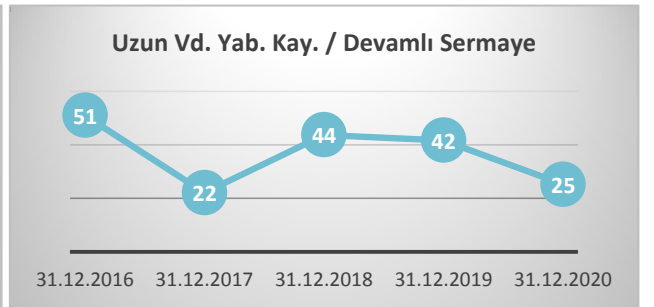
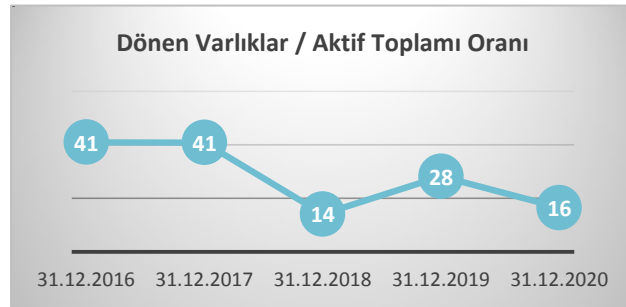
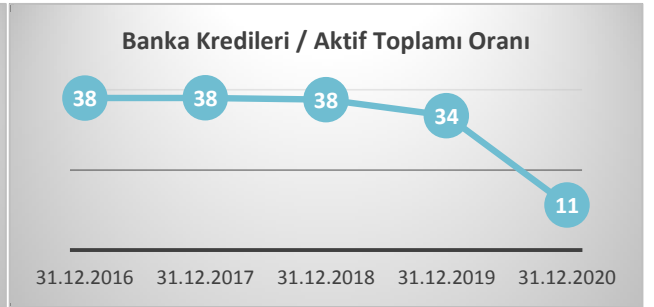
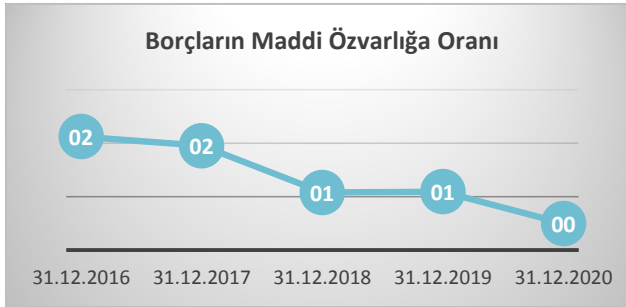
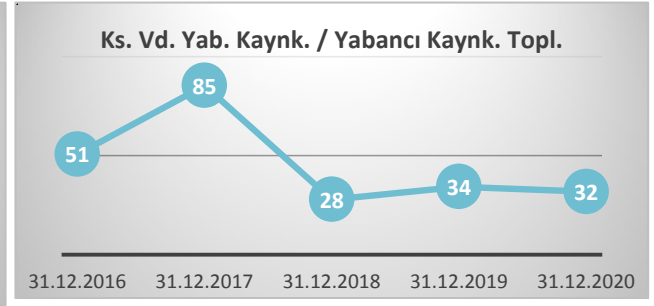
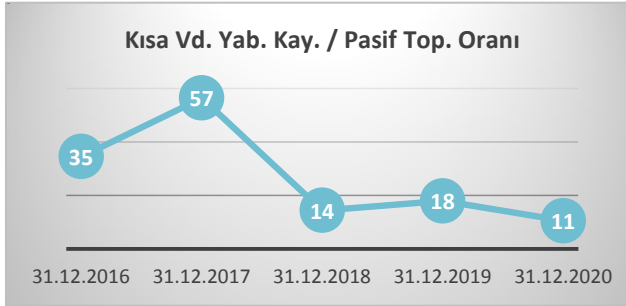
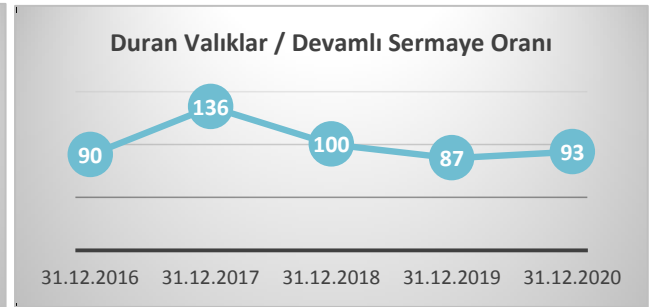
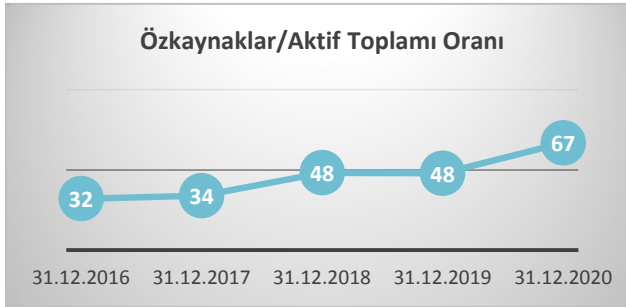
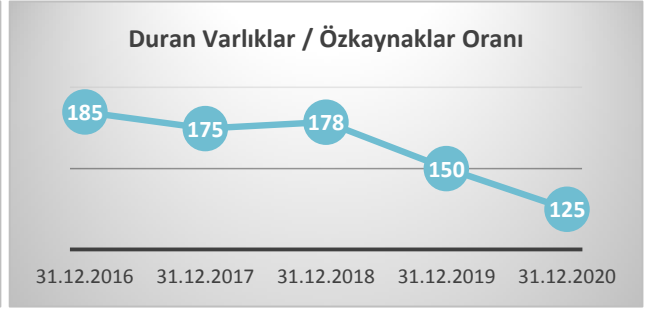
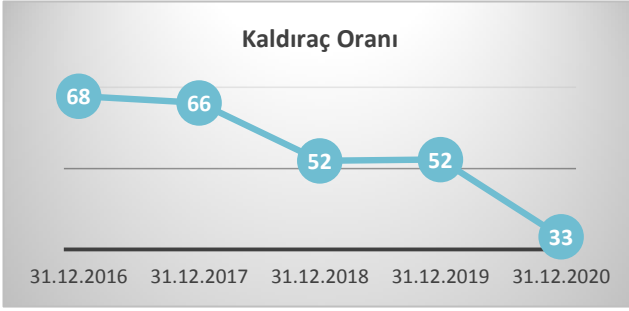
Şirketimizin 2020 yılı ihracat tutarı 10,2 milyon TL'dir. Tablodan görüldüğü üzere yıl içinde yapılan ihracatın Kg. fiyatı (katma değeri) Türkiye ortalamasını oldukça üzerindedir.

Temel finansal oranları dört ana başlık halinde, son beş yıl için grafik olarak aşağıda verilmiştir.

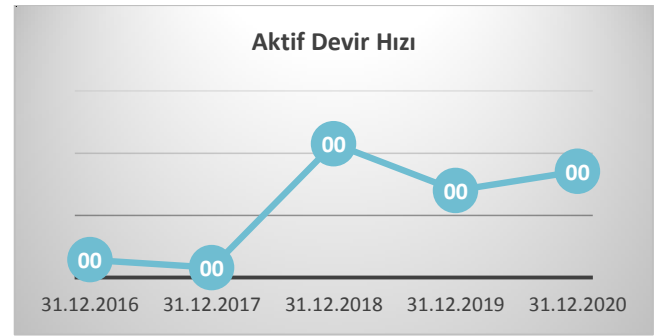
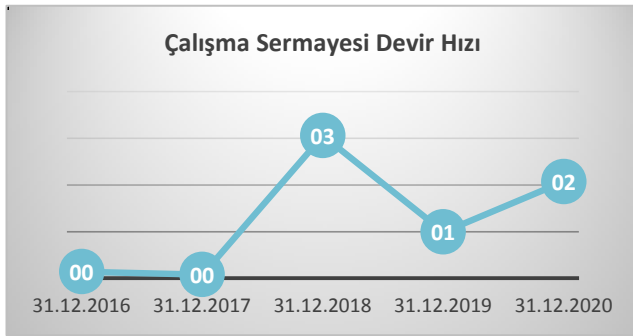
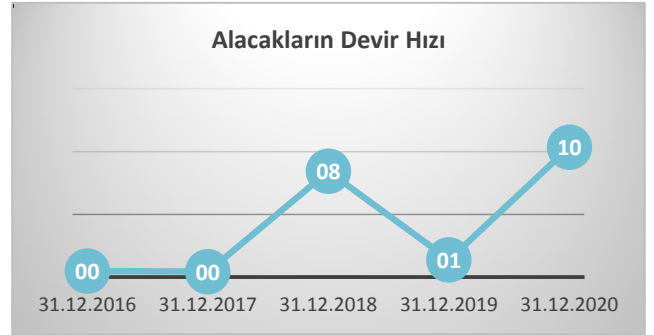
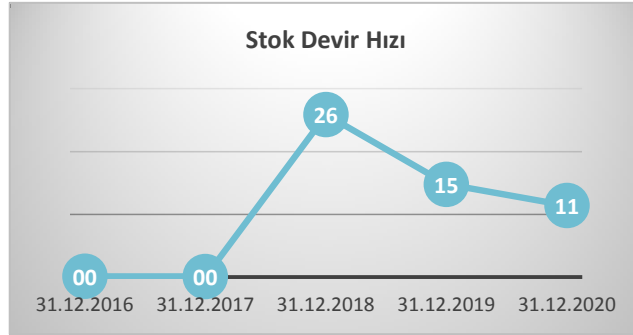
1. LİKİDİTE ANALİZİ



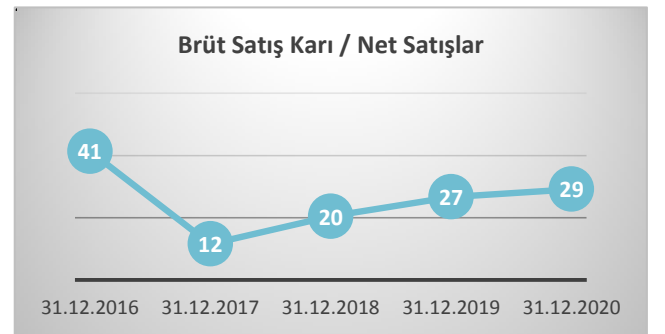
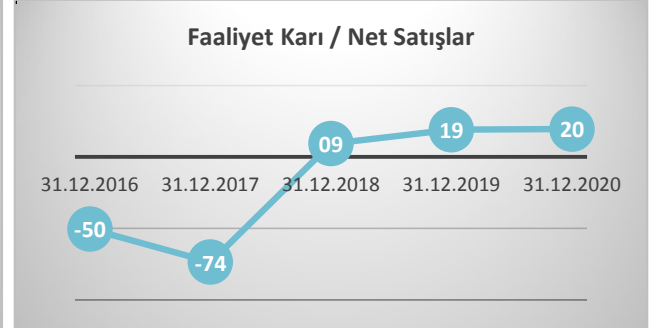
2. FİNANSAL YAPI ANALİZİ

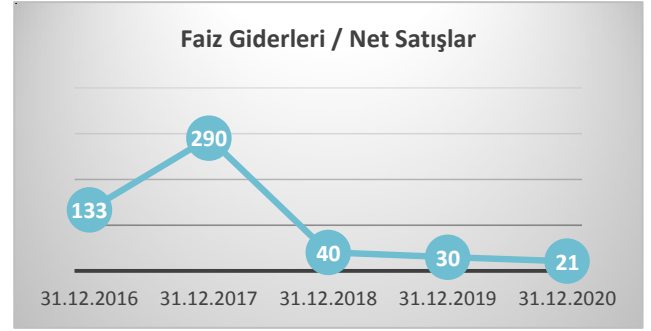
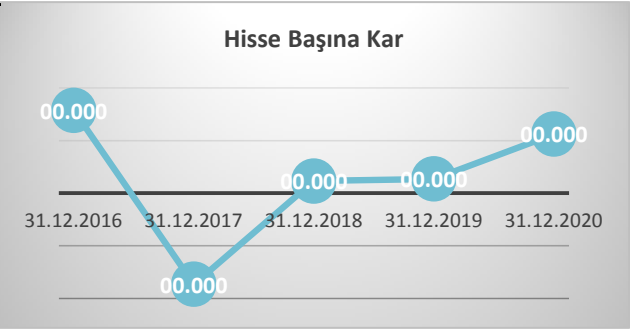
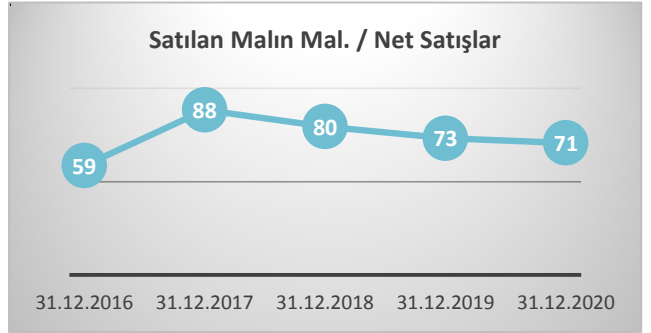
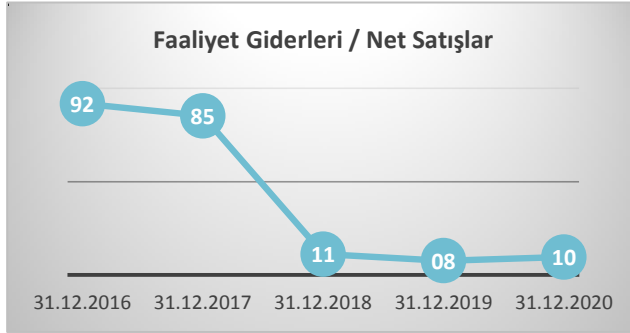
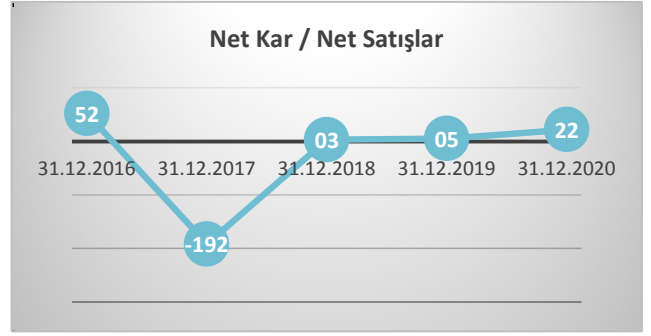
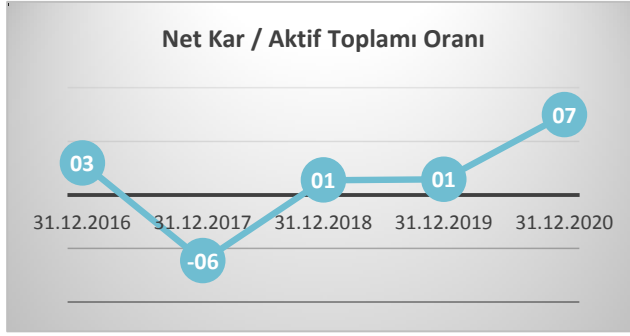


3. FAALİYET ANALİZİ



4. KARLILIK ANALİZİ





20. İşletmenin Finansal Yapısını İyileştirmek İçin Alınması Düşünülen Önlemler

Şirketimizin önemli gelir kaynaklarından olan kira gelirlerimiz ekonomik konjonktürden ve pandemiden kaynaklanan olumsuz gelişmelerden etkilenmektedir. Şirketimizin yatırımcı olduğu Ostim Teknopark Projesi'nden elde edilecek kira gelirleri şirketimizin finansal yapısına olumlu katkı sağlamaktadır. Önümüzdeki dönemde olumlu gelişmelerle birlikte boş olan dükkanlarımızın kiraya verilmesi ümit edilmektedir. Yıl içinde gayrimenkul satışlarından elde edilen hasılat kredi ödemelerinde kullanılmış olup finansman giderlerinde önemli miktarda düşüş gerçekleşecektir. Buna paralel olarak önümüzdeki dönemlerde kira gelirlerimiz de düşecektir.

Bağlı ortaklıklarımızdan Günhan Ostim Alüminyum A.Ş.'nde dönem içerisinde alınan makinelerle dikkate alınarak bağlı ortaklığımızın gelir ve kârlılık düzeyinde artış beklenmektedir.

Şirketimizin finansman maliyetleri önemli ölçüde azaltılmış olup kira gelirleri ile kredi taksitlerinin ödenmesi hedeflenmektedir. Bu amaçla, mevcut gayrimenkullerimizin satışı ve kiralanması yolu ile finansman sağlanması için çalışmalar devam ettirilecektir. ,

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

Şirket üst yönetimini oluşturan personelimizle ilgili bilgiler aşağıda verilmiştir.

Abdullah ÇÖRTÜ	Genel Müdür	İşletme, Dış Ticaret
A.Ü. Siyasal Bilgiler Fakültesi'nden mezun olmuştur. Kalkınma bankacılığı, kurumsal finansman, dış ticaret ve yöneticilik tecrübesi bulunmaktadır. Ç.Ü. Uluslararası Ticaret bölümünde yüksek lisans yapmıştır.		
Bünyamin KANDAZOĞLU	Direktör (Gayrimenkul, İDARİ ve MALİ İşler)	Kamu Yönetimi, İşletme
Anadolu Üniversitesi Kamu Yönetiminden mezun olmuştur. Gayrimenkul yönetimi ve kooperatifçilik alanında tecrübesi bulunmaktadır. Ankara Üniversitesi Fen Fakültesi Gayrimenkul Geliştirme ve Yönetimi Bölümünde Yüksek Lisans eğitimine devam etmektedir.		
Halil AYGAR	İç Denetçi	İşletme, Muhasebe
A.İ.T.İ.A. İşletme ve Muhasebe bölümü mezunudur. Banka müfettişliği kökenli olup, müfettişlik ve yöneticilik tecrübesi bulunmaktadır. A.İ.T.İ.A. Muhasebe üzerine yüksek lisansı vardır.		

22. Yönetim Organı üyeleri ile üst düzey yöneticilere sağlanan huzur hakkı, ücret, prim ve ikramiye, Kâr Payı gibi malî menfaatlerin toplam tutarları

1 Ocak – 31 Aralık 2020 tarihleri arası üst düzey yönetime ödenen ücret ve benzeri menfaatlerin toplam tutarı 782.695 TL'dir. Bu tutar şirketin Yönetim Kurulu Üyeleri, İç Denetçi, Genel Müdür ve Direktör'e (Gayrimenkul, İdarî ve Malî İşler) net ödenen malî menfaatlerden oluşmaktadır.

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

SPK tarafından 03.01.2014 tarih ve 28871 sayılı Resmi Gazete'de yayınlanan Kurumsal Yönetim İlkeleri Tebliği'nin ekinde yer alan 4.2.8. maddesi gereğince her yıl Yönetici Sorumluluk Sigortası yaptırılmaktadır.

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

İlgili dönem, unvanlara göre personel sayısı aşağıdaki tabloda verilmiştir.

Bölüm	31.12.2020	31.12.2019
Genel Müdür	1	1
İç Denetçi	1	1
Direktör	5	5
Müdür	4	4
Uzman Personel	4	4
Destek Personel	3	5
Şirket Toplam Çalışanı	18	20
Bağlı Ortaklıklarda Çalışan	34	28
Genel Toplam	52	48

25. Dönem İçinde Yapılan Bağışlar Hakkında Bilgiler

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

26. Merkez Dışı Örgütlerin Olup Olmadığı Hakkında Bilgi

Şirketimizin yurtiçi ve yurtdışı şube bilgileri ikinci bölümde verilmiştir.

27. Konsolidasyona Tabi İşletmelerin Ana Ortaklık Sermayesindeki Payları Hakkında Bilgi

Konsolidasyona tâbi işletmeler ile Şirketimiz arasında karşılıklı iştirak ilişkisi bulunmamaktadır.

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

Denetimler, grubun finansal tablolara ilişkin önemli hata riskini azaltmak için ana ortaklık bünyesinde oluşturulan denetim komitesi, riskin erken saptanması komitesi, iç denetim birimi ve Bağımsız Denetim Kuruluşu tarafından yürütülmektedir. Komiteler ve denetçiler birbirinden bağımsız olarak grubun iç denetim, iç kontrol ve risk yönetim çalışma esaslarına uygun olarak faaliyetlerin etkinliğini ve hukuka uygunluğunu sağlayacak şekilde görevlerini yerine getirmektedir. Yapılan bağımsız denetim çalışmaları ve hazırlanan faaliyet raporuna ilaveten her denetim döneminde Denetim Komitesi tarafından malî durum ve faaliyetlerin etkinliğine ilişkin bilgi ve görüşleri içeren takrir Yönetim Kurulu'na sunulmaktadır.

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

31 Aralık 2020 ve 31 Aralık 2019 tarihleri itibariyle öz kaynak yöntemi kullanılarak konsolide edilen iştirakler ve bunlara ait nihai hisse payı oranları aşağıdaki gibidir.

İştirakler	Ana Faaliyet Konusu	Nihai Oran ve Oy Hakkı	
		31.12.2020	31.12.2019
Kızılcahamam Akasya Yatırım İnşaat A.Ş.	-Devre Mülk, Sağlık Tesisi	%34,19	%34,19

31 Aralık 2020 ve 31 Aralık 2019 tarihleri itibariyle konsolide edilen bağlı ortaklıklar ve bunlara ait nihai hisse payı oranları aşağıdaki gibidir:

Bağlı Ortaklık	Ana Faaliyet Konusu	Nihai Oran ve Oy Hakkı	
		31.12.2020	31.12.2019
Ostim Finans ve İş Merkezi İnşaat Gayrimenkul Enerji Elektrik Üretim Ticaret A.Ş.	-İnşaat, Gayrimenkul, Enerji ve Elektrik Üretimi	%100,00	100,00%
T.H ODF Ortadoğu Uluslararası Fuarçılık A.Ş.	-Yurt içinde ve yurt dışında fuar, ihtisas fuarı, genel fuar, uluslararası fuar sergi daimi sergi, tüketici günleri düzenlemek ve bunlarla ilgili reklam tanıtım yayıncılık pazarlama organizasyonlarında ve bunlara benzer diğer faaliyetlerde bulunulması -Uzun süredir aktif olarak faaliyet göstermeyen ODF fuarçılık tasfiye sürecine girmiştir.	80,95%	80,95%
Ostim Gayrimenkul Danışmanlık ve İşletme A.Ş.	-OSTİM'de bulunan gayrimenkullerin veya Ostim'de gayrimenkulü veya işyeri bulunanların genel yönetim ve takip hizmetlerinin yapılması, -2015 yılı içinde Ostim ve İvedik Organize Sanayi Bölgelerinde kiralama, kira sonrası takip ve g.menkul alım satım faaliyetleri yapılması için Kaya Yatırım Proje İnş. ve Gayrimenkul Hizm. A.Ş. ile anlaşma imzalanmıştır.	%73,50	73,50%
Günhan Ostim Alüminyum Döküm Dövme Makine İmalat San. Tic. A.Ş.	-Alüminyum Döküm konusunda imalat yapmaktadır.	66,53%	66,53%
Ostim Kalıp Yatırım Sanayi A.Ş.	Kalıpcılık İmalatı	100,00%	

30. Şirketin İktisap ettiği paylarına ilişkin bilgiler

Faaliyet dönemi içinde böyle bir durum gerçekleşmemiştir.

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

Faaliyet dönemi içinde özel veya kamu denetimi yapılmamıştır.

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

31.12.2020 tarihi itibarıyla, Grup tarafından ve/veya Grup aleyhine açılmış olan dava ve icra takiplerinden malî durumu ve faaliyetleri etkileyebilecek olanlar aşağıda özetlenmiştir. (Her iki davada da önceki döneme göre farklı bir gelişme olmamıştır.)

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

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

Faaliyet dönemi içinde böyle bir durum gerçekleşmemiştir.

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

Faaliyet dönemi içinde böyle bir durum gerçekleşmemiştir.

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

Faaliyet dönemi içinde böyle bir durum gerçekleşmemiştir.

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

Faaliyet dönemi içinde böyle bir durum gerçekleşmemiştir.

37. Bir Sermaye Şirketinin Sermayesinin, Doğrudan veya Dolaylı Olarak, yüzde beşini, onunu, yirmisini, yirmibeşini, otuzüçünü, ellisini, altmışyedisini veya yüzde yüzünü Temsil Eden Miktarda Paylarına Sahip Olunduğu veya Payları Bu Yüzdelerin Altına Düştüğü Takdirde Bu Durum ve Gerekçesi

Faaliyet dönemi içinde böyle bir durum gerçekleşmemiştir.

38. İlişkili Taraf İşlemleri ve Bakiyelerine İlişkin Bilgiler

	31.12.2020		31.12.2019	
İlişkili Taraflardan Alacaklar	Ticari	Diğer	Ticari	Diğer
Kaya Yatırım Proje İnş. ve Gayrimenkul Hiz. A.Ş.	99.680	-	152.537	-
Ostim Ortadoğu San. ve Tic. Merkezi Arş. Geliştirme Eğitim Kalkınma ve Dayanışma Vakfı (Ostim Vakfı)	1.312	-	1.313	-
S. S. Ostim Küçük Sanayi Sitesi Yapı Koop.	47.800	-	8.924	-
İkmal Teknik San. ve Tic. A.Ş.	-	465	-	465
OSB Ostim Organize San. Böl. Müdürlüğü	-	2.976	-	2.976
Kızılcahamam Akasya Yatırım İnşaat Turizm A.Ş.	1.500	-	1.130.456	-
Toplam	150.292	3.441	1.293.230	3.441

İlişkili Taraflardan Devam Eden İnşaat ve Taahhüt İşlerinden Doğan Sözleşme Varlıkları	31.12.2020	31.12.2019
Ostim Teknopark Teknoloji Geliştirme Böl. Yön. A.Ş.	13.987.246	15.839.715
Toplam	13.987.246	15.839.715

	31.12.2020		31.12.2019	
İlişkili Taraflara Borçlar	Ticari	Diğer	Ticari	Diğer
Ortaklara Borçlar	-	682.417	-	682.417
İkmal Teknik San. ve Tic. A.Ş.	72.021	1.711	28.754	1.977
OSB Ostim Organize San. Böl. Müdürlüğü	-	252.570	-	316.111
SS Ostim Küçük San. Sit. Yapı Koop.	11.233	-	8.140	64.454
Kaya Yatırım Proje İnş. ve Gayrimenkul Hiz. A.Ş.	10.163	21.000	5.019	21.000
Ostim Proje Gelişim Eğitim ve Dan. Hiz. A.Ş.	-	2.560.659	-	2.560.659
Ostim Prestij İş Merkezi Yönetimi	-	1.528	-	487.201
Toplam	93.417	3.519.885	41.913	4.133.819

	1.01.2020- 31.12.2020	1.01.2019- 31.12.2019
İlişkili Taraflardan Gelirler		
Kızılcahamam Akasya Yatırım İnşaat Turizm A.Ş.	24.029	15.646
Ostim Ortadoğu Sanayi Araştırma Geliştirme Eğitim Kalkınma Dayanışma Vakfı	5.797	44.167
Ostim Teknopark Teknoloji Geliştirme Böl. Yön. A.Ş.	-	3.992
SS Ostim Küçük Sanayi Sitesi Yapı Kooperatifi	34.494	22.920
Kaya Yatırım Proje İnşaat ve Gayrimenkul Hiz. A.Ş.	264.539	40.949
OSB Ostim Organize San. Böl. Müdürlüğü	-	65.000
TH Ostim Radyo Televizyon Yayıncılık Ticaret A.Ş.	7.186	3.111
Toplam	336.045	195.785

	1.01.2020- 31.12.2020	1.01.2019- 31.12.2019
İlişkili Taraflara Giderler		
İkmal Teknik San. ve Tic. A.Ş.	-121.154	-8.108
Ostim Organize Sanayi Bölge Müdürlüğü	-375.127	-64.405
Ostim Proje Gelişim Eğitim ve Danışmanlık Hiz. A.Ş.	-	-831.919
Kaya Yatırım Proje İnşaat ve Gayrimenkul Hiz. A.Ş.	-359.978	-
Kızılcahamam Akasya Yatırım İnşaat Turizm A.Ş.	-600	-
Toplam	-856.859	-904.432

39. Kurumsal Yönetim İlkelerine Uyum Raporu

Şirket yönetimimizce, Sermaye Piyasası Kurulu tarafından kamuya açıklanmış olan “Kurumsal Yönetim İlkeleri’nde yer alan uygulamalar ve ilkelere azami surette uyum prensip olarak benimsenmiştir. Şirketimiz, faaliyetlerini yürürlükte bulunan yasal düzenlemelere ve Sermaye Piyasası Kurulu tarafından kamuya açıklanmış olan Kurumsal Yönetim İlkelerine uygun olarak yürütmektedir.

Şirketimiz, Sermaye Piyasası Kurulu tarafından yayımlanan Kurumsal Yönetim İlkelerine uyum sağlayacak düzenlemeleri yapmış, bu çerçevede pay sahiplerinin hakları, kamunun aydınlatılması, şeffaflığın sağlanması ve pay sahipleri ile ilişkiler konularında gerekli düzenlemeleri gerçekleştirmiştir. Ayrıca zaman içerisinde bu hususlarda Sermaye Piyasası Kurulu’nun yapacağı düzenlemelere uyum sağlayacaktır.

SPK’nun 10.01.2019 tarih ve 2/49 sayılı Kararı ile II-17.1 sayılı Kurumsal Yönetim Tebliği uyarınca yapılan Kurumsal Yönetim Uyum Raporlamasının KAP Platformu üzerinden Kurumsal Yönetim Uyum Raporu (URF) ve Kurumsal Yönetim Bilgi Formu (KYBF) şablonları kullanılarak yapılmasına karar verilmiştir.

Bunun üzerine, Şirketimiz 2020 yılı Kurumsal Yönetim Uyum Raporu ve Kurumsal Yönetim Bilgi Formunu 25/02/2021 tarihinde KAP’da duyurmuştur. Söz konusu URF ve KYBF detaylarına Kamuyu Aydınlatma Platformu (“KAP”) İnternet Sitesi (www.kap.org.tr)’den ulaşılması mümkündür.

A. Menfaat sahiplerinin Bilgilendirilmesi

Şirketimiz menfaat sahipleri ile ilgili olarak; gerek şirket faaliyetleri ve gerekse kamuyu aydınlatma süreçlerinde Sermaye Piyasası Kanunu, Türk Ticaret Kanunu, Vergi Kanunları ve ilgili diğer kanunlar çerçevesinde Özel Durum Açıklamaları ile gerekli bilgilendirmeleri yapmaktadır. Şirketimizin internet sitesinden, telefon ya da e-posta yoluyla veya şirketimize bizzat gelerek Yatırımcı İlişkileri Birimi ile görüşmek suretiyle şirketimizin faaliyetleri ile ilgili her türlü bilgi alınabilmektedir. Şirketimiz, menfaat sahiplerini bilgilendirmede dürüstlük, güvenilirlik ve açık olmayı ilke edinmiştir.

Henüz özel durumu açıklanmamış ya da henüz kamuya duyurulmamış konular dışında şirketin faaliyetleri, malî durumu, hedefleri ve şirketi ilgilendiren bütün konularda, konunun bizzat yetkilisinden ya da “Yatırımcı İlişkileri Birimi”nden bilgi alınabilmektedir. Ayrıca, şirketimizin her yıl düzenlenen faaliyet raporu kitapçık olarak bastırılmakta, talep eden herkese gönderilmekte ve internet sitemizde yayınlanmaktadır.

Şirketimizin Genel Kurul toplantıları, şirket ortağı olsun olmasın şirketimizle ilgilenen herkese açık olarak düzenlenmektedir. Toplantılarımıza gerek basın kuruluşları, gerek sivil toplum örgütleri ve gerekse şirketimizle ilgilenen herkes serbestçe katılabilmektedir. Toplantı sonuçları, toplantının bitiminde kamuya duyurulmaktadır.

Menfaat sahipleri, etik açısından uygun olmayan işlemlerin Kurumsal Yönetim Komitesi üyelerine iletilebilmesi için şirketimizin iletişim araçlarını kullanabilirler. Komite üyelerimizin bilgileri Kamuyu Aydınlatma Platformu’nda ve internet sitemizde yer almaktadır.

B. Menfaat Sahiplerinin Yönetime Katılımı

Şirketimiz esas sözleşmesinde menfaat sahiplerinin yönetime katılımına ilişkin bir hüküm bulunmamaktadır. Ancak, menfaat sahiplerinin yönetime katılımı şirket faaliyetlerini aksatmayacak şekilde desteklenmektedir.

Yönetim yapısı, çalışanlar dâhil, tüm menfaat sahiplerinin yasal ve etik açıdan uygun olmayan işlemlere ilişkin kaygılarını yönetime iletmelerine imkan tanımaktadır. Şirketimizin yatay organizasyon yapısı ve çok sayıda olmayan personel sayısı nedeniyle, çalışanlar beklenti ve taleplerini üst yönetime aktarma imkânına sahiptir.

Şirketimizin internet sitesi ve fiilen genel kurullara katılımlarda menfaat sahipleri, yeterli şekilde bilgilendirilmekte ve menfaat sahiplerinin önerileri yönetimce dikkate alınmaktadır. Şirket yönetimine yapılan öneriler, dikkat ve titizlikle incelenmekte ve varılan sonuç konusunda öneri sahipleri bilgilendirilmektedir.

Şirket içinde periyodik olarak performans değerlendirme toplantıları yapılmaktadır. Çalışanlar, şirket çalışmalarına etkin bir şekilde katılmakta ve gerekli katkıları sağlamaktadırlar. Personel ve yönetim arasında iletişim kanallarının etkin ve açık bir şekilde tutulmasına önem verilmektedir.

C. İnsan Kaynakları Politikası

Şirketimiz, insan kaynaklarının en verimli şekilde kullanılabilmesi amacıyla; eğitime, gelişmeye, performansa, beceriye, sadakate ve eşitliğe dayalı bir politika takip etmektedir. Gerek işe alımlarda ve gerekse kariyer planlamasında bu kriterler esas teşkil etmektedir. Çalışanlar ile ilgili olarak alınan kararlar veya gelişmeler çalışanlarımızla paylaşılmaktadır.

Şirket çalışanlarının görev tanımları ve dağılımı ile performans ve ödüllendirme kriterleri katılımcı bir anlayışla yöneticiler tarafından belirlenmekte ve çalışanlara duyurulmaktadır. Çalışanlara verilen ücret ve diğer menfaatlerin belirlenmesinde verimliliğe ve insan kaynakları politikalarını oluşturan yukarıda belirtilen kıstaslara dikkat edilmektedir.

Çalışanlar için güvenli çalışma ortamı ve koşulları sağlanmakta, bu ortam ve koşullar sürekli olarak iyileştirilmektedir. Çalışanlar arasında ırk, din, dil ve cinsiyet ayrımı yapılmamaktadır. İnsan

haklarına saygı gösterilmekte ve çalışanların şirket içi fiziksel, ruhsal ve duygusal kötü muamelelere karşı korunması için gerekli önlemler alınmaktadır. Şirketimizde ayrımcılık konusunda gelen bir şikayet olmamıştır.

Çalışanlarımızın şirket içi ve dışında takım ruhu ve dayanışma içerisinde hareket etmelerine katkı sağlamak amacıyla sosyal etkinlikler düzenlenmektedir.

Yılsonu itibarıyla şirketimizde çalışan personel sayısı onsekiz olup, personelimizin beşi lise, onu lisans ve üçü lisansüstü eğitime sahiptir. Şirketimizin yatay organizasyon yapısı ve az sayıda personelin çalışması nedeniyle temsilci atanmasına ihtiyaç duyulmamıştır.

D. Etik Kurallar ve Sosyal Sorumluluk

Şirketimiz, Halka açık bir şirket olarak faaliyetlerini SPK tarafından yayımlanan ilgili tebliğlere uyumlu olarak gerçekleştirmektedir.

Malî durum, mevcut şirket yapısı ve değişiklikleri, ticari faaliyetler ve performans, periyodik bir şekilde güncellenerek hissedarlara aktarılmıştır.

Şirketimizin etik değerleri yazılı hale getirilerek internet sitemizde yayınlanmıştır. Buna göre; "Güvenilirliği, dürüstlüğü ve şeffaflığı esas alarak paydaşlarımızla birlikte çevreye, yasalara, toplumsal değerlere saygılı, yerli imalatın gelişmesine odaklı olarak ülke ekonomisine katkıda bulunmak." Şirketimizin etik değerlerini oluşturmaktadır.

Ostim Organize Sanayi Bölgesinde faaliyet gösteren şirketimiz sosyal sorumluluklarına karşı duyarlıdır. Ostim'in kurucusu Ostim Kooperatifi tarafından ibadethane olarak bölge çalışanlarına tahsis edilen ve bu haliyle şirketimize devredilen gayrimenkuller halen bölge çalışanlarına ibadethane olarak hizmet vermeye devam etmektedir. Ayrıca bölgenin tanıtımı, bölgede faaliyet gösteren KOBİ'ler için oluşturulan kümelenme çalışmaları gibi top yekûn bölgeye hizmet sağlanan projelere katkı sağlanmaktadır. Çevre konusu ile ilgili aleyhimize açılmış olan bir dava bulunmamaktadır.

E. Şirketin Stratejik Hedefleri

MİSYON: Ostim Organize Sanayi Bölgesinde kaliteyi ve katma değeri artırıcı yatırımlar yapmak, Ostim başta olmak üzere yerli KOBİ'lerin ürettikleri mal ve hizmetlerin iç ve dış pazarlarla buluşturarak onların iş hacmini artıracak entegrasyonu sağlamak.

VİZYON: Yurtiçi ve yurtdışında entegrasyon gerektiren projelerde paydaşların ilk aklına gelen, ortaklarına sürekli ve yüksek kâr payı sağlayan uluslararası yatırımcı bir şirket olmak.