

**OSTİM ENDÜSTRİYEL YATIRIMLAR VE İŞLETME A.Ş.'NİN
1 OCAK – 31 ARALIK 2021 HESAP DÖNEMİNE AİT
KONSOLİDE BAĞIMSIZ DENETİM RAPORU**

**OSTİM ENDÜSTRİYEL YATIRIMLAR VE İŞLETME A.Ş.'NİN
1 OCAK – 31 ARALIK 2021 HESAP DÖNEMİNE AİT
KONSOLİDE BAĞIMSIZ DENETİM RAPORU**

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

Görüş

Ostim Endüstriyel Yatırımlar ve İşletme Anonim Şirketi'nin ("Şirket" ve "Grup") 31 Aralık 2021 tarihli finansal durum tablosu ile aynı tarihte sona eren hesap dönemine ait; konsolide kar veya zarar ve diğer kapsamlı gelir tablosu, öz kaynak değişim tablosu ve nakit akış tablosu ile önemli muhasebe politikalarının özeti de dâhil olmak üzere finansal tablo dipnotlarından oluşan finansal tablolarını denetlemiş bulunuyoruz.

Görüşümüze göre ilişikteki finansal tablolar, Şirket'in 31 Aralık 2021 tarihi itibarıyla finansal durumunu ve aynı tarihte sona eren hesap dönemine ait finansal performansını ve nakit akışlarını, Türkiye Muhasebe Standartlarına uygun olarak tüm önemli yönleriyle doğru ve gerçeğe uygun bir biçimde sunmaktadır.

Görüşün Dayanağı

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

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

Dikkat Çekilen Hususlar

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

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

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

Vezin Bağımsız Denetim A.Ş.

Ankara: Ceyhan Atuf Kansu Caddesi No: 102/A 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

Kilit Denetim Konuları

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

<u>Kilit Denetim Konusu</u>	<u>Konunun Denetimde Nasıl Ele Alındığı</u>
İşletme Birleşmeleri	
Şirket, MEKSİS Mekanik Sistemler İmalat ve Mühendislik Sanayi Anonim Şirketi'nin (MEKSİS) %50 oranındaki hisselerin satın almış, söz konusu satın alım için toplam iktisap tutarı ile iktisap edilen net varlıklar arasındaki fark, TFRS 3 "İşletme Birleşmeleri Standardı" hükümleri çerçevesinde muhasebeleştirilmiştir. Satın alma bedeli, iktisap edilen varlık ve yükümlülüklerin TFRS 3 kapsamında kullanılan gerçeğe uygun değerleri aşağıdaki tabloda özetlenmiş, söz konusu fark birleşme tarihinde kar veya zararda muhasebeleştirilmiştir. Dipnot 5'te açıklandığı üzere, birleşme işlemi ile ilgili uygulanan muhasebeleştirme, birleşme tarihindeki varlıkların ve yükümlülüklerin gerçeğe uygun değerinin belirlenmesini içeren ancak bununla da sınırlı kalmayan önemli ve karmaşık tahminler yapmayı gerektirmiştir. Finansal tablolar açısından önemliliğine ve uygun varsayımların seçiminde kullanılan tahminlerin seviyesine bağlı olarak, işletme birleşmesi tarafımızca bir kilit denetim konusu olarak değerlendirilmiştir. Şirket'in işletme birleşmelerine ilişkin açıklamalar Dipnot 2.3, 5'te bulunmaktadır.	Pay alım sözleşmesi, pay devir evrakları ve satın alma bedeli değerlendirilmiştir, Denetim çalışmaları kapsamında; satın alma muhasebeleştirilmesi için kullanılan muhasebe politikalarının Grup'un uyguladığı muhasebe politikalarıyla uyumlu olup olmadığı detaylı şekilde incelenmiştir. Geçici tutarları raporlamak için yapılan satın alma muhasebesi kapsamında yapılan hesaplamalar yeniden hesaplanmış, satın alım sözleşmesi incelenmiş, takip eden dönemde transfer edilen satın alma bedeli denetim kanıtlarıyla desteklenmiştir.

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

Yönetimin ve Üst Yönetimden Sorumlu Olanların Finansal Tablolara İlişkin Sorumlulukları

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

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

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

Bağımsız Denetçinin Finansal Tabloların Bağımsız Denetimine İlişkin Sorumlulukları

Bir bağımsız denetimde, biz bağımsız denetçilerin sorumlulukları şunlardır:

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

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

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

Vezin Bağımsız Denetim A.Ş.

Ankara: Ceyhan Atuf 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

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

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

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

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

Mevzuattan Kaynaklanan Diğer Yükümlülükler

1. 6102 sayılı Türk Ticaret Kanunu'nun ("TTK") 402. Maddesi'nin dördüncü fıkrası uyarınca, Şirket'in 1 Ocak - 31 Aralık 2021 hesap döneminde defter tutma düzeninin, kanun ile şirket esas sözleşmesinin finansal raporlamaya ilişkin hükümlerine uygun olmadığına dair önemli bir hususa rastlanmamıştır.
2. TTK'nın 402. Maddesi'nin dördüncü fıkrası uyarınca, Yönetim Kurulu tarafımıza denetim kapsamında istenen açıklamaları yapmış ve istenen belgeleri vermiştir.
3. TTK'nın 398. Maddesi'nin dördüncü fıkrası uyarınca düzenlenen Riskin Erken Saptanması Sistemi ve Komitesi Hakkında Denetçi Raporu 11 Mart 2022 tarihinde Şirket'in Yönetim Kurulu'na sunulmuştur.

11.03.2022, Ankara

Vezin Bağımsız Denetim A.Ş.

Member Firm of HLB International



Fatma Zehra Koş, YMM

Sorumlu Ortak Başdenetçi

Vezin Bağımsız Denetim A.Ş.

Ankara: Ceyhan Atuf Kansı 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

İÇİNDEKİLER

KONSOLİDE FİNANSAL DURUM TABLOSU	1-2
KONSOLİDE KAPSAMLI GELİR TABLOSU.....	3
KONSOLİDE ÖZKAYNAK DEĞİŞİM TABLOSU	4
KONSOLİDE NAKİT AKIM TABLOSU	5
FİNANSAL TABLO DİPNOTLARI	6-51
1. ŞİRKETİN ORGANİZASYONU VE FAALİYET KONUSU	6
2. FİNANSAL TABLOLARIN SUNUMUNA İLİŞKİN ESASLAR.....	9
3. FAALİYET BÖLÜMLERİ	21
4. NAKİT VE NAKİT BENZERLERİ.....	23
5. İŞLETME BİRLEŞMELERİ.....	23
6. FİNANSAL BORÇLAR	24
7. TİCARİ ALACAKLAR / TİCARİ BORÇLAR	25
8. DİĞER ALACAKLAR/DİĞER BORÇLAR.....	25
9. MÜŞTERİ SÖZLEŞMELERİNDEN DOĞAN VARLIKLAR	26
10. STOKLAR.....	26
11. ÖZKAYNAK YÖNTEMİYLE DEĞERLENEN YATIRIMLAR	26
12. YATIRIM AMAÇLI GAYRİMENKULLER.....	27
13. MADDİ DURAN VARLIKLAR	28
14. MADDİ OLMAYAN DURAN VARLIKLAR	30
15. KARŞILIKLAR, KOŞULLU VARLIK VE YÜKÜMLÜLÜKLER.....	31
16. TAAHHÜTLER	32
17. ÇALIŞANLARA SAĞLANAN FAYDALARA İLİŞKİN KARŞILIKLAR	33
18. DİĞER DÖNEN VARLIKLAR, DİĞER KISA VADELİ YÜKÜMLÜLÜKLER	33
19. ÇALIŞANLARA SAĞLANAN FAYDALAR KAPSAMINDA BORÇLAR	34
20. ERTELENMİŞ GELİRLER.....	34
21. ÖZKAYNAKLAR.....	35
22. PEŞİN ÖDENMİŞ GİDERLER, CARİ DÖNEM VERGİSİ İLE İLGİLİ VARLIKLAR	37
23. SATIŞLAR VE SATIŞLARIN MALİYETİ.....	37
24. GENEL YÖNETİM GİDERLERİ, PAZARLAMA SATIŞ VE DAĞITIM GİDERLERİ	38
25. ESAS FAALİYETLERDEN DİĞER GELİRLER.....	38
26. ESAS FAALİYETLERDEN DİĞER GİDERLER.....	39
27. FİNANSAL GELİRLER	39
28. FİNANSAL GİDERLER	39
29. VERGİ GELİRİ/(GİDERİ)	39
30. HİSSE BAŞINA KÂR / (ZARAR)	41
31. İLİŞKİLİ TARAF AÇIKLAMALARI.....	41
32. FİNANSAL ARAÇLARDAN KAYNAKLANAN RİSKLERİN NİTELİĞİ VE DÜZEYİ.....	43
33. NAKİT AKIŞ TABLOSUNA EK BİLGİLER	49
34. FİNANSAL ARAÇLAR – GERÇEĞE UYGUN DEĞER AÇIKLAMALARI VE FİNANSAL RİSKTEN KORUNMA MUHASEBESİ ÇERÇEVESİNDEKİ AÇIKLAMALAR.....	50
35. FİNANSAL TABLOLARI ÖNEMLİ ÖLÇÜDE ETKİLEYEN YA DA FİNANSAL TABLOLARIN AÇIK, YORUMLANABİLİR VE ANLAŞILIR OLMASI AÇISINDAN GEREKLİ OLAN DİĞER HUSUSLAR	51
36. BAĞIMSIZ DENETÇİ/BAĞIMSIZ DENETİM KURULUŞUNDAN ALINAN HİZMETLERE İLİŞKİN ÜCRETLER.....	51
37. BİLANÇO TARİHİNDEN SONRAKİ OLAYLAR	51

Ostim Endüstriyel Yatırımlar ve İşletme A.Ş.

31 Aralık 2021 Tarihinde Sona Eren Hesap Dönemine Ait Konsolide Finansal Durum Tablosu
(Tutarlar Aksi Belirtilmedikçe Türk Lirası ("TL") Olarak İfade Edilmiştir.)

	Dipnot No	31.12.2021	31.12.2020
VARLIKLAR			
Dönen Varlıklar		135.158.772	37.688.638
Nakit ve Nakit Benzerleri	[4]	76.228.687	8.471.543
Ticari Alacaklar		28.693.279	7.550.084
- İlişkili Taraflardan Ticari Alacaklar	[31]	111.867	150.292
- İlişkili Olmayan Taraflardan Ticari Alacaklar	[7]	28.581.412	7.399.792
Diğer Alacaklar		2.684.942	177.325
- İlişkili Taraflardan Diğer Alacaklar	[31]	3.441	3.441
- İlişkili Olmayan Taraflardan Diğer Alacaklar	[8]	2.681.501	173.884
Devam Eden İnşaat, Taahhüt veya Hizmet Sözleşmelerinden Alacaklar	[9]	11.442.523	13.987.246
Devam Eden İnşaat, Taahhüt veya Hizmet Sözleşmelerinden İlişkili Taraflardan Alacaklar	[31]	11.442.523	13.987.246
Stoklar	[10]	10.863.359	4.853.011
Peşin Ödenmiş Giderler	[22]	628.523	850.000
Cari Dönem Vergisiyle İlgili Varlıklar	[22]	1.668.750	771.004
Diğer Dönen Varlıklar	[18]	2.948.709	1.028.425
Duran Varlıklar		258.478.624	190.796.990
Ticari Alacaklar	[7]	549.444	-
Diğer Alacaklar	[8]	51.374	16.217
- İlişkili Olmayan Taraflardan Diğer Alacaklar	[8]	51.374	16.217
Özkaynak Yöntemiyle Değerlenen Yatırımlar	[11]	4.945.606	4.959.355
Yatırım Amaçlı Gayrimenkuller	[12]	169.234.127	162.741.627
Maddi Duran Varlıklar	[13]	62.652.290	10.955.346
- Finansal Kiralama Yoluyla Alınan Duran Varlıklar		2.432.601	-
- Diğer Duran Varlıklar		60.219.689	10.955.346
Maddi Olmayan Duran Varlıklar	[14]	17.848	-
- Diğer Maddi Olmayan Duran Varlıklar		17.848	-
Peşin Ödenmiş Giderler	[22]	21.027.935	12.124.445
Toplam Varlıklar		393.637.396	228.485.628

Ostim Endüstriyel Yatırımlar ve İşletme A.Ş.

31 Aralık 2021 Tarihinde Sona Eren Hesap Dönemine Ait Konsolide Finansal Durum Tablosu
(Tutarlar Aksi Belirtilmedikçe Türk Lirası ("TL") Olarak İfade Edilmiştir.)

	Dipnot No	31.12.2021	31.12.2020
KAYNAKLAR			
Kısa Vadeli Yükümlülükler		47.838.237	24.027.356
Kısa Vadeli Borçlanmalar	[6]	1.424.919	-
Uzun Vadeli Borçlanmaların Kısa Vadeli Kısımları	[6]	2.191.590	2.560.222
Ticari Borçlar		12.430.048	3.767.899
- İlişkili Taraflara Ticari Borçlar	[31]	181.733	93.417
- İlişkili Olmayan Taraflara Ticari Borçlar	[7]	12.248.315	3.674.482
Çalışanlara Sağlanan Faydalar Kapsamında Borçlar	[19]	1.274.553	897.613
Diğer Borçlar		1.978.365	5.886.832
- İlişkili Taraflara Diğer Borçlar	[31]	895.102	3.519.885
- İlişkili Olmayan Taraflara Diğer Borçlar	[8]	1.083.263	2.366.947
Ertelenmiş Gelirler	[20]	15.888.558	5.139.327
Dönem Kârı Vergi Yükümlülüğü	[29]	11.961.605	581.355
Kısa Vadeli Karşılıklar	[15]	280.000	280.000
- Diğer Kısa Vadeli Karşılıklar	[17]	280.000	280.000
Diğer Kısa Vadeli Yükümlülükler	[18]	408.599	4.914.108
Uzun Vadeli Yükümlülükler		65.272.446	51.603.933
Uzun Vadeli Borçlanmalar	[6]	22.766.534	23.121.663
Ertelenmiş Gelirler	[20]	20.862.545	12.124.445
Uzun Vadeli Karşılıklar		3.319.579	1.261.873
- Çalışanlara Sağlanan Faydalara İlişkin Karşılıklar	[17]	3.319.579	1.261.873
Ertelenmiş Vergi Yükümlülüğü	[29]	18.323.788	15.095.952
Özkaynaklar		280.526.713	152.854.339
Ana Ortaklığa Ait Özkaynaklar	[21]	243.721.859	153.175.533
Ödenmiş Sermaye		157.417.015	76.231.000
Paylara İlişkin Primler		7.569.180	1.869.310
Kâr veya Zararda Yeniden Sınıflandırılmayacak Birikmiş Diğer Kapsamlı Gelirler veya Giderler		5.894.142	6.626.593
- Maddi Duran Varlık Değerleme Artışları		7.071.645	7.112.433
- Tanımlanmış Fayda Planları Yeniden Ölçüm Kazanç/(Kayıpları)		(1.177.503)	(485.840)
Kârdan Ayrılan Kısıtlanmış Yedekler		2.293.281	1.783.032
Geçmiş Yıllar Kâr/(Zararları)		41.849.105	49.567.693
Net Dönem Kârı/(Zararı)		28.699.136	17.097.905
Kontrol Gücü Olmayan Paylar		36.804.854	(321.194)
Toplam Kaynaklar ve Özkaynaklar		393.637.396	228.485.628

Ostim Endüstriyel Yatırımlar ve İşletme A.Ş.

1 Ocak- 31 Aralık 2021 Ara Hesap Dönemine Ait Kapsamlı Konsolide Gelir Tablosu
(Tutarlar Aksi Belirtilmedikçe Türk Lirası ("TL") Olarak İfade Edilmiştir.)

	Dipnot No	01.01.2021 31.12.2021	01.01.2020 31.12.2020
Kapsamlı Gelir Tablosu			
Faaliyetler			
Hasılat	[23]	75.614.853	78.053.440
Satışların Maliyeti (-)	[23]	(45.148.644)	(55.255.830)
Brüt Kâr/(Zarar)		30.466.209	22.797.610
Genel Yönetim Giderleri (-)	[24]	(5.665.612)	(3.152.343)
Pazarlama Satış ve Dağıtım Giderleri (-)	[24]	(5.012.714)	(3.794.924)
Esas Faaliyetlerden Diğer Gelirler	[25]	1.953.851	1.252.995
Esas Faaliyetlerden Diğer Giderler (-)	[26]	(1.769.044)	(1.844.731)
Esas Faaliyet Kârı/(Zararı)		19.972.690	15.258.607
Yatırım Faaliyetlerinden Gelirler		7.917.500	23.888.027
Özkaynak Yöntemiyle Değerlenen Yatırımların Kar/ Zararlarındaki Paylar	[11]	(13.750)	264.723
Finansman Gideri Öncesi Faaliyet Kârı/(Zararı)		27.876.440	39.411.357
Finansman Gelirleri	[27]	29.217.698	6.596.326
Finansman Giderleri (-)	[28]	(10.916.982)	(16.352.082)
Vergi Öncesi Kârı/(Zararı)		46.177.156	29.655.601
Vergi Gelir/(Gideri)	[29]	(8.900.649)	(12.520.518)
Dönemin Vergi Gideri		(10.369.271)	(667.978)
Ertelenmiş Vergi Geliri/(Gideri)		1.468.622	(11.852.540)
Dönem Kârı/(Zararı)		37.276.507	17.135.083
Dönem Kâr/(Zararının) Dağılımı		37.276.507	17.135.083
Kontrol Gücü Olmayan Paylar		8.577.372	37.178
Ana Ortaklık Payları		28.699.136	17.097.905
Hisse Başına Kazanç	[30]	0,2005	0,1705
Diğer Kapsamlı Gelir Tablosu		01.01.2021 31.12.2021	01.01.2020 31.12.2020
Sürdürülen Faaliyetler Dönem Kârı/(Zararı)		37.276.507	17.135.083
Kâr veya Zararda Yeniden Sınıflandırılmayacaklar		(691.663)	(223.868)
Tanımlanmış Fayda Planları Yeniden Ölçüm Kazançları/(Kayıpları)		(504.644)	(280.717)
Kâr veya Zararda Yeniden Sınıflandırılmayacak Diğer Kapsamlı Gelir		(187.019)	56.849
Kalemlerine İlişkin Vergi Gelir/(Gideri)			
Diğer Kapsamlı Gelir (Vergi Sonrası)		(691.663)	(223.868)
Toplam Kapsamlı Gelir		36.584.845	16.911.215
Toplam Kapsamlı Gelirin Dağılımı		36.584.845	16.911.215
Kontrol Gücü Olmayan Paylar		8.009.438	(22.125)
Ana Ortaklık Payları		28.575.406	16.933.340

Takip eden dipnotlar finansal bilgilerin tamamlayıcı parçasını oluştururlar.

Ostim Endüstriyel Yatırımlar ve İşletme A.Ş.

1 Ocak – 31 Aralık 2021 Hesap Dönemine Ait Konsolide Özkaynak Değişim Tablosu
(Tutarlar Aksi Belirtilmedikçe Türk Lirası ("TL") Olarak İfade Edilmiştir.)

	Kâr veya Zararda Yeniden Sınıflandırılmayacak Birikmiş Diğer Kapsamlı Gelirler ve Giderler					Birikmiş Kârlar		Ana Ortaklığa Ait Özkaynaklar	Kontrol Gücü Olmayan Paylar	TOPLAM
	Ödenmiş Sermaye	Paylara İlişkin Primler	MDV Yeniden Değerleme ve Ölçüm Kazanç/(Kayıpları)	Tanımlanmış Fayda Planları Yeniden Ölçüm Kazanç/(Kayıpları)	Kârdan Ayrılan Kısıtlanmış Yedekler	Geçmiş Yıllar Kâr/(Zararları)	Net Dönem Kârı/(Zararı)			
1.01.2020	76.231.000	1.869.310	3.786.371	(261.972)	932.194	46.295.772	4.122.759	132.975.434	(299.069)	132.676.365
Transferler	-	-	-	-	850.838	3.271.921	(4.122.759)	-	-	-
Sermaye Artırımı	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
Tanımlanmış Fayda Planları Ölçüm Kazanç/(Kayıpları)	-	-	-	(280.717)	-	-	-	(280.717)	(59.303)	(340.020)
MDV Yeniden Değerleme Değer Artışları	-	-	3.326.062	-	-	-	-	3.326.062	-	3.326.062
Vergi Geliri/(Gideri)	-	-	-	56.849	-	-	-	56.849	-	56.849
Temettü Ödemeleri	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
Özkaynak Yöntemiyle Değerlenen Yatırımlardan Gelen Paylar	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
Dönem Kârı/(Zararı)	-	-	-	-	-	-	17.097.905	17.097.905	37.178	17.135.083
31.12.2020	76.231.000	1.869.310	7.112.433	(485.840)	1.783.032	49.567.693	17.097.905	153.175.533	(321.194)	152.854.339
1.01.2021	76.231.000	1.869.310	7.112.433	(485.840)	1.783.032	49.567.693	17.097.905	153.175.533	(321.194)	152.854.339
Transferler	-	-	-	-	510.249	16.587.656	(17.097.905)	-	1.401.248	1.401.248
Sermaye Artırımı	81.186.015	5.699.870	-	-	-	(24.012.765)	-	62.873.120	-	62.873.120
Tanımlanmış Fayda Planları Yeniden Ölçüm Kazanç/(Kayıpları)	-	-	-	(504.644)	-	-	-	(504.644)	(567.934)	(1.072.578)
MDV Yeniden Değerleme Değer Artışları	-	-	(40.788)	-	-	-	-	(40.788)	-	(40.788)
Vergi Geliri/(Gideri)	-	-	-	(187.019)	-	(185.709)	-	(372.728)	-	(372.728)
Temettü Ödemeleri	-	-	-	-	-	(107.770)	-	(107.770)	-	(107.770)
Konsolidasyon/Birleşme Etkisi	-	-	-	-	-	-	-	-	27.715.362	27.715.362
Dönem Kârı/(Zararı)	-	-	-	-	-	-	28.699.136	28.699.136	8.577.372	37.276.508
31.12.2021	157.417.015	7.569.180	7.071.645	(1.177.503)	2.293.281	41.849.105	28.699.136	243.721.859	36.804.854	280.526.713

Takip eden dipnotlar finansal bilgilerin tamamlayıcı parçasını oluştururlar.

Ostim Endüstriyel Yatırımlar ve İşletme A.Ş.

31 Aralık 2021 Tarihinde Sona Eren Hesap Dönemine Ait Konsolide Finansal Nakit Akış Tablosu
(Tutarlar Aksi Belirtilmedikçe Türk Lirası ("TL") Olarak İfade Edilmiştir.)

	Dipnot No	01.01.2021 31.12.2021	01.01.2020 31.12.2020
A. İşletme Faaliyetlerinden Nakit Akımları		19.877.129	37.554.620
Dönem Kârı/(Zararı)		28.699.136	17.097.905
Dönem Net Kârı/(Zararı) Mutabakatı İle İlgili Düzeltmeler;		(861.943)	(12.683.413)
Amortisman ve İtfa Gideri İle İlgili Düzeltmeler	[13,14]	2.011.449	555.671
Değer Düşüklüğü (İptali) İle İlgili Düzeltmeler		(29.363)	645.712
Alacaklarda Değer Düşüklüğü (İptali) ile İlgili Düzeltmeler	[7,8]	956	645.712
Diğer Finansal Varlıklar veya Yatırımlar Değer Düşüklüğü (İptali) ile İlgili Düzeltmeler		(30.319)	-
Karşılıklar İle İlgili Düzeltmeler		2.057.706	579.889
Çalışanlara Sağlanan Faydalara İlişkin Karşılıklar (İptali) ile İlgili Düzeltmeler	[17]	2.057.706	579.889
Gerçeğe Uygun Değer Kayıpları/(Kazançları) ile İlgili Düzeltmeler		(7.917.500)	(26.802.277)
Maddi Duran Varlıkların Gerçeğe Uygun Değer Kayıpları/(Kazançları) ile İlgili Düzeltmeler		-	(2.014.890)
Yatırım Amaçlı Gayrimenkullerin Gerçeğe Uygun Değer Kayıpları/(Kazançları) ile İlgili Düzeltmeler	[27]	(7.917.500)	(24.787.387)
Faiz (Gelirleri) ve Giderleri ile İlgili Düzeltmeler		(212.071)	851.465
Faiz Giderleri ile İlgili Düzeltmeler	[6]	(212.071)	851.465
Vergi (Geliri)/Gideri İle İlgili Düzeltmeler	[29]	3.227.836	11.486.127
İşletme Sermayesinde Gerçekleşen Değişimler		(7.852.294)	33.140.128
Finansal Yatırımlardaki (Azalış)/Artış	[5]	13.749	(264.723)
Ticari Alacaklardaki (Azalış)/Artış ile İlgili Düzeltmeler		(21.693.594)	48.175.912
İlişkili Taraflardan Ticari Alacaklardaki (Azalış)/Artış	[31]	38.425	1.142.938
İlişkili Olmayan Taraflardan Ticari Alacaklardaki (Azalış)/Artış	[7]	(21.732.019)	47.032.974
Faaliyetlerle İlgili Diğer Alacaklardaki (Azalış)/Artış ile İlgili Düzeltmeler		(2.542.775)	(71.173)
İlişkili Taraflardan Faaliyetlerle İlgili Diğer Alacaklardaki (Azalış)/Artış	[31]	(2.552.949)	(46.686)
İlişkili Olmayan Taraflardan Faaliyetlerle İlgili Diğer Alacaklardaki (Azalış)/Artış	[8]	10.174	(24.487)
Devam Eden İnşaat, Taahhüt veya Hizmet Sözleşmelerinden Alacaklardaki (Azalış)/Artış		2.544.723	1.852.469
Stoklardaki (Azalışlar)/Artışlar İle İlgili Düzeltmeler	[10]	(5.980.029)	(1.001.444)
Pegin Ödenmiş Giderlerdeki (Azalış)/Artış	[22]	254.842	(203.261)
Ticari Borçlardaki Artış/(Azalış) ile İlgili Düzeltmeler		8.770.384	(241.387)
İlişkili Taraflara Ticari Borçlardaki Artış/(Azalış)	[31]	88.316	51.504
İlişkili Olmayan Taraflara Ticari Borçlardaki Artış/(Azalış)	[7]	8.682.068	(292.891)
Çalışanlara Sağlanan Faydalar Kapsamında Borçlardaki Artış/(Azalış)	[19]	376.940	123.614
Faaliyetlerle İlgili Diğer Borçlardaki Artış/(Azalış) ile İlgili Düzeltmeler		(4.016.702)	(9.816.941)
İlişkili Taraflara Faaliyetlerle İlgili Diğer Borçlardaki Artış/(Azalış)	[31]	(2.624.783)	(613.934)
İlişkili Olmayan Taraflara Faaliyetlerle İlgili Diğer Borçlardaki Artış/(Azalış)	[8]	(1.391.919)	(9.203.007)
Ertelenmiş Gelirlerdeki Artış/(Azalış)	[20]	10.395.863	131.092
İşletme Sermayesinde Gerçekleşen Diğer Artış/(Azalış) ile İlgili Düzeltmeler		4.024.305	(5.544.030)
Faaliyetlerle İlgili Diğer Varlıklardaki Azalış/(Artış)	[18]	(3.016.785)	(1.624.999)
Faaliyetlerle İlgili Diğer Yükümlülüklerdeki Artış/(Azalış)	[18]	7.041.090	(3.919.031)
Faaliyetlerden Elde Edilen Nakit Akışları		19.984.899	37.554.620
Ödenen Temettüpler		(107.770)	-
B. Yatırım Faaliyetlerinden Kaynaklanan Nakit Akışları		(52.352.220)	38.107.470
Maddi ve Maddi Olmayan Duran Varlıkların Satışından Kaynaklanan Nakit Girişleri		474.769	3.326.062
Maddi Duran Varlıkların Satışından Kaynaklanan Nakit Girişleri		474.769	3.326.062
Maddi ve Maddi Olmayan Duran Varlıkların Alımından Kaynaklanan Nakit Çıkışları		(54.251.989)	(661.805)
Maddi Duran Varlıkların Alımından Kaynaklanan Nakit Çıkışları	[13]	(54.251.989)	(596.355)
Maddi Olmayan Duran Varlıkların Alımından Kaynaklanan Nakit Çıkışları	[14]	-	(65.450)
Yatırım Amaçlı Gayrimenkullerin Satışından Kaynaklanan Nakit Girişleri	[12]	2.155.000	38.933.213
Yatırım Amaçlı Gayrimenkullerin Alımından Kaynaklanan Nakit Çıkışları		(730.000)	(3.490.000)
C. Finansman Faaliyetlerinden Nakit Akışları		100.232.235	(68.431.815)
Pay İhracından Kaynaklanan Nakit Girişleri		86.885.885	-
Borçlanmadan Kaynaklanan Nakit Girişleri		8.928.733	10.176.575
Kredilerden Nakit Girişleri	[6]	8.928.733	10.176.575
Borç Ödemelerine İlişkin Nakit Çıkışları		(8.015.510)	(78.305.548)
Kredi Geri Ödemelerine İlişkin Nakit Çıkışları	[6]	(8.015.510)	(78.305.548)
Diğer Nakit Girişleri/(Çıkışları)	[18]	12.433.127	(302.842)
Yabancı Para Çevrim Farklarının Etkisinden Önce Nakit ve Nakit Benzerlerindeki Net Artış/(Azalış)		67.757.144	7.230.275
D. Yabancı Para Çevrim Farklarının Nakit ve Nakit Benzerleri Üzerindeki Etkisi		-	-
Nakit ve Nakit Benzerlerindeki Net Artış/(Azalış)		67.757.144	7.230.275
E. Dönem Başındaki Nakit ve Nakit Benzerleri Mevcudu		8.471.543	1.241.268
F. Dönem Sonundaki Nakit ve Nakit Benzerleri Mevcudu		76.228.687	8.471.543

Takip eden dipnotlar finansal bilgilerin tamamlayıcı parçasını oluştururlar.

Ostim Endüstriyel Yatırımlar ve İşletme A.Ş.

31 Aralık 2021 Tarihinde Sona Eren Hesap Dönemine Ait Konsolide Finansal Tabloları Açıklayıcı Dipnotlar
(Tutarlar Aksi Belirtilmedikçe Türk Lirası ("TL") Olarak İfade Edilmiştir.)

1. ŞİRKETİN ORGANİZASYONU VE FAALİYET KONUSU

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

Şirket, 2000 yılında Sermaye Piyasası Kanunu'na tabi olmuştur. Şirket'in payları 3 Haziran 2013 tarihinden itibaren Borsa İstanbul A.Ş., İkinci Ulusal Pazar'da, 30 Kasım 2015 tarihinden itibaren Ana Pazar'da işlem görmeye başlamıştır. Merkezi Kayıt Kuruluşu A.Ş. ("MKK") kayıtlarına göre; 31 Aralık 2021 tarihi itibarıyla Şirket sermayesinin %88,87'sini temsil eden payların "dolaşımda" olduğu kabul edilmektedir.

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

Ana ortaklığın sermaye ve ortaklık yapısı aşağıdaki gibidir;

	31 Aralık 2021			31 Aralık 2020		
Ortağın Adı Soyadı/Unvanı	Grubu	Pay Oranı (%)	SermayeTutarı (TL)	Grubu	Pay Oranı (%)	Sermaye Tutarı (TL)
Ostim Eğitim Araştırma Geliştirme Kalkınma ve Dayanışma Vakfı (Ostim Vakfı)	A	4,91	7.728.209,64	A	4,05	3.090.513,18
	B	0	3,10	B	0,00	1,50
Ostim Proje ve Teknoloji Gelişim Eğitim Danışmanlık Hizmetleri A.Ş.	A	3,63	5.714.148,77	A	3,63	2.767.142,26
	B	1,62	2.549.421,85	B	1,62	1.234.586,85
Diğer ⁽¹⁾	A	2,59	4.074.209,55	A	3,44	2.624.944,56
	B	87,25	137.351.022,09	B	87,25	66.513.811,65
Toplam	A	11,13	17.516.567,96	A	11,13	8.482.600,00
	B	88,87	139.900.447,04	B	88,87	67.748.400,00
		100,00	157.417.015,00		100,00	76.231.000,00

⁽¹⁾ Sermayenin %5'inden daha azına sahip ortakların toplamını göstermektedir. MKK'dan alınan bilgiye göre; Borsa'da işlem görebilir ortak sayısı 19.797, borsada işlem göremez ortak sayısı 1.686 ve henüz payları kayıtlı olmayan ortak sayısı 190'dır.

Şirket Ana sözleşmesinin 11. maddesi gereği; Olağan ve Olağanüstü Genel Kurul toplantılarında A Grubu pay sahiplerinin bir hisseye karşılık 15 (on beş) oy, B Grubu pay sahiplerinin ise bir hisseye karşılık 1 (bir) oy hakkı bulunmaktadır. A Grubu hisselerin oy kullanımındaki imtiyazı her bir gerçek ve tüzel kişi pay sahibinin sadece A grubu hisse toplamının %40'ına kadar geçerlidir. Bunda fazla A Grubu hisseye sahip olunması halinde fazla hisseler için imtiyaz yoktur; her bir hissenin 1 (bir) oy hakkı vardır.

Şirket'in kayıtlı sermaye tavanı 765.000.000 TL olup, her biri 1 TL'den hamiline yazılı 765.000.000 adet paya bölünmüştür. Şirketin çıkarılmış sermayesi 157.417.015 TL olup, 17.516.568 adet hamiline yazılı A Grubu ve 139.900.447 adet hamiline yazılı B Grubu paydan oluşmaktadır.

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

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

Ostim Endüstriyel Yatırımlar ve İşletme A.Ş.

31 Aralık 2021 Tarihinde Sona Eren Hesap Dönemine Ait Konsolide Finansal Tabloları Açıklayıcı Dipnotlar
(Tutarlar Aksi Belirtilmedikçe Türk Lirası ("TL") Olarak İfade Edilmiştir.)

Bağlı Ortaklıklar:

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

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

Tasfiye Halinde ODF Ortadoğu Uluslararası Fuarçılık A.Ş. ("T.H ODF Fuarçılık"): Şirket'in ana faaliyet konusu, yurt içinde ve yurt dışında fuar, ihtisas fuarı, genel fuar, uluslararası fuar sergi daimi sergi, tüketici günleri düzenlemek ve bunlarla ilgili reklam tanıtım yayıncılık pazarlama organizasyonlarında ve bunlara benzer diğer faaliyetlerde bulunulmasıdır. Uzun süredir aktif olarak faaliyet göstermeyen ODF fuarçılık tasfiye sürecindedir.

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

Ostim Finans ve İş Merkezi İnşaat Gayrimenkul Enerji Elektrik Üretim Ticaret A.Ş. ("Ofim A.Ş."): Şirket'in ana faaliyet konusu; Ostim, 100. Yıl Blv No:99 adresinde bulunan Ostim Finans ve İş Merkezi ("Ofim Binası") genel kurulca belirlenmiş işletme projesine uygun şekilde işletmekte ve belirlenen aidatları toplamaktadır.

Ostim Grup bağlı ortaklıklarından Ostim Finans ve İş Merkezi İnşaat Gayrimenkul Enerji Elektrik Üretim Ticaret A.Ş. ("Ofim A.Ş.") tarafından 21 Temmuz 2020 tarihinde sermaye arttırımına gidilmiş ve 50.000 TL olan önceki sermaye tutarı 2.950.000 TL arttırılarak 3.000.000 TL olmuştur. Türk Ticaret Kanunu'na uygun olarak alınan sermaye arttırım kararına dayanak teşkil eden evraklar Ticaret Sicil Müdürlüğü'ne ibraz edilerek 23 Temmuz 2020 tarih ve 10124 sayılı Ticaret Sicil Gazetesi'nde tescil edilmiştir.

Ostim Kalıp Yatırım Sanayi A.Ş. ("Ostim Kalıp"): Şirket'in ana faaliyet konusu; metal ve plastik döküm tesislerinde kullanılmak üzere metalden kalıp üretimini gerçekleştirmek olup, Şirketin kuruluşu 23.11.2020 tarihinde tescil edilmiştir. Şirketin %100 sermayesine sahip olduğu Ostim Kalıp Yatırım Sanayi A.Ş. makina ve ekipman yatırımlarını tamamlamış olup 28 Mayıs 2021 tarihi itibarı ile yapılan açılışla faaliyetlerine başlamıştır.

Meksis Mekanik Sistemler İmalat ve Mühendislik San A.Ş (Meksis): Şirket; ısı cihazları ve modüler su depoları üretimi faaliyeti ile iştigal etmektedir. 15.08.1981 tarihinde Meksis Mekanik Sistemler İmalat ve Müh. San Anonim Şirketi unvanıyla kurulmuştur.

MEKSİS Mekanik Sistemler İmalat ve Mühendislik Sanayi Anonim Şirketi'nin (MEKSİS) %50 oranındaki hisselerin satın alınmasına ilişkin, Şirketle 25 Haziran 2021 tarihi itibarı ile yapılan Sözleşme ile hisselerin devralınması karşılığında 27.500.000 TL nakden ödenmiş, hisse senetleri fiziken devralınarak ortaklar pay defterine işlenmiştir. Devir işlemi Rekabet Kurumu'nun izin vermesi şartına bağlanmış olduğundan hisse devri için nakit ödenen tutar üzerine blokaj konulmuştur. Rekabet Kurulu Başkanlığı'nın 29.07.2021 tarihli kararı ile "Rekabet Kurulu'ndan İzin Alınması Gereken Birleşme ve Devralmalar Hakkında Tebliğ'ine göre ciro eşiklerinin aşılmaması nedeniyle izne tabi olmadığına karar verilmiştir.

Meksis Mekanik Sistemler İmalat Mühendislik Sanayi ve Ticaret A.Ş.'nin 08.09.2021 tarihinde yapılan Olağan Üstü genel kurul toplantısında karar alınarak, Ostim Endüstriyel Yatırımlar ve İşletme A.Ş.'nin Meksis Yönetim Kurulu'nda çoğunluk olarak temsil edilmesine ilişkin Şirket ana sözleşmesi tadil edilmiş, Türkiye Ticaret Sicil Gazetesinin 21.09.2021 tarih ve 10413 sayılı gazetesinde ilan edilmiştir.

İlgili değişikliklerle birlikte, Meksis Mekanik Sistemler İmalat Mühendisliği Sanayi ve Ticaret A.Ş. üzerinde kontrol gücü tesis edilmiştir.

Ostim Endüstriyel Yatırımlar ve İşletme A.Ş.

31 Aralık 2021 Tarihinde Sona Eren Hesap Dönemine Ait Konsolide Finansal Tabloları Açıklayıcı Dipnotlar
(Tutarlar Aksi Belirtilmedikçe Türk Lirası ("TL") Olarak İfade Edilmiştir.)

İştirakler;

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

31 Aralık 2021 tarihi itibarıyla şirket bünyesinde istihdam edilen personel sayısı 20 kişi, bağlı ortaklıklarda istihdam edilen personel sayısı 83 kişidir (31 Aralık 2020: Şirket 18 Kişi, bağlı ortaklıklarda 34 kişidir).

Diğer Projeler;

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

Aşağıdaki tabloda Ostim Teknopark'ın ortaklık yapısı gösterilmiştir;

Ortak İsimleri	Pay Oranı	Tutar
Ankara Üniversitesi	%0,13	5.040
Atılım Üniversitesi	%1,31	52.500
Başkent Üniversitesi	%0,60	24.000
Çankaya Üniversitesi	%0,88	35.000
Hacettepe Üniversitesi	%1,01	40.320
OSTİM Eğitim, Araştırma, Geliştirme, Kalkınma ve Dayanışma Vakfı	%84,64	3.385.471
OSTİM Teknik Üniversitesi	%10,00	400.000
OSTİM Yenilenebilir Enerji ve Çevre Teknolojileri Kümelenmesi Derneği	%1,00	40.000
TOBB Ekonomi ve Teknoloji Üniversitesi	%0,44	17.669
Toplam	100%	4.000.000

Şirket sermayesi 4.000.000 TL değerinde olup her biri 1.000 TL değerinde 4.000 paya ayrılmıştır.

Şirket, Ostim Teknopark Teknoloji Geliştirme Bölgesi Yönetici A.Ş.'nin Turuncu Bina olarak adlandırılan binasının inşaat yatırımını gerçekleştirmiştir. Şirket, yatırımını gerçekleştirdiği, içinde 64 adet Ar-Ge ve Tasarım ofisi ile üretim alanları bulunan Turuncu Bina'nın inşaat bedelini 20 yıl içinde aylık taksitler halinde tahsil edecektir. Kiralama faaliyetleri Yönetici Şirket tarafından yürütülmektedir.

Ostim Endüstriyel Yatırımlar ve İşletme A.Ş.

31 Aralık 2021 Tarihinde Sona Eren Hesap Dönemine Ait Konsolide Finansal Tabloları Açıklayıcı Dipnotlar
(Tutarlar Aksi Belirtilmedikçe Türk Lirası ("TL") Olarak İfade Edilmiştir.)

2. FİNANSAL TABLOLARIN SUNUMUNA İLİŞKİN ESASLAR

2.1.Sunuma İlişkin Temel Esaslar

Yasal Defterler ve Finansal Tablolar:

Şirket, yasal defterlerini ve kanuni finansal tablolarını; Türk Ticaret Kanunu'na ("TTK") ve vergi mevzuatınca belirlenen muhasebe ilkelerine uygun olarak tutmakta ve hazırlamaktadır.

Finansal tablolar, SPK'nın 13 Haziran 2013 tarih ve 28676 sayılı Resmi Gazete'de yayımlanan Seri II, 14.1 No'lu "Sermaye Piyasasında Finansal Raporlamaya İlişkin Esaslar Tebliği" ("Tebliğ") hükümlerine uygun olarak, Kamu Gözetimi Muhasebe ve Denetim Standartları Kurumu ("KGK") tarafından yayımlanan uluslararası standartlarla uyumlu olacak şekilde Türkiye Finansal Raporlama Standartları ("TFRS") ile bunlara ilişkin ek ve yorumlar esas alınarak hazırlanmıştır. TFRS, Uluslararası Finansal Raporlama Standartları'nda ("UFRS") meydana gelen değişikliklere paralellik sağlanması amacıyla tebliğler aracılığıyla güncellenmektedir.

Finansal tablolar, KGK tarafından 15 Nisan 2019 tarihinde yayımlanan "TMS Taksonomisi Hakkında Duyuru" ile SPK tarafından yayımlanan Finansal Tablo Örnekleri ve Kullanım Rehberi'nde belirlenmiş olan formatlara uygun olarak sunulmuştur.

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

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

Şirket, finansal tablolarını işletmenin sürekliliği ilkesine göre hazırlamıştır.

Konsolidasyon Esasları:

Ortaklığın ünvanı	Grup tarafından sahip olunan doğrudan ve dolaylı pay (%)	
	31.12.2021	31.12.2020
Ostim Finans ve İş Merkezi İnş. Gay. Enerji Elekt. Üretim Tic. A.Ş.	100,00	100,00
Ostim Kalıp Yatırım Sanayi A.Ş.	100,00	100,00
T.H. Ortadoğu Uluslararası Fuarçılık A.Ş.	80,95	80,95
Ostim Gayrimenkul Dan. ve İşl. A.Ş.	73,50	73,50
Günhan Ostim Alüminyum Döküm Dövme Mak. İmalat San. Tic. A.Ş.	66,53	66,53
Meksis Mekanik Sistemler İmalat ve Mühendislik San A.Ş.*	50,00	0
Kızılcahamam Akasya Yatırım İnş. A.Ş.**	34,19	34,19

(*) Ostim Endüstriyel Yatırımlar ve İşletme A.Ş.'nin kontrol gücüne sahip olması nedeniyle konsolidasyona dahil edilmiştir.

(**) Özkaynak yöntemiyle konsolidasyona dahil edilmiştir.

Konsolidasyon Yöntemi

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

• Konsolidasyon kapsamındaki ortaklıkların birbirlerinden olan alacak ve borçları ile konsolidasyon kapsamındaki ortaklıkların birbirlerinden yapmış oldukları mal ve hizmet satışları,

Ostim Endüstriyel Yatırımlar ve İşletme A.Ş.

31 Aralık 2021 Tarihinde Sona Eren Hesap Dönemine Ait Konsolide Finansal Tabloları Açıklayıcı Dipnotlar
(Tutarlar Aksi Belirtilmedikçe Türk Lirası ("TL") Olarak İfade Edilmiştir.)

birbirleriyle olan işlemleri nedeniyle oluşmuş gelir ve gider kalemleri karşılıklı olarak mahsup edilmiştir.

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

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

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

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

Karşılaştırmalı Bilgiler ve Önceki Dönem Tarihli Finansal Tabloların Düzeltilmesi

Mali durum ve performans trendlerinin tespitine imkan vermek üzere, Şirket'in konsolide finansal tabloları önceki dönemle karşılaştırmalı olarak hazırlanmaktadır. Cari dönem konsolide finansal tabloların sunumu ile uygunluk sağlanması açısından karşılaştırmalı bilgiler gerekli görüldüğünde yeniden sınıflandırılır ve önemli farklılıklar açıklanır.

Fonksiyonel Para Birimi:

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

Uygunluk Beyanı:

Grup'un ilişikteki finansal tabloları **11.03.2022** tarihinde Şirket yönetim kurulu tarafından onaylanmıştır. İlişikteki finansal tabloları değiştirme yetkisine, Şirket'in genel kurulu ve/veya yasal otoriteler sahiptir.

Netleştirme/Mahsup

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

Yabancı Ülkelerde Faaliyet Gösteren Bağlı Ortaklıkların Finansal Tabloları

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

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

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

Ostim Endüstriyel Yatırımlar ve İşletme A.Ş.

31 Aralık 2021 Tarihinde Sona Eren Hesap Dönemine Ait Konsolide Finansal Tabloları Açıklayıcı Dipnotlar
(Tutarlar Aksi Belirtilmedikçe Türk Lirası ("TL") Olarak İfade Edilmiştir.)

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

Türkiye Muhasebe Standartları (TMS) veya Türkiye Finansal Raporlama Standartları (TFRS) ile uyumlu finansal tablolar hazırlanırken standartlardaki değişiklikler ve yorumlar dipnotlarda aşağıdaki şekilde gösterilmelidir:

a. 31 Aralık 2021 tarihi itibarıyla yürürlükte olan yeni standartlar ile mevcut önceki standartlara getirilen değişiklikler ve yorumlar:

TFRS 16 'Kiralamalar - COVID 19 Kira imtiyazları' kolaylaştırıcı uygulamanın uzatılmasında ilişkin değişiklikler;

Mart 2021 itibarıyla bu değişiklik Haziran 2022'ye kadar uzatılmış ve 1 Nisan 2021'den itibaren geçerlidir. COVID-19 salgını sebebiyle kiracılara kira ödemelerinde bazı imtiyazlar sağlanmıştır. Bu imtiyazlar, kira ödemelerine ara verilmesi veya ertelenmesi dahil olmak üzere çeşitli şekillerde olabilir. 28 Mayıs 2020 tarihinde, UMSK UFRS 16 Kiralamalar standardında yayımladığı değişiklik ile kiracıların kira ödemelerinde COVID-19 sebebiyle tanınan imtiyazların, kiralamada yapılan bir değişiklik olup olmadığını değerlendirmemeleri konusunda isteğe bağlı kolaylaştırıcı bir uygulama getirmiştir. Kiracılar, bu tür kira imtiyazlarını kiralamada yapılan bir değişiklik olmaması durumunda geçerli olan hükümler uyarınca muhasebeleştirmeyi seçebilirler. Bu uygulama kolaylığı çoğu zaman kira ödemelerinde azalmayı tetikleyen olay veya koşulun ortaya çıktığı dönemlerde kira imtiyazının değişken kira ödemesi olarak muhasebeleştirilmesine neden olur.

TFRS 7, TFRS 4 ve TFRS 16 'daki değişiklikler - Gösterge faiz oranı reformu Faz 2;

1 Ocak 2021 tarihinde veya bu tarihten sonra başlayan yıllık raporlama dönemlerinde geçerlidir. Bu Faz 2 değişikliği, bir gösterge faiz oranının alternatifleriyle değiştirilmesi de dahil olmak üzere reformların uygulanmasından kaynaklanan sorunları ele almaktadır.

TFRS 17 ve TFRS 4 "Sigorta Sözleşmeleri"nde yapılan değişiklikler, TFRS 9'un uygulanmasının ertelenmesi;

1 Ocak 2023 tarihinde veya bu tarihten sonra başlayan yıllık raporlama dönemlerinde geçerlidir. Bu değişiklikler, TFRS 9 Finansal Araçlar standardının uygulanma tarihine yönelik, TFRS 4'teki geçici muafiyetin sabit tarihi 1 Ocak 2023'e ertelenmiştir.

b. 31 Aralık 2021 tarihi itibarıyla yayımlanmış ancak henüz yürürlüğe girmemiş olan standartlar ve değişiklikler:

TFRS 17, "Sigorta Sözleşmeleri";

1 Ocak 2023 tarihinde veya bu tarihten sonra başlayan yıllık raporlama dönemlerinde geçerlidir. Bu standart, hali hazırda çok çeşitli uygulamalara izin veren TFRS 4'ün yerine geçmektedir. TFRS 17, sigorta sözleşmeleri ile isteğe bağlı katılım özelliğine sahip yatırım sözleşmeleri düzenleyen tüm işletmelerin muhasebesini temelden değiştirecektir.

TMS 1, "Finansal tabloların sunumu" standardının yükümlülüklerin sınıflandırılmasına ilişkin değişikliği;

1 Ocak 2022 tarihinde veya bu tarihten sonra başlayan yıllık raporlama dönemlerinde geçerlidir. TMS 1, "Finansal tabloların sunumu" standardında yapılan bu dar kapsamlı değişiklikler, raporlama dönemi sonunda mevcut olan haklara bağlı olarak yükümlülüklerin cari veya cari olmayan olarak sınıflandırıldığını açıklamaktadır. Sınıflandırma, raporlama tarihinden sonraki olaylar veya işletmenin beklentilerinden etkilenmemektedir (örneğin, bir imtiyazın alınması veya sözleşmenin ihlali). Değişiklik ayrıca, TMS 1'in bir yükümlülüğün "ödenmesi"nin ne anlama geldiğini açıklığa kavuşturmaktadır.

TFRS 3, TMS 16, TMS 37'de yapılan dar kapsamlı değişiklikler ve TFRS 1, TFRS 9, TMS 41 ve TFRS 16'da yapılan bazı yıllık iyileştirmeler;

1 Ocak 2022 tarihinde veya bu tarihten sonra başlayan yıllık raporlama dönemlerinde geçerlidir.

TFRS 3 'İşletme birleşmeleri'nde yapılan değişiklikler;

bu değişiklik İşletme birleşmeleri için muhasebe gerekliliklerini değiştirmeden TFRS 3'te Finansal Raporlama için Kavramsal Çerçeveye yapılan bir referansı güncellemektedir.

Ostim Endüstriyel Yatırımlar ve İşletme A.Ş.

31 Aralık 2021 Tarihinde Sona Eren Hesap Dönemine Ait Konsolide Finansal Tabloları Açıklayıcı Dipnotlar
(Tutarlar Aksi Belirtilmedikçe Türk Lirası ("TL") Olarak İfade Edilmiştir.)

TMS 16 'Maddi duran varlıklar' da yapılan değişiklikler;

bir şirketin, varlık kullanıma hazır hale gelene kadar üretilen ürünlerin satışından elde edilen gelirin maddi duran varlığın tutarından düşülmesini yasaklamaktadır. Bunun yerine, şirket bu tür satış gelirlerini ve ilgili maliyeti kar veya zarara yansıtacaktır.

TMS 37, 'Karşılıklar, Koşullu Borçlar ve Koşullu Varlıklar' da yapılan değişiklikler';

bu değişiklik bir sözleşmeden zarar edilip edilmeyeceğine karar verirken bir şirketin hangi maliyetleri içerdiğini belirtir.

Yıllık iyileştirmeler, TFRS 1, 'Uluslararası Finansal Raporlama Standartları'nın ilk kez uygulanması' TFRS 9 'Finansal Araçlar', TMS 41 'Tarımsal Faaliyetler' ve TFRS 16'nın açıklayıcı örneklerinde küçük değişiklikler yapmaktadır.

TMS 1, Uygulama Bildirimi 2 ve TMS 8'deki dar kapsamlı değişiklikler;

1 Ocak 2023 tarihinde veya bu tarihten sonra başlayan yıllık raporlama dönemlerinde geçerlidir. Bu değişiklikler muhasebe politikası açıklamalarını iyileştirmeyi ve finansal tablo kullanıcılarının muhasebe tahminlerindeki değişiklikler ile muhasebe politikalarındaki değişiklikleri ayırt etmelerine yardımcı olmayı amaçlamaktadır.

TMS 12, Tek bir işlemten kaynaklanan varlık ve yükümlülüklerle ilişkin ertelenmiş vergiye ilişkin değişiklik;

1 Ocak 2023 tarihinde veya bu tarihten sonra başlayan yıllık raporlama dönemlerinde geçerlidir. Bu değişiklikler, şirketler tarafından ilk defa finansal tablolara alındığında vergilendirilebilir ve indirilebilir geçici farkların eşit tutarlarda oluşmasına neden olan işlemler üzerinden ertelenmiş vergi muhasebeleştirmelerini gerektirmektedir.

2.3 Karşılaştırmalı bilgiler ve önceki dönem tarihli finansal tabloların düzeltilmesi

Finansal durum ve performans trendlerinin tespitine imkan vermek üzere, Şirket'in cari dönem konsolide finansal tabloları önceki dönemle karşılaştırmalı olarak hazırlanmaktadır. Tespit edilen muhasebe hataları ve aksi bir hüküm yoksa muhasebe politikalarında isteğe bağlı yapılan önemli değişiklikler geriye dönük olarak uygulanmakta ve önceki dönem finansal tabloları yeniden düzenlenmektedir. Cari dönem konsolide finansal tabloların sunumu ile uygunluk sağlanması açısından karşılaştırmalı bilgiler gerekli görüldüğünde yeniden sınıflandırılır.

2.3. Önemli Muhasebe Politikalarının Özeti

Hasılat

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

Malların satışı

Malların satışından elde edilen gelir, aşağıdaki şartlar karşılandığında muhasebeleştirilir;

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

Hizmet sunumu

Ostim Endüstriyel Yatırımlar ve İşletme A.Ş.

31 Aralık 2021 Tarihinde Sona Eren Hesap Dönemine Ait Konsolide Finansal Tabloları Açıklayıcı Dipnotlar
(Tutarlar Aksi Belirtilmedikçe Türk Lirası ("TL") Olarak İfade Edilmiştir.)

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

-Hasılat tutarının güvenilir biçimde ölçülebilmesi,

-İşleme ilişkin ekonomik yararların işletme tarafından elde edileceğinin muhtemel olması,

-Finansal durum tablosu tarihi itibarıyla işlemin tamamlanma düzeyinin güvenilir biçimde ölçülebilmesi ve İşlem için katlanılan maliyetler ile işlemin tamamlanması için gereken maliyetlerin güvenilir biçimde ölçülebilmesi.

Faiz gelirleri

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

Temettü

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

Stoklar

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

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

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

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

Yatırım Amaçlı Gayrimenkuller

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

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

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

Ostim Endüstriyel Yatırımlar ve İşletme A.Ş.

31 Aralık 2021 Tarihinde Sona Eren Hesap Dönemine Ait Konsolide Finansal Tabloları Açıklayıcı Dipnotlar
(Tutarlar Aksi Belirtilmedikçe Türk Lirası ("TL") Olarak İfade Edilmiştir.)

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

Şirket, yatırım amaçlı gayrimenkullerini finansal tablolarında Gerçeğe Uygun Değer Yöntemi ile ölçmüştür. Yatırım amaçlı gayrimenkuller finansal tablolarda Sermaye Piyasası Kurulu (SPK)'ndan gayrimenkul değerlendirme yetkisi almış Adil Taşınmaz Değerleme ve Danışmanlık A.Ş. ve Atak Gayrimenkul Değerleme A.Ş. tarafından belirlenen gerçeğe uygun değeri ile gösterilmiştir.

Gerçeğe uygun değerdeki değişiklikten kaynaklanan kazançlar olduğu dönemde kar veya zarar tablosuyla ilişkilendirilmiştir.

Maddi Duran Varlıklar

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

Şirket 31 Aralık 2021 tarih ve 1346 sayılı Yönetim Kurulu Kararı ile 7326 sayılı Bazı Alacakların Yeniden Yapılandırılması ile Bazı Kanunlarda Değişiklik Yapılmasına İlişkin Kanun'un 11. Maddesi ve Vergi Usul Kanunu'na eklenen Geçici 31. Maddesine istinaden maddi ve maddi olmayan duran varlıklarını Maliye Bakanlığı tarafından belirlenen oranlara göre endeksleyerek yasal kayıtlarında yeniden değerlemiştir. Vergi Usul Kanunu'na göre yapılan değerlendirme varlıkların pazar yaklaşımına dayalı gerçeğe uygun TFRS değerinden farklılık arz etmektedir. Şirket'in Vergi Usul Kanunu hükümlerine göre uygun olarak yapmış olduğu yeniden değerlendirme işlemleri nedeniyle vergi değeri ile muhasebe değeri arasında ortaya çıkan fark üzerinden ertelenen vergi hesaplanmıştır.

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

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

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

Grup binalarını gerçeğe uygun değer yöntemi ile muhasebeleştirmektedir.

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

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

Maddi Olmayan Duran Varlıklar

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

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

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

Ostim Endüstriyel Yatırımlar ve İşletme A.Ş.

31 Aralık 2021 Tarihinde Sona Eren Hesap Dönemine Ait Konsolide Finansal Tabloları Açıklayıcı Dipnotlar
(Tutarlar Aksi Belirtilmedikçe Türk Lirası ("TL") Olarak İfade Edilmiştir.)

İşletme Birleşmeleri

İşletme birleşmeleri satın alma yöntemi ile muhasebeleştirilmiştir. Bu yöntemde, iktisap maliyeti, alım tarihinde transfer edilen bedelin gerçeğe uygun değeri ve işletmedeki kontrol gücü olmayan payların toplamı olarak ölçülür. Transfer edilen bedel, Grup tarafından transfer edilen varlıkların birleşme tarihindeki gerçeğe uygun değerlerinin, Grup tarafından edinilen işletmenin önceki sahiplerine karşı üstlenilen borçların ve Grup tarafından çıkarılan özkaynak paylarının toplamı olarak hesaplanmıştır.

İşletme birleşmesi sözleşmesi, gelecekte ortaya çıkacak olaylara bağlı olarak maliyetin düzeltilebileceğini öngören hükümler içerirse; bu koşullu bedelin birleşme tarihindeki gerçeğe uygun değeri, birleşme maliyetine dâhil edilmiştir. Satınalma sırasında Grup tarafından katılan bütün işlem maliyetleri genel yönetim giderleri hesabında giderleştirilmiştir.

Grup, bir işletme satın aldığı anda, edindiği finansal varlık ve borçların sınıflandırmalarını ve belirlemeleri birleşme tarihinde var olan sözleşme hükümleri, ekonomik koşullar ve konuya ilişkin diğer tüm koşulları esas alarak yapar.

Satın alma metodu, satın alma maliyetini satın alınan varlıklar, yükümlülükler ve şarta bağlı yükümlülüklerin satın alınan gündeki gerçeğe uygun değerlerine dağıtılmasını gerektirmektedir. Söz konusu satın alınan şirketlerin TFRS 3'e göre belirlenmiş varlıkları, yükümlülükleri ve şarta bağlı yükümlülükleri satın alma günündeki gerçeğe uygun değerlerinden kayıtlara yansıtılmaktadır. Satın alınan şirket, satın alma tarihinden itibaren kar veya zarar tablosuna dahil edilmektedir.

İktisap edilen tanımlanabilir varlıkların, yükümlülüklerin ve koşullu yükümlülüklerin gerçeğe uygun değerlerinin veya birleşme maliyetinin sadece geçici olarak belirlendiği durumlarda, birleşmenin gerçekleştiği dönemin sonunda birleşmenin ilk defa muhasebeleştirilmesinde geçici olarak yapılmaz zorunluluğu ortaya çıkarsa, Grup söz konusu geçici değerler üzerinden birleşme işlemini muhasebeleştirmiştir. Geçici olarak belirlenmiş birleşme muhasebesinin birleşme tarihini takip eden on iki ay içerisinde tamamlanması ve düzeltme kayıtlarının birleşme tarihinden itibaren yapılması gerekmektedir.

Şerefiye

İşletme satın alınması sırasında elde edilen şerefiye, satın alma tarihi itibarıyla gerçeğe uygun değer üzerinden ölçülmüş transfer edilmiş bedel ile satın alınan işletmedeki kontrol gücü olmayan pay tutarlarının toplamı ile TFRS 3 kapsamında belirlenen tanımlanabilir varlıkların ve üstlenilen yükümlülüklerin satın alma tarihindeki gerçeğe uygun değerinin net tutarları arasındaki fark şeklinde ölçülmektedir.

İktisap tarihinde iktisap bedelinin, iktisap edilen işletmenin Şirket'in net tanımlanabilir varlıklarının gerçeğe uygun değerindeki payından düşük olması durumunda söz konusu fark gelir kaydedilir.

Şerefiye kayıtlara ilk alındıktan sonra, varsa birikmiş değer düşüklüklerinin indirilmesinden sonra bulunan değerler yansıtılır. Şerefiye yıllık olarak veya bir değer düşüklüğü oluşabilme olasılığı var ise daha sık olarak değer düşüklüğü açısından gözden geçirilir. Geri kazanılabilir değerlerin kayıtlarda taşınan değerden az olması durumunda, konsolide kar veya zarar tablosuna gider olarak kaydedilir.

Değer düşüklüğünün testi için, satın alınma sırasında ortaya çıkan şerefiye, satın alma sonrasında ortaya çıkacak faydadan yararlanması beklenen nakit yaratan birimler veya gruplar arasında, bu grupların diğer varlıkları veya yükümlülükleri içerip içermediğine bakılmaksızın dağıtılır. Şerefiyenin dağıtıldığı birim ve gruplar, yönetsel amaçlar için şerefiyenin izlenildiği en küçük birim veya grubu temsil eder.

Değer düşüklüğüne şerefiye ile bağlantısı olan nakit yaratan birimlerin veya grubun geri kazanılabilir değerlerinin değerlendirilmesiyle karar verilir. Eğer nakit yaratan birimin geri kazanılabilir değeri o birime bağlı tüm nakit yaratan birimlerin tutarından az ise, değer düşüklüğü zararı oluşur. Şerefiye üzerindeki ayrılan değer düşüklükleri iptal edilemez. Grup şerefiye değer düşüklüğü testlerini 31 Aralık tarihlerinde gerçekleştirmektedir.

Bir işletmenin satışından doğan kar ve zararlar, satılan kuruluş üzerindeki şerefiyenin kayıtlı değerini de içerir.

Ostim Endüstriyel Yatırımlar ve İşletme A.Ş.

31 Aralık 2021 Tarihinde Sona Eren Hesap Dönemine Ait Konsolide Finansal Tabloları Açıklayıcı Dipnotlar
(Tutarlar Aksi Belirtilmedikçe Türk Lirası ("TL") Olarak İfade Edilmiştir.)

Varlık Değer Düşük Karşılığı

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

Finansal Araçlar;

a) Nakit ve Nakit Benzerleri;

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

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

b) Ticari Alacaklar Değer Düşüklüğü Karşılığı Ve Beklenen Kredi Zararları;

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

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

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

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

Şirket, ticari alacakların belirli sebeplerle değer düşüklüğüne uğramadığı durumlarda (gerçekleşmiş değer düşüklüğü zararları haricinde), ticari alacaklara ilişkin zarar karşılıklarını "ömür boyu beklenen kredi zararlarına" eşit bir tutardan ölçmektedir. Beklenen kredi zararları, bir finansal aracın beklenen ömrü boyunca kredi zararlarının olasılıklarına göre ağırlıklandırılmış bir tahminidir.

Beklenen kredi zararlarının hesaplamasında, Şirket geçmiş kredi zararı deneyimleri ile birlikte geleceğe yönelik tahminleri de dikkate almaktadır.

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

c) Diğer Alacaklar, Borçlar ve Yükümlülükler

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

Çalışanlara Sağlanan Faydalar/Kıdem Tazminatları;

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

Erkeklerde 25 yıllık hizmet süresini, kadınlarda 20 yıllık hizmet süresini dolduran personelin emekli olacağı varsayımı yapılır ve kıdem tazminatının da bu tarihte ödeneceği kabul edilir. Şirket buna uygun şekilde, personelin ileriye yönelik olarak, emekli olduklarında veya işten çıkarıldıklarında ödeneceği tahmin edilen kıdem tazminatı yükümlülüğünü bulmaya çalışır. Ödeneceği tahmini yapılan bu toplam yükümlülüğün içinde personelin bilanço tarihi itibarıyla kıdemi nedeniyle almaya hak

Ostim Endüstriyel Yatırımlar ve İşletme A.Ş.

31 Aralık 2021 Tarihinde Sona Eren Hesap Dönemine Ait Konsolide Finansal Tabloları Açıklayıcı Dipnotlar
(Tutarlar Aksi Belirtilmedikçe Türk Lirası ("TL") Olarak İfade Edilmiştir.)

kazandığı bölümün net bugünkü değeri kıdem tazminatı karşılığı olarak finansal durum tablosuna alınır. Geçmiş dönemlerde kıdem tazminatı almadan ayrılan personel sayısının işten ayrılan toplam personel sayısına oranının ileriki dönemlerde de aynen tekrarlanacağını varsayılır ve toplam yük bu oranda azaltılır.

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

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

Vergilendirme:

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

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

İlişkili Taraflar:

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

Borçlanma Maliyetleri:

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

• TFRS 15 - Müşterilerle Yapılan Sözleşmelerden Doğan Hasılat

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

Ostim Endüstriyel Yatırımlar ve İşletme A.Ş.

31 Aralık 2021 Tarihinde Sona Eren Hesap Dönemine Ait Konsolide Finansal Tabloları Açıklayıcı Dipnotlar
(Tutarlar Aksi Belirtilmedikçe Türk Lirası ("TL") Olarak İfade Edilmiştir.)

• TFRS 9 Finansal Araçlar

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

Standart ayrıca, risk yönetimi ekonomisini muhasebe uygulamaları ile daha iyi ilişkilendirebilmek için geliştirilmiş bir finansal riskten korunma modeli içermektedir. TFRS 9, 1 Ocak 2018 veya sonrasında başlayan yıllık hesap dönemleri için geçerlidir. Alternatif olarak, işletmeler, standarttaki diğer şartları uygulamadan, sadece "gerçeğe uygun değer değişimi kâr veya zarara yansıtılan" olarak belirlenmiş finansal yükümlülüklerin kazanç veya kayıplarının sunulmasına ilişkin hükümleri erken uygulamayı tercih edebilirler.

• TFRS 16 Kiralama İşlemleri

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

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

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

Hisse Başına Kazanç/(Kayıp):

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

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

Bilanço Tarihinden Sonraki Olaylar:

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

Ostim Endüstriyel Yatırımlar ve İşletme A.Ş.

31 Aralık 2021 Tarihinde Sona Eren Hesap Dönemine Ait Konsolide Finansal Tabloları Açıklayıcı Dipnotlar
(Tutarlar Aksi Belirtilmedikçe Türk Lirası ("TL") Olarak İfade Edilmiştir.)

Karşılıklar, Şarta Bağlı Yükümlülükler ve Şarta Bağlı Varlıklar;

Karşılıklar;

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

Şarta Bağlı Yükümlülükler ve Şarta Bağlı Varlıklar;

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

Yabancı Para Cinsinden Varlık ve Borçlar;

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

Finansal tablolarda esas alınan kurlar aşağıdaki gibidir;

	31.12.2021		31.12.2020	
	<u>D.ALİŞ</u>	<u>D.SATIŞ</u>	<u>D.ALİŞ</u>	<u>D.SATIŞ</u>
USD	13,3290	13,3530	7,3405	7,3537
AVRO	15,0867	15,1139	9,0079	9,0241

Önemli Muhasebe Değerlendirme, Tahmin ve Varsayımları

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

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

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

- TMS 40 kapsamında yatırım amaçlı gayrimenkullerin ve TMS 16 kapsamında arsa ve araziler ile binaların gerçeğe uygun değerlerinin tespit edilmesi,
- Devam Eden İnşaat, Taahhüt veya Hizmet Sözleşmelerinden Alacaklar hesabının tespiti için kullanılan tahmini taksit artış oranları ve bugünkü değere indirgeme oranları,
- Finansal varlıklar üzerindeki değer düşüklüklerinin tahmini,
- Maddi ve maddi olmayan duran varlıkların faydalı ömürleri,
- Çalışanlara sağlanan faydalara ilişkin olarak; emeklilik süresi, zam oranı, iskonto oranı, kıdem tazminatı almama oranı,
- Ertelenen vergi hesaplamasında kullanılan oranlar.
- Muhasebe politikaları gereğince karşılıklar Grup'un geçmiş olaylar sonucunda, elinde bulundurduğu yasal ya da yaptırıcı bir yükümlülüğün mevcut bulunması ve bu yükümlülüğü yerine getirmek amacıyla geleceğe yönelik bir kaynak çıkışının muhtemel olduğu, ayrıca ödenecek miktarın güvenilir bir şekilde tahmin edilebildiği durumlarda ayrılmaktadır.

Ostim Endüstriyel Yatırımlar ve İşletme A.Ş.

31 Aralık 2021 Tarihinde Sona Eren Hesap Dönemine Ait Konsolide Finansal Tabloları Açıklayıcı Dipnotlar
(Tutarlar Aksi Belirtilmedikçe Türk Lirası ("TL") Olarak İfade Edilmiştir.)

Covid-19'un Şirket Faaliyetlerine Etkisi;

Aralık 2019'da Çin Halk Cumhuriyeti'nde ortaya çıkan ve Mart 2020 itibarıyla tüm dünyayı etkisi altına alan Covid-19 enfeksiyonu (Corona virüsü) 11 Mart 2020 itibarıyla Dünya Sağlık Örgütü tarafından küresel pandemi olarak ilan edilmiştir.

Şirket, COVID19 (Koronavirüs) salgını sürecinde 6 Nisan 2020 tarihi itibarıyla kısa çalışma ödeneği teşvikinden faydalanmaya başlamış olup 4 Ağustos 2020 tarihi itibarıyla kısa çalışma ödeneği uygulaması sonlandırılmıştır.

KVK Geçici 10. Maddesinin Ertelenen Vergi Üzerindeki Etkisi;

Kurumlar vergisi oranı, kurumların ticari kazancına vergi yasaları gereğince indirimi kabul edilmeyen giderlerin ilave edilerek, vergi yasalarında yer alan istisnaların indirilerek bulunacak yasal vergi matrahına uygulanan kurumlar vergisi oranı %20'dir.

Kurumlar Vergisi Kanunu Geçici Madde 13 ile kurumlar vergisi oranı; kurumların 2022 yılı vergilendirme dönemine ait kurum kazançları için %23 olarak uygulanacağı düzenlenmiştir.

Geçici farkların vergi etkisi oluşturacak kısmı için 2022 dönemi için, % 23, sonraki dönemler için % 20 oranı ile hesaplama yapılmaktadır.

Muhasebe Politikalarındaki Değişiklikler ve Hatalar

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

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

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

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

Şirket; Irak Şubesi aracılığı ile aldığı ve alt yükleniciye ödediği avansı kayıtlarına almıştır (Not:20).

Ostim Endüstriyel Yatırımlar ve İşletme A.Ş.

31 Aralık 2021 Tarihinde Sona Eren Hesap Dönemine Ait Konsolide Finansal Tabloları Açıklayıcı Dipnotlar
(Tutarlar Aksi Belirtilmedikçe Türk Lirası ("TL") Olarak İfade Edilmiştir.)

3. FAALİYET BÖLÜMLERİ

31.12.2021	KONSOLİDE	DÜZELTMELER	OSTİM	ODF	GAYRİMENKUL	GÜNHAN	OFİM	KALIP	AKASYA*	MEKSİS
Gelir Tablosu										
Faaliyetler										
Hasılat	75.614.853	(89.606)	41.667.471	-	653.827	12.138.291	4.367.925	582.452	868.428	16.294.493
Satışların Maliyeti (-)	(45.148.644)	(52.296)	(23.457.030)	-	(395.835)	(9.191.361)	(4.891.232)	(485.716)	2.878	(6.675.174)
Brüt Kar (Zarar)	30.466.209	(141.902)	18.210.441	-	257.992	2.946.930	(523.307)	96.736	871.306	9.619.319
Genel Yönetim Giderleri (-)	(5.665.612)	115.183	(3.978.609)	(2.565)	(124.769)	(1.219.709)	(86.356)	(51.352)	(1.352.669)	(317.435)
Pazarlama Satış ve Dağıtım Giderleri (-)	(5.012.714)	-	(4.629.259)	-	-	(16.001)	-	-	(7.655)	(367.453)
Esas Faaliyetlerden Diğer Gelirler	1.953.851	785.148	532.877	-	70	138.571	184.349	-	579.224	312.836
Esas Faaliyetlerden Diğer Giderler (-)	(1.769.044)	26.718	(660.882)	(12)	(29.057)	-	(6.936)	-	-	(1.098.875)
Esas Faaliyet Karı (Zararı)	19.972.690	785.147	9.474.568	(2.577)	104.236	1.849.791	(432.250)	45.384	90.206	8.148.391
Yatırım Faaliyetlerinden Gelirler	7.917.500	-	7.917.500	-	-	-	-	-	-	-
Özkaynak Yöntemiyle Değerlenen Yatırımların Kar/ Zararlarındaki Paylar	(13.750)	(13.750)	-	-	-	-	-	-	-	-
Finansman Gideri Öncesi Faaliyet Karı (Zararı) (a)	27.876.440	771.397	17.392.068	(2.577)	104.236	1.849.791	(432.250)	45.384	90.206	8.148.391
Finansman Gelirleri	29.217.698	-	15.358.698	-	14.099	1.051.770	64.442	140.310	52.927	12.588.379
Finansman Giderleri (-)	(10.916.982)	49.301	(8.001.638)	-	(6.894)	(973.014)	(11.246)	(17.148)	(6.877)	(1.956.343)
Vergi Öncesi Karı (Zararı)	46.177.157	820.698	24.749.128	(2.577)	111.441	1.928.547	(379.054)	168.546	136.256	18.780.427
Vergi Gelir (Gideri)	(8.900.649)	-	(5.885.214)	(44.952)	(35.141)	(134.851)	(5.605)	55.163	(96.040)	(2.850.049)
Dönemin Vergi Gideri	(10.369.271)	-	(6.483.009)	-	(22.112)	(516.849)	-	-	-	(3.347.301)
Ertelenmiş Vergi Geliri (Gideri)	1.468.622	-	597.795	(44.952)	(13.029)	381.998	(5.605)	55.163	(96.040)	497.252
Dönem Karı (Zararı)	37.276.508	820.698	18.863.914	(47.529)	76.300	1.793.696	(384.659)	223.709	40.216	15.930.378
Amortisman Giderleri (b)	774.610	-	75.636	-	2.265	484.664	29.101	58.492	165	124.452
FAVÖK (a+b)	28.651.050	771.397	17.467.705	(2.577)	106.502	2.334.455	(403.149)	103.876	90.371	8.272.843
Toplam Varlıklar	393.637.396	(51.855.466)	321.536.320	67.893	558.679	10.955.714	2.100.368	5.154.057	17.460.616	105.119.831
Toplam Yabancı Kaynaklar	113.110.683	(10.697.403)	78.914.365	308.214	404.029	7.331.086	985.284	1.936.997	2.943.314	33.928.112

* Özkaynak yöntemiyle konsolidasyona dahil edilmektedir.

Ostim Endüstriyel Yatırımlar ve İşletme A.Ş.

31 Aralık 2021 Tarihinde Sona Eren Hesap Dönemine Ait Konsolide Finansal Tabloları Açıklayıcı Dipnotlar
(Tutarlar Aksi Belirtilmedikçe Türk Lirası ("TL") Olarak İfade Edilmiştir.)

31.12.2020	KONSOLİDE	DÜZELTMELER	OSTİM	ODF	GAYRİMENKUL	GÜNHAN	OFİM	KALIP	AKASYA*
Gelir Tablosu									
Faaliyetler									
Hasılat	78.053.440	(2.812.851)	68.978.170	-	610.328	7.579.220	3.698.573	-	4.250.218
Satışların Maliyeti (-)	(55.255.830)	2.556.377	(47.954.902)	-	(349.469)	(5.908.004)	(3.599.832)	-	(3.490.001)
Brüt Kâr/(Zarar)	22.797.610	(256.474)	21.023.268	-	260.859	1.671.216	98.741	-	760.217
Genel Yönetim Giderleri (-)	(3.152.343)	27.271	(2.242.656)	(1.536)	(111.084)	(731.480)	(87.082)	(5.776)	(810.956)
Pazarlama Satış ve Dağıtım Giderleri (-)	(3.794.924)	230.110	(3.888.715)	-	-	(136.319)	-	-	(72.680)
Esas Faaliyetlerden Diğer Gelirler	1.252.995	(907)	1.154.937	-	1.200	80.820	16.945	-	434.307
Esas Faaliyetlerden Diğer Giderler (-)	(1.844.731)	-	(1.811.860)	-	(5.791)	(82)	(26.998)	-	(220.568)
Esas Faaliyet Kârı/(Zararı)	15.258.607	-	14.234.974	(1.536)	145.184	884.155	1.606	(5.776)	90.320
Yatırım Faaliyetlerinden Gelirler	23.888.027	-	23.888.027	-	-	-	-	-	201.864
Özkaynak Yöntemiyle Değerlenen Yatırımların Kâr/(Zararlarındaki) Paylar	264.723	264.723	-	-	-	-	-	-	-
Finansman Gideri Öncesi Faaliyet Kârı/(Zararı) (a)	39.411.357	264.723	38.123.001	(1.536)	145.184	884.155	1.606	(5.776)	292.184
Finansman Gelirleri	6.596.326	(685.164)	7.227.934	-	7.157	32.973	9.998	3.428	25.504
Finansman Giderleri (-)	(16.352.082)	685.164	(16.295.565)	-	(8.574)	(720.093)	(6.899)	(6.115)	(85.935)
Vergi Öncesi Kârı/(Zararı)	29.655.601	264.723	29.055.370	(1.536)	143.767	197.035	4.705	(8.463)	231.753
Vergi Gelir/(Gideri)	(12.520.518)	-	(11.821.308)	(4.495)	(59.489)	(81.643)	(553.704)	121	579.831
Dönemin Vergi Gideri	(667.978)	-	(405.704)	-	(57.572)	(204.702)	-	-	-
Ertelenmiş Vergi Geliri/(Gideri)	(11.852.540)	-	(11.415.604)	(4.495)	(1.917)	123.059	(553.704)	121	579.831
Dönem Kârı/(Zararı)	17.135.083	264.723	17.234.062	(6.031)	84.278	115.392	(548.999)	(8.342)	811.584
Amortisman Giderleri (b)	555.671	-	92.987	-	2.265	396.454	63.965	-	165
FAVÖK (a+b)	39.967.028	264.723	38.215.988	(1.536)	147.449	1.280.609	65.571	(5.776)	292.349
Toplam Varlıklar	228.485.628	(15.414.216)	234.606.013	112.806	1.053.299	5.818.157	2.062.912	246.657	17.814.416
Toplam Yabancı Kaynaklar	75.631.289	(6.266.967)	73.455.107	305.598	867.173	6.747.898	517.481	4.999	3.309.137

* Özkaynak yöntemiyle konsolidasyona dahil edilmektedir.

Ostim Endüstriyel Yatırımlar ve İşletme A.Ş.

31 Aralık 2021 Tarihinde Sona Eren Hesap Dönemine Ait Konsolide Finansal Tabloları Açıklayıcı Dipnotlar
(Tutarlar Aksi Belirtilmedikçe Türk Lirası ("TL") Olarak İfade Edilmiştir.)

4. NAKİT VE NAKİT BENZERLERİ

	31.12.2021	31.12.2020
Nakit	5.117	8.621
Bankalar	76.117.865	8.462.922
-Vadesiz Mevduat	12.168.800	1.730.791
-Vadeli Mevduat	64.203.417	6.732.131
Diğer Hazır Değerler	105.705	-
Toplam	76.228.687	8.471.543

Cari dönem vadeli mevduat hesapları TL ve Avro cinsinden olup, faiz aralığı TL için %12,00-18,75 Avro için %0,30 , USD için %0,05-0,20 'dir. Bu faiz oranları üzerinden günlük ve aylık olarak nemalandırılmaktadır. Cari dönem vadesiz mevduatların 79.051.-TL'si, vadeli mevduatların 2.230.122.-TL'sinde bloke (kullanımı kısıtlı tutar) bulunmaktadır. Bu tutarın; Halkbank' tan kullanılan Avro kredinin yeniden yapılandırılması kapsamında 389,29.-TL vadesiz mevduat hesabında, 5,14.- Avro vadesiz mevduat hesabında, 1.936.095.-TL vadeli mevduat hesabında kullanımı kısıtlıdır. (31.12.2020: TL için %6-15,50 faiz oranı, Avro için %0,50-1 faiz oranı, vadesiz mevduatların 56.258 TL'sinde, vadeli mevduatların 981,336 TL'sinde bloke mevcuttur. Bu tutarın; Halkbank' tan kullanılan Avro kredinin yeniden yapılandırılması kapsamında 777.-TL vadesiz mevduat hesabında, 5,14.- Avro vadesiz mevduat hesaplarında kullanımı kısıtlıdır.) Vadesiz mevduatlara faiz işlememektedir.

5. İŞLETME BİRLEŞMELERİ

MEKSİS Mekanik Sistemler İmalat ve Mühendislik Sanayi Anonim Şirketi'nin (MEKSİS) %50 oranındaki hisselerin satın alınmasına ilişkin, Şirketle 25 Haziran 2021 tarihi itibarı ile yapılan Sözleşme ile hisselerin devralınması karşılığında 27.500.000 TL nakden ödenmiş, hisse senetleri fiziken devralınarak ortaklar pay defterine işlenmiştir. Devir işlemi Rekabet Kurumu'nun izin vermesi şartına bağlanmış olduğundan hisse devri için nakit ödenen tutar üzerine blokaj konulmuştur. Rekabet Kurumu Başkanlığı'nın 29.07.2021 tarihli kararı ile "Rekabet Kurulu'ndan İzin Alınması Gereken Birleşme ve Devralmalar Hakkında Tebliğ'ine göre ciro eşiklerinin aşılmaması nedeniyle izne tabi olmadığına karar verilmiştir.

Meksis Mekanik Sistemler İmalat Mühendislik Sanayi ve Ticaret A.Ş.'nin 08.09.2021 tarihinde yapılan Olağan Üstü genel kurul toplantısında karar alınarak, Ostim Endüstriyel Yatırımlar ve İşletme A.Ş.'nin Meksis Yönetim Kurulu'nda çoğunluk olarak temsil edilmesine ilişkin Şirket ana sözleşmesi tadil edilmiş, Türkiye Ticaret Sicil Gazetesinin 21.09.2021 tarih ve 10413 sayılı gazetesinde ilan edilmiştir. İlgili değişiklikte birlikte, Meksis Mekanik Sistemler İmalat Mühendisliği Sanayi ve Ticaret A.Ş. üzerinde kontrol gücü tesis edilmiştir. Ara mali tabloların düzenlenmesine çok kısa bir süre kalması nedeniyle kontrol gücünün elde edildiği tarih olarak 30.09.2021 tarih esas alınmıştır.

Şirket tarafından, söz konusu satın alım için toplam iktisap tutarı ile iktisap edilen net varlıklar arasındaki fark, TFRS 3 "İşletme Birleşmeleri Standardı" hükümleri çerçevesinde muhasebeleştirilmiştir. Satın alma bedeli, iktisap edilen varlık ve yükümlülüklerin TFRS 3 kapsamında kullanılan gerçeğe uygun değerleri aşağıdaki tabloda özetlenmiş, söz konusu fark birleşme tarihinde kar veya zararda muhasebeleştirilmiştir.

Toplam Varlıklar	72.916.770
Toplam Yükümlülükler	17.486.047
Net Varlıklar Gerçeğe Uygun Değeri	55.430.723
Kontrol Gücü Olmayan Paylar (-)	27.715.362
Satın Alma Bedeli	27.500.000

Pazarlıklı Satın Alma Karı (Negatif Şerefiye)	215.361
--	----------------

Pazarlıklı satın alma karı, diğer faaliyet gelirleri arasında raporlanmıştır.

Ostim Endüstriyel Yatırımlar ve İşletme A.Ş.

31 Aralık 2021 Tarihinde Sona Eren Hesap Dönemine Ait Konsolide Finansal Tabloları Açıklayıcı Dipnotlar
(Tutarlar Aksi Belirtilmedikçe Türk Lirası ("TL") Olarak İfade Edilmiştir.)

6. FİNANSAL BORÇLAR

Kısa Vadeli Finansal Borçlar	31.12.2021	31.12.2020
Kısa vadeli krediler	1.000.000	-
Uzun vadeli kredilerin kısa vadeli kısmı	2.191.590	2.560.222
Finansal kiralama borçları	424.919	-
- Finansal kiralama borçları	828.483	-
- Ertelenmiş faiz maliyetleri	(403.564)	-
Toplam	3.616.509	2.560.222

Uzun Vadeli Finansal Borçlar	31.12.2021	31.12.2020
Uzun vadeli krediler	21.410.465	23.121.663
Finansal kiralama borçları	1.356.069	-
- Finansal kiralama borçları	1.985.751	-
- Ertelenmiş faiz maliyetleri	(629.682)	-
Toplam	22.766.534	23.121.663

Geçmişte alınan kredilerle ilgili olarak Grup'un yatırım amaçlı gayrimenkulleri ve maddi duran varlıkları üzerinde Halk Bankası'na verilen 1.818.843.400 TL tutarında ipotek ve 400.000.000 temlik bulunmaktadır (31.12.2020: 1.198.805.800 TL ipotek ve 400.000.000 TL tutarında temlik).

Finansal Borçlar	31.12.2021	31.12.2020
0 - 3 ay	1.826.206	1.361.900
3 - 12 ay	1.365.383	1.198.321
1 - 5 yıl	9.654.234	8.528.294
5 yıldan uzun	11.756.231	14.593.369
Toplam	24.602.055	25.681.885

Finansal Kiralama Borçları	31.12.2021	31.12.2020
0 - 3 ay	11.130	-
3 - 12 ay	413.789	-
1 - 5 yıl	1.356.069	-
Toplam	1.780.988	-

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

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

Ostim Endüstriyel Yatırımlar ve İşletme A.Ş.

31 Aralık 2021 Tarihinde Sona Eren Hesap Dönemine Ait Konsolide Finansal Tabloları Açıklayıcı Dipnotlar
(Tutarlar Aksi Belirtilmedikçe Türk Lirası ("TL") Olarak İfade Edilmiştir.)

7. TİCARİ ALACAKLAR / TİCARİ BORÇLAR

Ticari Alacaklar	31.12.2021	31.12.2020
Ticari alacaklar	25.224.653	4.005.287
Alacak senetleri	4.592.824	3.537.809
Alacak senetleri reeskontu (-)	(1.236.066)	(143.304)
Şüpheli ticari alacaklar*	44.486.725	44.485.769
Şüpheli ticari alacaklar karşılığı (-)	(44.486.725)	(44.485.769)
İlişkili taraflardan alacaklar**	111.867	150.292
Toplam	28.693.278	7.550.084

(*) Şüpheli ticari alacakların 3.025.802 TL'si ilişkili taraf Al-Agha Company For. General Contracts Tic. Limited Şirketi'nden kaynaklanan alacaklardan oluşmaktadır (31.12.2020: 4.823.437 TL). Şirket'in Irak Kerkük'te yürütülmekte olan projelerine ilişkin MİDİ Company firmasından olan 2.235.992 USD tutarındaki alacağına ilişkin Irak Cumhuriyeti Kerkük Asliye Mahkemesince 24.11.2020 tarihinde yasal takibi başlatılmıştır.

(**) İlişkili taraflarla gerçekleşen işlemlere ilişkin detaylar Not-31'de açıklanmıştır.

Şüpheli alacakların detayı aşağıdaki gibidir;

	31.12.2021	31.12.2020
Setmaş Elektrik Taahhüt Ticaret A.Ş.	14.697.683	14.697.683
Birlik Makina Sanayi Ticaret Limited Şirketi	5.885.851	5.885.851
Diğer	23.903.191	23.902.235
Toplam	44.486.725	44.485.769

Ticari Borçlar	31.12.2021	31.12.2020
Satıcılar	12.007.769	3.568.919
Borç senetleri	573.418	300.000
Borç senetleri reeskont (-)	(332.872)	(194.437)
İlişkili taraflara borçlar*	181.733	93.417
Toplam	12.430.048	3.767.899

(*) İlişkili taraflarla gerçekleşen işlemlere ilişkin detaylar Not-31'de açıklanmıştır.

Ticari alacak ve borçların indirgenmesinde uygulanan faiz oranı %13.90'dır (31.12.2020: %11,5).

8. DİĞER ALACAKLAR/DİĞER BORÇLAR

Kısa Vadeli Diğer Alacaklar	31.12.2021	31.12.2020
Muhtelif alacaklar	2.674.077	121.128
Verilen depozito ve teminatlar	7.425	52.756
İlişkili taraflardan diğer alacaklar*	3.441	3.441
Toplam	2.684.943	177.325

Uzun Vadeli Diğer Alacaklar	31.12.2021	31.12.2020
Verilen depozito ve teminatlar	51.374	16.217
Toplam	51.374	16.217

Ostim Endüstriyel Yatırımlar ve İşletme A.Ş.

31 Aralık 2021 Tarihinde Sona Eren Hesap Dönemine Ait Konsolide Finansal Tabloları Açıklayıcı Dipnotlar
(Tutarlar Aksi Belirtilmedikçe Türk Lirası ("TL") Olarak İfade Edilmiştir.)

Diğer Borçlar	31.12.2021	31.12.2020
Muhtelif borçlar	812.038	2.136.531
İlişkili taraflara diğer borçlar**	667.796	2.837.468
Alınan depozito ve teminatlar	271.225	230.416
Ortaklara borçlar	227.306	682.417
Toplam	1.978.365	5.886.832

(*) İlişkili taraflarla gerçekleşen işlemlere ilişkin detaylar Not-31'de açıklanmıştır.

9. MÜŞTERİ SÖZLEŞMELERİNDEN DOĞAN VARLIKLAR

	31.12.2021	31.12.2020
Ostim Teknopark Teknoloji Gel. Böl. Yön. A.Ş.	11.442.523	13.987.246
Toplam	11.442.523	13.987.246

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

10. STOKLAR

	31.12.2021	31.12.2020
İş makinası yedek parça stokları	1.038.113	3.949.283
İlk madde ve malzeme stokları	6.625.051	248.494
Yarı mamuller üretim stokları	3.117.476	612.234
Diğer stoklar	82.719	43.000
Toplam	10.863.359	4.853.011

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

11. ÖZKAYNAK YÖNTEMİYLE DEĞERLENEN YATIRIMLAR

	31.12.2021		31.12.2020	
	Tutar	Oran	Tutar	Oran
K.Hamam Akasya Yat. İnş. A.Ş.	4.945.606	34,19%	4.959.355	34,19%
Toplam	4.945.606		4.959.355	

Cari dönem itibarıyla dönem kâr zararlarından özkaynak yöntemiyle değerlendirilen yatırımlara verilen pay 13.750 TL'dir (31.12.2020: 264.723 TL).

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

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

Ostim Endüstriyel Yatırımlar ve İşletme A.Ş.

31 Aralık 2021 Tarihinde Sona Eren Hesap Dönemine Ait Konsolide Finansal Tabloları Açıklayıcı Dipnotlar
(Tutarlar Aksi Belirtilmedikçe Türk Lirası ("TL") Olarak İfade Edilmiştir.)

12. YATIRIM AMAÇLI GAYRİMENKULLER

Yatırım Amaçlı Gayrimenkuller	01.01.2021	İlaveler	Sınıflama	Değerleme*	Çıkışlar	31.12.2021
Arsa ve araziler	13.354.914	-		-	-	13.354.914
Binalar	149.386.713	730.000		7.917.500	(2.155.000)	155.879.213
Toplam	162.741.627	730.000	-	7.917.500	(2.155.000)	169.234.127

Yatırım Amaçlı Gayrimenkuller	01.01.2020	İlaveler	Sınıflama	Değerleme	Çıkışlar*	31.12.2020
Arsa ve araziler	4.229.173	3.490.000	-	5.635.741	-	13.354.914
Binalar	169.168.280	-	899.360	18.252.286	(38.933.213)	149.386.713
Toplam	173.397.453	3.490.000	899.360	23.888.027	(38.933.213)	162.741.627

*SPK lisanslı bağımsız gayrimenkul değerleme şirketleri Adil Taşınmaz Değerleme ve Danışmanlık A.Ş.'nin 31.12.2019 tarihli, Metrik Değerleme A.Ş.'nin 24.05.2021 tarihli ve Atak Gayrimenkul Değerleme A.Ş.'nin 20.01.2021 ve 08.02.2021 tarihli raporları ile belirlenen gerçeğe uygun değerleri ile gösterilmiştir.

Gayrimenkul değerleme raporlarında (Piyasa Değeri) kullanarak değer takdirinde bulunulmuştur.

Ostim Endüstriyel Yatırımlar ve İşletme A.Ş.

31 Aralık 2021 Tarihinde Sona Eren Hesap Dönemine Ait Konsolide Finansal Tabloları Açıklayıcı Dipnotlar
(Tutarlar Aksi Belirtilmedikçe Türk Lirası ("TL") Olarak İfade Edilmiştir.)

13. MADDİ DURAN VARLIKLAR

Maddi Duran Varlıklar	01.01.2021	Girişler	Değerleme	Sınıflama	Çıkışlar	Bağlı Ortaklık Alımı	31.12.2021
Arsa ve araziler	1.409.000	-	-	-	-	675.530	2.084.530
Binalar	7.956.464	180.171	-	-	-	21.793.234	29.929.868
Makine tesis ve cihazlar	5.755.272	800.496	-	-	-	16.571.732	23.127.500
Taşıtlar	21.243	137.956	-	-	-	1.201.651	1.360.850
Döşeme ve demirbaşlar	636.543	187.867	-	-	-	924.145	1.748.554
Özel maliyetler	317.052	253.791	-	-	-	-	570.843
Finansal kiralama ile alınan duran varlıklar	-	2.432.601	-	-	-	-	2.432.601
Yapılmakta olan yatırımlar	-	3.018.704	-	-	-	4.364.350	7.383.054
Diğer maddi duran varlıklar	-	-	-	-	-	926.464	926.464
Toplam	16.095.574	7.011.584	-	-	-	46.457.105	69.564.263
Birikmiş Amortismanlar	1.01.2021	Amortisman Gideri	Değerleme	Sınıflama	Çıkışlar	Bağlı Ortaklık Alımı	31.12.2021
Binalar	(1.051.035)	(16.425)	-	-	-	(132.372)	(1.199.832)
Makine tesis ve cihazlar	(3.317.586)	(491.212)	-	-	-	(355)	(3.809.153)
Taşıtlar	(21.243)	(12.542)	-	-	-	(15.761)	(49.546)
Döşeme ve demirbaşlar	(533.186)	(64.126)	-	-	-	(323.130)	(920.442)
Özel maliyetler	(217.178)	(61.487)	-	-	-	-	(278.665)
Diğer maddi duran varlıklar	-	-	-	-	-	(654.335)	(654.335)
Finansal kiralama ile alınan duran varlıklar	-	-	-	-	-	-	-
Toplam	(5.140.228)	(645.793)	-	-	-	(1.125.953)	(6.911.973)
Net Değer	10.955.346						62.652.290

SPK lisanslı bağımsız gayrimenkul değerleme şirketi Atak Gayrimenkul Değerleme A.Ş ve Metrik Değerleme A.Ş'nin hazırladığı değerleme raporunda belirlenen gerçeğe uygun değeri ile gösterilmiştir. Değerleme yöntemi olarak piyasa değeri değerleme yöntemi kullanılmıştır.

Ostim Endüstriyel Yatırımlar ve İşletme A.Ş.

31 Aralık 2021 Tarihinde Sona Eren Hesap Dönemine Ait Konsolide Finansal Tabloları Açıklayıcı Dipnotlar
(Tutarlar Aksi Belirtilmedikçe Türk Lirası ("TL") Olarak İfade Edilmiştir.)

Maddi Duran Varlıklar	01.01.2020	Girişler	Değerleme	Sınıflama	Çıkışlar	31.12.2020
Arsa ve araziler	1.409.000	-	-	-	-	1.409.000
Binalar	5.881.443	60.131	2.914.250	(899.360)	-	7.956.464
Makine tesis ve cihazlar	5.262.920	492.352	-	-	-	5.755.272
Taşıtlar	21.243	-	-	-	-	21.243
Döşeme ve demirbaşlar	588.266	48.277	-	-	-	636.543
Özel maliyetler	251.602	65.450	-	-	-	317.052
Toplam	13.414.474	666.210	2.914.250	(899.360)	-	16.095.574

Birikmiş Amortismanlar	01.01.2020	Amortisman Gideri	Değerleme	Sınıflama	Çıkışlar	31.12.2020
Binalar	(1.154.688)	(47.107)	181.133	(30.373)	-	(1.051.035)
Makine tesis ve cihazlar	(2.872.742)	(444.844)	-	-	-	(3.317.586)
Taşıtlar	(21.243)	-	-	-	-	(21.243)
Döşeme ve demirbaşlar	(494.850)	(38.336)	-	-	-	(533.186)
Özel maliyetler	(193.545)	(23.633)	-	-	-	(217.178)
Toplam	(4.737.068)	(553.920)	181.133	(30.373)	-	(5.140.228)
Net Değer	8.677.406					10.955.346

Ostim Endüstriyel Yatırımlar ve İşletme A.Ş.

31 Aralık 2021 Tarihinde Sona Eren Hesap Dönemine Ait Konsolide Finansal Tabloları Açıklayıcı Dipnotlar
(Tutarlar Aksi Belirtilmedikçe Türk Lirası ("TL") Olarak İfade Edilmiştir.)

14. MADDİ OLMAYAN DURAN VARLIKLAR

Maddi Olmayan Duran Varlıklar	1.01.2021	Girişler	Çıkışlar	Bağlı Ortaklık Alımı	31.12.2021
Haklar	19.499	-	-	-	19.499
Diğer Maddi Olmayan Duran Varlıklar	-	-	-	257.551	257.551
Toplam	19.499	-	-	257.551	277.050
Birikmiş Amortismanlar	1.01.2021	Amortisman Gideri	Çıkışlar	Bağlı Ortaklık Alımı	31.12.2021
Haklar	(19.499)	-	-	-	(19.499)
Diğer Maddi Olmayan Duran Varlıklar	-	-	-	(239.703)	(239.703)
Toplam	(19.499)	-	-	(239.703)	(259.202)
Net Değer	-				17.848

Maddi Olmayan Duran Varlıklar	01.01.2020	Girişler	Çıkışlar	31.12.2020
Haklar	19.499	-	-	19.499
Toplam	19.499	-	-	19.499
Birikmiş Amortismanlar	01.01.2020	Amortisman Gideri	Çıkışlar	31.12.2020
Haklar	(17.747)	(1.752)	-	(19.499)
Toplam	(17.747)	(1.752)	-	(19.499)
Net Değer	1.752			-

Ostim Endüstriyel Yatırımlar ve İşletme A.Ş.

31 Aralık 2021 Tarihinde Sona Eren Hesap Dönemine Ait Konsolide Finansal Tabloları Açıklayıcı Dipnotlar
(Tutarlar Aksi Belirtilmedikçe Türk Lirası ("TL") Olarak İfade Edilmiştir.)

15. KARŞILIKLAR, KOŞULLU VARLIK VE YÜKÜMLÜLÜKLER

Kısa Vadeli Karşılıklar	31.12.2021	31.12.2020
Dava karşılıkları	280.000	280.000
Toplam	280.000	280.000

Davalar ve Karşılıklar;

Cari dönem itibariyle Grup tarafından açılmış ve devam eden toplam 25.394.383 TL tutarında 174 adet dava ve icra takibi bulunmaktadır (31 Aralık 2020: 121 adet, 24.823.121 TL). Grup tarafından açılmış dava ve icra takiplerine şüpheli ticari alacak karşılığı ayrılmıştır. Şirket'in Irak'ta yürütülmekte olan projelerine ilişkin MİDİ Company firmasından olan 2.235.992 USD tutarındaki alacağına ilişkin Irak Cumhuriyeti Kerkük Asliye Mahkemesince 24.11.2020 tarihinde yasal takibi başlatılmıştır.

Grup aleyhine toplam 410.000 TL tutarında 4 adet dava bulunmaktadır. (31 Aralık 2020: 685.562 TL'lik ve 5 adet). Dava ve icra tutarları ile sayılarının bir kısmının içinde aynı konuda hem icra takibi dosyası, hem de dava dosyası açık olduğu için her ikisi de yer almaktadır. Grup'un devam eden davalarında şüpheli hale gelen alacaklara şüpheli ticari alacak karşılığı ayrılmakla birlikte mahkeme tarafından grup aleyhine sonuçlanması muhtemel davalar için 280.000 TL dava karşılığı ayrılmıştır (31.12.2020: 280.000 TL).

Grup eski muhasebe müdürü aleyhine alacak davası açılmış ve savcılığa suç duyurusunda bulunulmuştur. (Not - 34).

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

31.12.2021					
Türü	Verildiği Yer	TL	USD	AVRO	Toplam TL Karşılığı
İpotek	Bankalara	382.740.000	-	102.000.000	1.921.583.400
Munzam Senet	Bankalara	-	50.000.000	3.000.000	711.710.100
Temlik	Bankalara	400.000.000	-	-	400.000.000
Teminat Mektubu	Satıcılara	975.000	-	-	975.000
Teminat Mektubu	Bankalara	1.380.000	-	-	1.380.000
Teminat Senedi	Ostim Pres. Yön.	180.000	-	-	180.000
Kefalet	Satıcılara	120.566	-	-	120.566
Kefalet	Firmalara	26.603.830	-	-	26.603.830
Toplam					3.062.552.896

31.12.2020					
Türü	Verildiği Yer	TL	USD	AVRO	Toplam TL Karşılığı
İpotek	Bankalara	332.740.000	-	102.000.000	1.251.545.800
Munzam Senet	Bankalara	-	50.000.000	3.000.000	394.048.700
Temlik	Bankalara	400.000.000	-	-	400.000.000
Teminat Mektubu	Satıcılara	1.325.500	-	-	1.325.500
Teminat Senedi	Ostim Pres. Yön.	180.000	-	-	180.000
Kefalet	Satıcılara	266.503	-	-	266.503
Kefalet	Firmalara*	77.290.000	-	-	77.290.000
Toplam					2.124.656.503

(*) Ostim Teknik Üniversitesi'nin eğitime başlaması amacıyla Fırat İnşaat ile üniversitenin fiziki alanının hazırlanması için sözleşme imzalamış olup işin yapım aşamasında köprü finansman ihtiyacı doğmuştur. Bu kapsamda Grup tarafından Fırat İnşaat'a 77.290.000 TL tutarında kefalet verilmiştir.

Ostim Endüstriyel Yatırımlar ve İşletme A.Ş.

31 Aralık 2021 Tarihinde Sona Eren Hesap Dönemine Ait Konsolide Finansal Tabloları Açıklayıcı Dipnotlar
(Tutarlar Aksi Belirtilmedikçe Türk Lirası ("TL") Olarak İfade Edilmiştir.)

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

Türü	Alındığı Yer	31.12.2021	31.12.2020
Çek/Senet/Nakit Blokaj	Müşteri	18.313.363	18.313.363
Teminat Senedi	Müşteri	1.273.157	762.040
Kefalet (Avro)	Ortaklar ve Diğer	€ 20.000.000	€ 20.000.000
Kefalet (Usd)	Ortaklar ve Diğer	-	\$ 3.000.000
İpotek (TL)	Ortaklar ve Diğer	10.000.000	1.650.000
İpotek	Ortaklar ve Diğer	1.650.000	
Toplam TL Karşılığı		332.970.520	222.904.903

Grup lehine ortaklardan OSTİM Eğitim, Araştırma, Geliştirme, Kalkınma ve Dayanışma Vakfı tarafından Ostim Teknokent Projesi için cari dönem içerisinde ipotek verilmemiştir (31.12.2020: 3.000.000 USD).

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

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

Kredinin yeniden yapılandırılarak Şirketin üzerine geçirilmesi için görüşmeler olumlu sonuçlanmıştır. Süreç içerisinde TRİ'ler verilmekle beraber önceden verilen TRİ'ler de devam etmektedir. Bu nedenle kredi riskine göre yüksek tutarda TRİ'ler tabloda yer almaktadır. (Verilen TRİ'lerden 1.038.800 TL ipotek ve 100.000.000 TL tutarındaki temlik hesap döneminden sonra fek edilmiştir).

16. TAAHHÜTLER

Şirket Tarafından Verilen TRİ'ler	31.12.2021	31.12.2020
A. Kendi Tüzel Kisiliği Adına Vermiş Olduğu TRİ'lerin Toplam Tutarı	3.035.828.500	2.046.920.000
B. Tam Konsolidasyon Kapsamına Dahil Edilen Ortaklıklar Lehine Vermiş Olduğu TRİ'lerin Toplam Tutarı	-	-
C. Olağan Ticari Faaliyetlerinin Yürütülmesi Amacıyla Diğer 3. Kisilerin Borcunu Temin Amacıyla Vermiş Olduğu TRİ'lerin Toplam Tutarı	-	71.870.000
D. Diğer Verilen TRİ'lerin Toplam Tutarı	26.724.396	120.566
i. Ana Ortak Lehine Vermiş Olduğu TRİ'lerin Toplam Tutarı		-
ii. B ve C maddeleri Kapsamına Girmeyen Diğer Şirketleri Lehine Vermiş Olduğu TRİ'lerin Toplam Tutarı		-
iii. C Maddesi Kapsamına Girmeyen 3. Kişiler Lehine Vermiş Olduğu TRİ'lerin Toplam Tutarı	26.724.396	120.566
Toplam	3.062.552.896	2.118.910.566

Ostim Endüstriyel Yatırımlar ve İşletme A.Ş.

31 Aralık 2021 Tarihinde Sona Eren Hesap Dönemine Ait Konsolide Finansal Tabloları Açıklayıcı Dipnotlar
(Tutarlar Aksi Belirtilmedikçe Türk Lirası ("TL") Olarak İfade Edilmiştir.)

"Ostim Prestij" arsası üzerinde 50.000.000 TL tutarında ipotek ve 100.000.000 TL tutarında temlik mevcuttur (31.12.2020: 50.000.000 TL ipotek, 100.000.000 TL temlik). Verilen 100.000.000 TL temlik hesap döneminden sonra kaldırılmıştır.

17. ÇALIŞANLARA SAĞLANAN FAYDALARA İLİŞKİN KARŞILIKLAR

	31.12.2021	31.12.2020
Kıdem tazminatı karşılığı	2.520.203	1.261.873
İzin Karşılığı	799.376	-
Toplam	3.319.579	1.261.873

Şirket tüm personelinin erkeklerde 25, kadınlarda 20 yıl çalışarak kıdemi doldurduğunda işten ayrılacağını varsayar. Bilanço tarihi itibarıyla kazandığı kıdem tazminatının emekli olacağı tarihe kadar yıllık %25 oranında çalışanların ücretine yapılacak zam artacağını varsayar (31.12.2020: %20). Böylece emekli olduğunda, alacağı kıdem tazminatının, bilanço tarihindeki kıdemine uygun kısmını bulur. Bu tutarda %14,75 oranında, emekliliğine kalan süreye uygun şekilde iskontoya tabi tutularak net bugünkü değeri bulunur (31.12.2020: %11,5). Kıdem tazminatı tavanı 8.284,51 TL'dir (31.12.2020: 7.117,17 TL).

Kıdem tazminatı yükümlülüğünün hesaplanmasında kullanılan varsayımlar aşağıdaki gibidir;

	31.12.2021	31.12.2020
Çalışma süresi	Kadın: 20 yıl Erkek: 25 yıl	Kadın: 20 yıl Erkek: 25 yıl
Zam oranı	25%	20%
Kıdem tazminatı almadan ayrılma oranı	51%	52%
İskonto Oranı	14,75%	11,5%

Kıdem Tazminatı Karşılığı	31.12.2021	31.12.2020
Dönembaşı	1.261.873	681.984
Ödemeler/iptaller	(112.376)	(122.276)
Faiz maliyeti	139.945	105.424
Cari hizmet maliyeti	296.110	225.332
Aktüeryal kazanç/(zararlar)	62.258	371.409
Bağlı Ortaklık Alım Etkisi	872.393	-
Dönem sonu	2.520.203	1.261.873

18. DİĞER DÖNEN VARLIKLAR, DİĞER KISA VADELİ YÜKÜMLÜLÜKLER

Diğer Dönen Varlıklar	31.12.2021	31.12.2020
Devreden KDV	2.521.901	764.388
Diğer Katma Değer Vergisi	70.341	-
İş avansları	87.180	116.755
Personel avansları	269.287	147.282
Toplam	2.948.709	1.028.425

Diğer Kısa Vadeli Yükümlülükler	31.12.2021	31.12.2020
Vadesi geçmiş ert. taks. vergi ve diğer yükümlülükler	58.925	-
Ödenecek Diğer Yükümlülükler	1.038	-
Ödenecek vergi ve fonlar*	348.636	4.914.108

Ostim Endüstriyel Yatırımlar ve İşletme A.Ş.

31 Aralık 2021 Tarihinde Sona Eren Hesap Dönemine Ait Konsolide Finansal Tabloları Açıklayıcı Dipnotlar
(Tutarlar Aksi Belirtilmedikçe Türk Lirası ("TL") Olarak İfade Edilmiştir.)

Toplam	408.599	4.914.108
---------------	----------------	------------------

(*) Ostim Endüstriyel Yatırımlar ve İşletme A.Ş., 7256 Sayılı Bazı Alacakların Yeniden Yapılandırılması İle Bazı Kanunlarda Değişiklik Yapılması Hakkında Kanuna göre vergi borçları ve faizleri için 14.12.2020 tarihlerinde yapılandırma talebinde bulunmuş, Ostim Vergi Dairesi Müdürlüğü tarafından 31.01.2021 – 30.11.2023 arasında ödenmek üzere 18 taksitle yapılandırılmıştır. Şirket sermaye artırımından gelen fonla vergi borçlarının tamamını kapatmıştır.

Kızılcahamam Akasya Yatırım İnşaat Turizm A.Ş., 7256 Sayılı Bazı Alacakların Yeniden Yapılandırılması İle Bazı Kanunlarda Değişiklik Yapılması Hakkında Kanuna göre vergi borçları ve faizleri için 09.12.2020 tarihinde yapılandırma talebinde bulunmuş, Veraset ve Harç Vergi Dairesi ve Kızılcahamam Mal Müdürlükleri tarafından 31.01.2021 – 30.11.2023 arasında ödenmek üzere 18 taksitle yapılandırılmıştır. İlk taksit ödeme süresinde yapılandırılmış borçların tamamı peşin olarak ödenmiştir.

19. ÇALIŞANLARA SAĞLANAN FAYDALAR KAPSAMINDA BORÇLAR

Çalışanlara Sağlanan Faydalar Kapsamında Borçlar	31.12.2021	31.12.2020
Personele borçlar	941.856	790.103
Ödenecek sosyal güvenlik kesintileri	332.697	107.510
Toplam	1.274.553	897.613

20. ERTELENMİŞ GELİRLER

Kısa Vadeli Ertelenmiş Gelirler	31.12.2021	31.12.2020
Alınan sipariş avansları	15.535.190	5.139.327
Gelecek aylara ait gelirler	353.368	-
Toplam	15.888.558	5.139.327
Uzun Vadeli Ertelenmiş Gelirler	31.12.2021	31.12.2020
Alınan diğer avanslar*	20.862.545	12.124.445
Toplam	20.862.545	12.124.445

(*) Irak Kerkük Valiliği ile trafo yapım işi kapsamında tahsil edilen ve işin tamamını yüklenen Al-Agha firmasına ödenen 4.642.225.000 Irak Dinarı tutarındaki avans bedelidir.

Ostim Endüstriyel Yatırımlar ve İşletme A.Ş.

31 Aralık 2021 Tarihinde Sona Eren Hesap Dönemine Ait Konsolide Finansal Tabloları Açıklayıcı Dipnotlar
(Tutarlar Aksi Belirtilmedikçe Türk Lirası ("TL") Olarak İfade Edilmiştir.)

21. ÖZKAYNAKLAR

Sermaye;

	31 Aralık 2021			31 Aralık 2020		
Ortağın Adı Soyadı/Unvanı	Grubu	Pay Oranı (%)	SermayeTutarı (TL)	Grubu	Pay Oranı (%)	Sermaye Tutarı (TL)
Ostim Eğitim Araştırma Geliştirme Kalkınma ve Dayanışma Vakfı (Ostim Vakfı)	A	4,91	7.728.209,64	A	4,05	3.090.513,18
	B	0	3,10	B	0,00	1,50
Ostim Proje ve Teknoloji Gelişim Eğitim Danışmanlık Hizmetleri A.Ş.	A	3,63	5.714.148,77	A	3,63	2.767.142,26
	B	1,62	2.549.421,85	B	1,62	1.234.586,85
Diğer ⁽¹⁾	A	2,59	4.074.209,55	A	3,44	2.624.944,56
	B	87,25	137.351.022,09	B	87,25	66.513.811,65
Toplam	A	11,13	17.516.567,96	A	11,13	8.482.600,00
	B	88,87	139.900.447,04	B	88,87	67.748.400,00
		100,00	157.417.015,00		100,00	76.231.000,00

⁽¹⁾ Sermayenin %5'inden daha azına sahip ortakların toplamını göstermektedir. MKK'dan alınan bilgiye göre; Borsa'da işlem görebilir ortak sayısı 19.797, borsada işlem göremez ortak sayısı 1.686 ve henüz payları kayıtlılaşmamış ortak sayısı 190'dır.

Şirket'in kayıtlı sermaye tavanı 765.000.000 TL olup, her biri 1 TL'den hamiline yazılı 765.000.000 adet paya bölünmüştür. Şirketin çıkarılmış sermayesi 157.417.015 TL olup, 17.516.568 adet hamiline yazılı A Grubu ve 139.900.447 adet hamiline yazılı B Grubu paydan oluşmaktadır.

Şirket Ana sözleşmesinin 11. maddesi gereği; Olağan ve Olağanüstü Genel Kurul toplantılarında A Grubu pay sahiplerinin bir hisseye karşılık 15 (on beş) oy, B Grubu pay sahiplerinin ise bir hisseye karşılık 1 (bir) oy hakkı bulunmaktadır. A Grubu hisselerin oy kullanımındaki imtiyazı her bir gerçek ve tüzel kişi pay sahibinin sadece A grubu hisse toplamının %40'ına kadar geçerlidir. Bundan fazla A Grubu hisseye sahip olunması halinde fazla hisseler için imtiyaz yoktur; her bir hissenin 1 (Bir) oy hakkı vardır.

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

Maddi Duran Varlık Değerleme Artışları;

Maddi duran varlık değer artış fonu; Ostim Endüstriyel Yatırım A.Ş. 'nin aktifinde yer alan gayrimenkullerin değerlemesinden oluşmaktadır. Bu gayrimenkuller arsa değerlemesi ve önceki dönem Ofim binası değerlemesinden Ostim Yatırım, Ostim Gayrimenkul ve Ofim A.Ş.'nin faaliyet gösterdikleri oluşan ve Grup'un payını temsil eden tutardır.

Maddi Duran Varlık Değerleme Artışları	31.12.2021	31.12.2020
Duran varlık değerleme artışları	7.061.448	7.829.293
Ertelenen vergi etkisi	10.197	(716.860)
Toplam	7.071.645	7.112.433

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

Ostim Endüstriyel Yatırımlar ve İşletme A.Ş.

31 Aralık 2021 Tarihinde Sona Eren Hesap Dönemine Ait Konsolide Finansal Tabloları Açıklayıcı Dipnotlar
(Tutarlar Aksi Belirtilmedikçe Türk Lirası ("TL") Olarak İfade Edilmiştir.)

Aktüeryal kazanç/(kayıplar) özkaynaklarda, faiz maliyeti ve cari dönem hizmet maliyeti ise kapsamlı gelir tablosunda gösterilir.

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

	31.12.2021	31.12.2020
Aktüeryal kazanç/(kayıp)	(1.121.222)	(616.578)
Ertelenen vergi	(56.281)	130.738
Toplam	(1.177.503)	(485.840)

Kârdan Ayrılan Kısıtlanmış Yedekler;

	31.12.2021	31.12.2020
Olağanüstü yedekler	131.832	131.832
Yasal yedekler	2.161.449	1.651.200
Toplam	2.293.281	1.783.032

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

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

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

genel kanuni yedek akçeye eklenir.

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

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

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

Geçmiş Yıl Kâr/(Zararları);

	31.12.2021	31.12.2020
Geçmiş yıl kâr/(zararları)	41.849.105	49.567.693
Toplam	41.849.105	49.567.693

Kontrol Gücü Olmayan Paylar

	31.12.2021	31.12.2020
Dönem başı	(321.194)	(299.069)
Aktüeryal kazanç/(kayıp) azınlık payları	(567.934)	(59.303)
Dönem kâr/(zararındaki) azınlık payı	35.978.115	37.178
Toplam	36.867.243	(321.194)

Ostim Endüstriyel Yatırımlar ve İşletme A.Ş.

31 Aralık 2021 Tarihinde Sona Eren Hesap Dönemine Ait Konsolide Finansal Tabloları Açıklayıcı Dipnotlar
(Tutarlar Aksi Belirtilmedikçe Türk Lirası ("TL") Olarak İfade Edilmiştir.)

22. PEŞİN ÖDENMİŞ GİDERLER, CARİ DÖNEM VERGİSİ İLE İLGİLİ VARLIKLAR

Kısa Vadeli Peşin Ödenmiş Giderler	31.12.2021	31.12.2020
Verilen sipariş avansları	377.170	671.190
Gelecek aylara ait giderler	217.988	178.810
Gelir Tahakkukları	33.365	-
Toplam	628.523	850.000
Uzun Vadeli Peşin Ödenmiş Giderler	31.12.2021	31.12.2020
Taahhütlere verilen avanslar*	20.862.545	12.124.445
Toplam	20.862.545	12.124.445

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

Cari Dönem Vergisi ile İlgili Varlıklar	31.12.2021	31.12.2020
Peşin ödenen vergiler ve fonlar	1.668.750	771.004
Toplam	1.668.750	771.004

23. SATIŞLAR VE SATIŞLARIN MALİYETİ

Hasılat	01.01.2021	01.01.2020
	31.12.2021	31.12.2020
Yurtiçi satışlar	48.314.612	62.152.680
Yurtdışı satışlar	26.507.169	10.155.030
Gayrimenkul kiralrı ve kira payları	-	5.953.421
Diğer gelirler	1.779.408	215.171
Satıştan iadeler (-)	(974.855)	(422.862)
Satış iskontoları (-)	(11.482)	-
Toplam	75.614.853	78.053.440
Maliyet	01.01.2021	01.01.2020
	31.12.2021	31.12.2020
Satılan ticari mallar maliyeti (-)	(23.624.323)	(45.810.301)
Satılan hizmet maliyeti (-)	(5.287.067)	(3.949.145)
Satılan mamul maliyeti (-)	(16.237.254)	(5.496.384)
Toplam	(45.148.644)	(55.255.830)
Brüt Kâr/(Zarar)	30.466.209	22.797.610

Ostim Endüstriyel Yatırımlar ve İşletme A.Ş.

31 Aralık 2021 Tarihinde Sona Eren Hesap Dönemine Ait Konsolide Finansal Tabloları Açıklayıcı Dipnotlar
(Tutarlar Aksi Belirtilmedikçe Türk Lirası ("TL") Olarak İfade Edilmiştir.)

24. GENEL YÖNETİM GİDERLERİ, PAZARLAMA SATIŞ VE DAĞITIM GİDERLERİ

	01.01.2021	01.01.2020
	31.12.2021	31.12.2020
Faaliyet Giderleri		
Genel yönetim giderleri	(5.665.612)	(3.152.343)
Pazarlama satış ve dağıtım giderleri	(5.012.714)	(3.794.924)
Toplam	(10.678.325)	(6.947.267)
	01.01.2021	01.01.2020
	31.12.2021	31.12.2020
Genel Yönetim Giderleri		
Personel giderleri	(3.929.665)	(2.614.454)
Amortisman giderleri	(103.934)	(36.839)
Mahkeme, noter, harç, vergi, komisyon vb. giderleri	(412.051)	(12.412)
Danışmanlık, avukatlık, mali müşavirlik giderleri	(487.346)	(141.001)
Posta, telefon, haberleşme, ulaşım, internet, kırtasiye vb. giderler	(94.355)	(37.562)
Yemek, elektrik, ısıtma, kira, aidat, temizlik vb. giderleri	(296.748)	(171.288)
Diğer giderler	(445.446)	(138.787)
Toplam	(5.665.612)	(3.152.343)
	01.01.2021	01.01.2020
	31.12.2021	31.12.2020
Pazarlama Satış ve Dağıtım Giderleri		
Amortisman giderleri	(84.307)	(62.615)
Personel giderleri	(651.442)	(500.762)
Büro giderleri	(433.600)	(109.273)
Vergi, resim, harç, sigorta giderleri	(934.342)	(996.219)
Kurumsal giderler	(404.303)	(51.192)
Aidat, kira vb. giderler	(712.176)	(762.394)
Danışmanlık, noter, mahkeme giderleri	(638.948)	(376.303)
Dış ticaret, fuar giderleri	(33.303)	(31.308)
Kargo, nakliye, reklam giderleri	(613.809)	(280.094)
Proje, temsil vb. giderler	(59.186)	(15.716)
Diğer giderler	(447.298)	(566.496)
Toplam	(5.012.714)	(3.794.924)

25. ESAS FAALİYETLERDEN DİĞER GELİRLER

	01.01.2021	01.01.2020
	31.12.2021	31.12.2020
Konusu kalmayan karşılıklar	446.904	1.069.388
Yatırım faaliyetlerinden gelirler	785.147	-
Bağlı Ortaklıklardan Temettü Gelirleri	79.459	-
Sabit kıymet satış kârı	335.618	83.579
Muhtelif gelir ve kârlar	306.724	100.028
Toplam	1.953.851	1.252.995

Ostim Endüstriyel Yatırımlar ve İşletme A.Ş.

31 Aralık 2021 Tarihinde Sona Eren Hesap Dönemine Ait Konsolide Finansal Tabloları Açıklayıcı Dipnotlar
(Tutarlar Aksi Belirtilmedikçe Türk Lirası ("TL") Olarak İfade Edilmiştir.)

26. ESAS FAALİYETLERDEN DİĞER GİDERLER

	01.01.2021	01.01.2020
	31.12.2021	31.12.2020
Karşılık giderleri	(555.869)	(1.842.973)
Muhtelif giderler	(1.213.175)	(1.758)
Toplam	(1.769.044)	(1.844.731)

27. FİNANSAL GELİRLER

	01.01.2021	01.01.2020
	31.12.2021	31.12.2020
Faiz gelirleri	6.618.272	434.174
Kambiyo kârları	22.177.368	4.905.003
Reeskont faiz gelirleri	422.058	1.257.149
Toplam	29.217.698	6.596.326

28. FİNANSAL GİDERLER

	01.01.2021	01.01.2020
	31.12.2021	31.12.2020
Kısa vadeli borçlanma gideri	(4.943.869)	(11.073.355)
Kambiyo zararları	(4.588.620)	(4.927.526)
Reeskont faiz giderleri	(1.384.493)	(351.201)
Toplam	(10.916.982)	(16.352.082)

29. VERGİ GELİRİ/(GİDERİ)Kurumlar Vergisi;

Türk vergi mevzuatı, ana ortaklık olan şirketin bağlı ortaklıkları konsolide ettiği finansal tabloları üzerinden vergi beyannamesi vermesine olanak tanımamaktadır. Bu sebeple bu konsolide finansal tablolara yansıtılan vergi yükümlülükleri, konsolidasyon kapsamına alınan tüm şirketler için ayrı ayrı hesaplanmıştır.

Kurumlar vergisi oranı, kurumların ticari kazancına vergi yasaları gereğince indirimi kabul edilmeyen giderlerin ilave edilerek, vergi yasalarında yer alan istisnaların indirilerek bulunacak yasal vergi matrahına uygulanan kurumlar vergisi oranı %20'dir.

Kurumlar Vergisi Kanunu Geçici Madde 13 ile kurumlar vergisi oranı; kurumların 2021 yılı vergilendirme dönemine ait kurum kazançları için %25, 2022 yılı vergilendirme dönemine ait kurum kazançları için %23 olarak uygulanacağı düzenlenmiştir.

Geçici farkların vergi etkisi oluşturacak kısmı için 2022 dönemi için % 23, sonraki dönemler için % 20 oranı ile hesaplama yapılmaktadır.

Temettü dağıtımları üzerinde stopaj yükümlülüğü olup, bu stopaj yükümlülüğü temettü ödemesinin yapıldığı dönemde tahakkuk edilir. Türkiye'de bir işyeri ya da daimi temsilcisi aracılığı ile gelir elde eden dar mükellef kurumlar ile Türkiye'de yerleşik kurumlara yapılanlar dışındaki temettü ödemeleri yüzde 10 oranında stopaja tabidir.

Ostim Endüstriyel Yatırımlar ve İşletme A.Ş.

31 Aralık 2021 Tarihinde Sona Eren Hesap Dönemine Ait Konsolide Finansal Tabloları Açıklayıcı Dipnotlar
(Tutarlar Aksi Belirtilmedikçe Türk Lirası ("TL") Olarak İfade Edilmiştir.)

Dar mükellef kurumlara ve gerçek kişilere yapılan kâr dağıtımlarına ilişkin stopaj oranlarının uygulamasında, ilgili Çifte Vergilendirmeyi Önleme Anlaşmalarında yer alan stopaj oranları da göz önünde bulundurulur.

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

Türk vergi mevzuatına göre mali zararlar, gelecekte oluşacak kurum kazancından mahsuplaştırılmak üzere beş yıl süre ile taşınabilir.

Kurumlar vergisi beyannameleri hesap döneminin kapandığı ayı takip eden dört ay içerisinde verilir. Vergi incelemesine yetkili makamlar, hesap dönemini takip eden beş yıl süresince vergi beyannamelerini ve bunlara temel olan muhasebe kayıtlarını inceleyebilir ve bulguları neticesinde yeniden tarhiyat yapabilirler.

Dönem Kârı Vergi Yükümlülüğü	31.12.2021	31.12.2020
Dön. kârı vergi ve diğer yasal yüküm. karşılıkları	11.990.624	581.355
Dön. kâr. peşin öde. vergi ve diğer yüküm. (-)	(29.019)	-
Toplam	11.961.605	581.355

Dönem Vergi Gelir/(Gideri) aşağıdaki gibidir:

	01.01.2021	01.01.2020
	31.12.2021	31.12.2020
Dönemin vergi gideri	(10.369.271)	(667.978)
Ertelenmiş vergi geliri/(gideri)	1.468.622	(11.852.540)
Net	(8.900.649)	(12.520.518)

Ertelenmiş vergi varlıklarını ve yükümlülükleri, finansal durum tablosu kalemlerinin KGK tarafından yayımlanan TMS/TFRS'ler uyarınca düzenlenmiş ve yasal finansal tabloları arasındaki farklı değerlendirilmeleri sonucunda ortaya çıkan geçici farkların etkilerini dikkate alarak hesaplanmaktadır.

Ertelenen Vergi - 31.12.2021	Geçici Fark	Vergi Varlığı	Vergi Yükümlülüğü
Duran varlıkların kayıtlı değerleri ile vergi Değerleri arasındaki farklar	59.680.575	-	9.403.912
Dava ve şüpheli alacak karşılıkları	11.711.874	2.318.799	-
Kıdem tazminatı karşılığı (K/Z)	3.384.219	601.484	-
Alacak reeskontu	1.236.067	247.214	-
Borç reeskontu	332.873	-	66.575
Yatırım amaçlı gayrimenkul değerlemesi	60.325.599	-	12.065.120
Arsa ve bina değerlemesi	7.168.599	-	716.860
Kur farkları ve faiz tahakkukları	1.328.639	77.517	-
MDV MODV Yeniden değerlendirme iptalleri	3.418.326	683.665	-
Toplam		3.928.679	22.252.467
Net			(18.323.788)

Ostim Endüstriyel Yatırımlar ve İşletme A.Ş.

31 Aralık 2021 Tarihinde Sona Eren Hesap Dönemine Ait Konsolide Finansal Tabloları Açıklayıcı Dipnotlar
(Tutarlar Aksi Belirtilmedikçe Türk Lirası ("TL") Olarak İfade Edilmiştir.)

Ertelenen Vergi – 31.12.2020	Geçici Fark	Vergi Varlığı	Vergi Yükümlülüğü
Duran varlıkların kayıtlı değerleri ile vergi Değerleri arasındaki farklar	19.432.280	-	2.908.843
Dava ve şüpheli alacak karşılıkları	5.581.408	1.116.282	-
Kıdem tazminatı karşılığı (K/Z)	1.261.873	205.442	-
Alacak reeskontu	145.059	28.310	-
Borç reeskontu	194.437	-	38.888
Avans düzeltmeleri	146.627	29.325	-
Yatırım amaçlı gayrimenkul değerlemesi	61.713.887	-	12.342.777
İnşaat düzeltmesi	2.339.715	-	467.943
Arsa ve bina değerlemesi	7.168.599	-	716.860
Toplam		1.379.359	16.475.311
NET			(15.095.952)

30. HİSSE BAŞINA KÂR / (ZARAR)

	01.01.2021 31.12.2021	01.01.2020 31.12.2020
Ana ortaklık payları	28.699.136	17.097.905
Hisse adedi	143.123.703	100.243.765
Toplam	0,2005	0,1705

31. İLİŞKİLİ TARAF AÇIKLAMALARI

İlişkili Taraflardan Alacaklar	31.12.2021		31.12.2020	
	Ticari	Diğer	Ticari	Diğer
Kaya Yatırım Proje İnş. ve Gayrimenkul Hiz. A.Ş.	54.546	-	99.680	-
Ostim Ortadoğu San. ve Tic. Merkezi Arş.				
Geliştirme Eğitim Kalkınma ve Dayanışma Vakfı (Ostim Vakfı)	1.313	-	1.312	-
S. S. Ostim Küçük Sanayi Sitesi Yapı Koop.	22.620	-	47.800	-
İkmal Teknik Makina A.Ş.	-	465	-	465
OSB Ostim Organize San. Böl. Müdürlüğü	31.888	2.976	-	2.976
Kızılcahamam Akasya Yatırım İnşaat Turizm A.Ş.*	1.500	-	1.500	-
Toplam	111.867	3.441	150.292	3.441

(*) Kızılcahamam Akasya Yatırım İnşaat Turizm A.Ş.'den olan ticari alacaklar karşılığında şirkete kayıtlı arsa satın alınmıştır.

İlişkili Taraflardan Devam Eden İnşaat ve Taahhüt İşlerinden Doğan Sözleşme Varlıkları

	31.12.2021	31.12.2020
Ostim Teknopark Teknoloji Geliştirme Böl. Yön. A.Ş.	11.442.523	13.987.246
Toplam	11.442.523	13.987.246

Ostim Endüstriyel Yatırımlar ve İşletme A.Ş.

31 Aralık 2021 Tarihinde Sona Eren Hesap Dönemine Ait Konsolide Finansal Tabloları Açıklayıcı Dipnotlar
(Tutarlar Aksi Belirtilmedikçe Türk Lirası ("TL") Olarak İfade Edilmiştir.)

İlişkili Taraflara Borçlar	31.12.2021		31.12.2020	
	Ticari	Diğer	Ticari	Diğer
Ortaklara Borçlar	-	227.306	-	682.417
İkmal Teknik San. ve Tic. A.Ş.	123.815	3.058	72.021	1.711
OSB Ostim Organize San. Böl. Müdürlüğü	-	569.658	-	252.570
SS Ostim Küçük San. Sit. Yapı Koop.	57.918	-	11.233	-
Kaya Yatırım Proje İnş. ve Gayrimenkul Hiz. A.Ş.	-	21.000	10.163	21.000
Ostim Proje Gelişim Eğitim ve Dan. Hiz. A.Ş.	-	-	-	2.560.659
Ods Danışmanlık Ltd. Şti.	-	74.080	-	-
Ostim Prestij İş Merkezi Yönetimi	-	-	-	1.528
Toplam	181.733	895.102	93.417	3.519.885

İlişkili Taraflardan Gelirler	01.01.2021	01.01.2020
	31.12.2021	31.12.2020
Kızılcahamam Akasya Yatırım İnşaat Turizm A.Ş.	-	24.029
Ostim Ortadoğu Sanayi Araştırma Geliştirme Eğitim Kalkınma Dayanışma Vakfı	-	5.797
SS Ostim Küçük Sanayi Sitesi Yapı Kooperatifi	8.593	34.494
Kaya Yatırım Proje İnşaat ve Gayrimenkul Hiz. A.Ş.	22.100	264.539
Ostim Organize Sanayi Bölge Müdürlüğü	220.729	-
TH Ostim Radyo Televizyon Yayıncılık Ticaret A.Ş.	3.618	7.186
Toplam	255.040	336.045

İlişkili Taraflara Giderler	01.01.2021	01.01.2020
	31.12.2021	31.12.2020
İkmal Teknik San. ve Tic. A.Ş.	(395.432)	(121.154)
Kızılcahamam Akasya Yatırım İnşaat Turizm A.Ş.	(17.686)	(600)
Kaya Yatırım Proje İnşaat ve Gayrimenkul Hiz. A.Ş.	(395.931)	(359.978)
Ostim Organize Sanayi Bölge Müdürlüğü	(253.147)	(375.127)
Toplam	1.062.197	(856.859)

Üst Yönetime Sağlanan Faydalar

1 Ocak – 31 Aralık 2021 tarihleri arası üst düzey yönetime ödenen ücret ve benzeri menfaatlerin toplam tutarı 1.114.361TL'dir (1 Ocak-31 Aralık 2020: 782.695 TL). Bu tutar şirketin yönetim kurulu üyeleri, iç denetçi, genel müdür ve direktör'e (gayrimenkul, idari ve mali işler) net ödenen mali menfaatlerden oluşmaktadır.

Ostim Endüstriyel Yatırımlar ve İşletme A.Ş.

31 Aralık 2021 Tarihinde Sona Eren Hesap Dönemine Ait Konsolide Finansal Tabloları Açıklayıcı Dipnotlar
(Tutarlar Aksi Belirtilmedikçe Türk Lirası ("TL") Olarak İfade Edilmiştir.)

32. FİNANSAL ARAÇLARDAN KAYNAKLANAN RİSKLERİN NİTELİĞİ VE DÜZEYİ

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

31.12.2021	Alacaklar				Bankalardaki Mevduat	Diğer
	Ticari Alacaklar		Diğer Alacaklar			
	İlişkili Taraf	Diğer Taraf	İlişkili Taraf	Diğer Taraf		
Raporlama tarihi itibarıyla maruz kalınan azami kredi riski (A+B)	111.867	28.581.412	3.441	2.733.080	76.117.865	5.117
- Azami riskin teminat, vs. ile güvence altına alınmış kısmı	-	-	-	-	-	-
A. Vadesi geçmemiş ya da değer düşüklüğüne uğramamış finansal varlıkların net defter değeri	111.867	28.581.412	3.441	2.733.080	76.117.865	5.117
B. Değer düşüklüğüne uğrayan varlıkların net defter değerleri	-	-	-	-	-	-
- Vadesi geçmiş (brüt defter değeri)	-	44.486.725	-	-	-	-
- Değer düşüklüğü (-)	-	(44.486.725)	-	-	-	-

31.12.2020	Alacaklar				Bankalardaki Mevduat	Diğer
	Ticari Alacaklar		Diğer Alacaklar			
	İlişkili Taraf	Diğer Taraf	İlişkili Taraf	Diğer Taraf		
Raporlama tarihi itibarıyla maruz kalınan azami kredi riski (A+B)	150.292	7.399.792	3.441	190.101	8.462.922	8.621
- Azami riskin teminat, vs. ile güvence altına alınmış kısmı	-	-	-	-	-	-
A. Vadesi geçmemiş ya da değer düşüklüğüne uğramamış finansal varlıkların net defter değeri	150.292	7.399.792	3.441	190.101	8.462.922	8.621
B. Değer düşüklüğüne uğrayan varlıkların net defter değerleri	-	-	-	-	-	-
- Vadesi geçmiş (brüt defter değeri)	-	44.485.769	-	-	-	-
- Değer düşüklüğü (-)	-	(44.485.769)	-	-	-	-

Ostim Endüstriyel Yatırımlar ve İşletme A.Ş.

31 Aralık 2021 Tarihinde Sona Eren Hesap Dönemine Ait Konsolide Finansal Tabloları Açıklayıcı Dipnotlar
(Tutarlar Aksi Belirtilmedikçe Türk Lirası ("TL") Olarak İfade Edilmiştir.)

Likidite Riski;

Likidite riski, Şirket'in net fonlama yükümlülüklerini yerine getirmeme ihtimalidir. Piyasalarda meydana gelen bozulmalar veya kredi puanının düşürülmesi gibi fon kaynaklarının azalması sonucunu doğuran olayların meydana gelmesi, likidite riskinin oluşmasına sebebiyet vermektedir. Şirket yönetimi, fon kaynaklarını dağıtarak mevcut ve muhtemel yükümlülüklerini yerine getirmek için yeterli tutarda nakit ve benzeri kaynağı bulundurmak suretiyle likidite riskini yönetmektedir. Şirket'in cari ve önceki dönem likidite riskini gösteren tablo aşağıdadır;

31.12.2021							
Sözleşme Uyarınca Vadeler	Defter Değeri	Sözleşme Uyarınca Nakit Çıkışlar Toplamı (=I+II+III+IV+V)	3 Aydan Kısa (I)	3-12 Ay Arası (II)	1-5 Yıl Arası (III)	5 Yıldan Uzun (IV)	Vadesiz (V)
Türev Olmayan Finansal Yükümlülükler							
Finansal Borçlar	24.602.055	38.065.225	2.366.306	3.402.758	18.023.652	14.272.509	
Finansal kiralama yükümlülükleri	1.780.988	818.305	59.159	156.155	602.991	-	
Beklenen Vadeler	Defter Değeri	Beklenen Nakit Çıkışlar Toplamı (=I+II+III+IV+V)	3 Aydan Kısa (I)	3-12 Ay Arası (II)	1-5 Yıl Arası (III)	5 Yıldan Uzun (IV)	Vadesiz (V)
Türev Olmayan Finansal Yükümlülükler							
Ticari Borçlar	12.430.048	12.762.920	12.762.920				
Diğer Borçlar	1.978.365	1.978.365	539.113	1.404.639	34.612	-	-
Dönem Kârı Vergi Yükümlülüğü	11.961.605	11.961.605		11.961.605			
Borç Karşılıkları	280.000	280.000		280.000			
Diğer Yükümlülükler	408.599	408.599	408.599				
Çalışanlara Sağlanan Faydalara İlişkin Karşılıklar	3.319.579	3.319.579					3.319.579

Ostim Endüstriyel Yatırımlar ve İşletme A.Ş.

31 Aralık 2021 Tarihinde Sona Eren Hesap Dönemine Ait Konsolide Finansal Tabloları Açıklayıcı Dipnotlar
(Tutarlar Aksi Belirtilmedikçe Türk Lirası ("TL") Olarak İfade Edilmiştir.)

31.12.2020							
Sözleşme Uyarınca Vadeler	Defter Değeri	Sözleşme Uyarınca Nakit Çıkışlar Toplamı (=I+II+III+IV+V)	3 Aydan Kısa (I)	3-12 Ay Arası (II)	1-5 Yıl Arası (III)	5 Yıldan Uzun (IV)	Vadesiz (V)
Türev Olmayan Finansal Yükümlülükler							
Finansal Borçlar	25.681.885	42.061.775	1.942.888	3.401.291	17.968.963	18.748.633	-
Beklenen Vadeler	Defter Değeri	Beklenen Nakit Çıkışlar Toplamı (=I+II+III+IV+V)	3 Aydan Kısa (I)	3-12 Ay Arası (II)	1-5 Yıl Arası (III)	5 Yıldan Uzun (IV)	Vadesiz (V)
Türev Olmayan Finansal Yükümlülükler							
Ticari Borçlar	3.767.899	3.962.336	3.962.336	-	-	-	-
Diğer Borçlar	5.886.832	5.886.832	1.604.188	4.179.651	102.993	-	-
Dönem Kârı Vergi Yükümlülüğü	581.355	581.355	-	581.355	-	-	-
Borç Karşılıkları	280.000	280.000	-	280.000	-	-	-
Diğer Yükümlülükler	4.914.108	4.914.108	4.914.108	-	-	-	-
Çalışanlara Sağlanan Faydalara İlişkin Karşılıklar	1.261.873	1.261.873	-	-	-	-	1.261.873

Ostim Endüstriyel Yatırımlar ve İşletme A.Ş.

31 Aralık 2021 Tarihinde Sona Eren Hesap Dönemine Ait Konsolide Finansal Tabloları Açıklayıcı Dipnotlar
(Tutarlar Aksi Belirtilmedikçe Türk Lirası ("TL") Olarak İfade Edilmiştir.)

Kur Riski;

Döviz Pozisyonu Tablosu - 31.12.2021	TL Karşılığı (Fonksiyonel para birimi)	ABD Doları	Avro
1. Ticari Alacaklar	23.532.130	1.242.307	462.223
2a. Parasal Finansal Varlıklar (Kasa-Banka hesapları dâhil)	49.925.442	3.582.927	143.743
2b. Parasal Olmayan Finansal Varlıklar	-	-	-
3. Diğer	940.747	70.579	-
4. Dönen Varlıklar (1+2+3)	74.398.319	4.895.813	605.966
5. Ticari Alacaklar	-	-	-
6a. Parasal Finansal Varlıklar	-	-	-
6b. Parasal Olmayan Finansal Varlıklar	-	-	-
7. Diğer	-	-	-
8. Duran Varlıklar (5+6+7)	-	-	-
9. Toplam Varlıklar (4+8)	74.398.319	4.895.813	605.966
10. Ticari Borçlar	1.323.573	57.000	37.372
11. Finansal Yükümlülükler	-	-	-
12a. Parasal Olan Diğer Yükümlülükler	36.251	2.070	574
12b. Parasal Olmayan Diğer Yükümlülükler	-	-	-
13. Kısa Vadeli Yükümlülükler (10+11+12)	1.359.824	59.070	37.946
14. Ticari Borçlar	-	-	-
15. Finansal Yükümlülükler	-	-	-
16a. Parasal Olan Diğer Yükümlülükler	-	-	-
16b. Parasal Olmayan Diğer Yükümlülükler	-	-	-
17. Uzun Vadeli Yükümlülükler (14+15+16)	-	-	-
18. Toplam Yükümlülükler (13+17)	1.359.824	59.070	37.946
19. Bilanço Dışı Döviz Cinsinden Türev Araçların Net Varlık/Yükümlülük Pozisyonu (19a-19b)	-	-	-
19a. Aktif Karakterli Bilanço Dışı Döviz Cinsinden Türev Ürünlerin Tutarı	-	-	-
19b. Pasif Karakterli Bilanço Dışı Döviz Cinsinden Türev Ürünlerin Tutarı	-	-	-
20. Net Yabancı Para Varlık/Yükümlülük Pozisyonu (9-18+19)	73.038.495	4.836.743	568.020
21. Parasal Kalemler Net Yabancı Para Varlık/Yükümlülük Pozisyonu (1+2a+5+6a-10- 11-12a-14-15-16a)	72.097.748	4.766.164	568.020
22. Döviz Hedge'i İçin Kullanılan Finansal Araçların Toplam Gerçeğe Uygun Değeri	-	-	-
23. Döviz Varlıklarının Hedge Edilen Kısımının Tutarı	-	-	-
24. Döviz Yükümlülüklerinin Hedge Edilen Kısımının Tutarı	-	-	-
25. İhracat	-	-	-
26. İthalat	-	-	-

Ostim Endüstriyel Yatırımlar ve İşletme A.Ş.

31 Aralık 2021 Tarihinde Sona Eren Hesap Dönemine Ait Konsolide Finansal Tabloları Açıklayıcı Dipnotlar
(Tutarlar Aksi Belirtilmedikçe Türk Lirası ("TL") Olarak İfade Edilmiştir.)

Döviz Pozisyonu Tablosu – 31.12.2020	TL Karşılığı (Fonksiyonel para birimi)	ABD Doları	Avro
1. Ticari Alacaklar	12.727.557	985.727	609.668
2a. Parasal Finansal Varlıklar (Kasa-Banka hesapları dâhil)	1.590.843	145.608	57.950
2b. Parasal Olmayan Finansal Varlıklar	-	-	-
3. Diğer	603.621	82.131	82
4. Dönen Varlıklar (1+2+3)	14.922.021	1.213.466	667.700
5. Ticari Alacaklar	-	-	-
6a. Parasal Finansal Varlıklar	-	-	-
6b. Parasal Olmayan Finansal Varlıklar	-	-	-
7. Diğer	-	-	-
8. Duran Varlıklar (5+6+7)	-	-	-
9. Toplam Varlıklar (4+8)	14.922.021	1.213.466	667.700
10. Ticari Borçlar	418.409	57.000	-
11. Finansal Yükümlülükler	-	-	-
12a. Parasal Olan Diğer Yükümlülükler	17.581	1.444	775
12b. Parasal Olmayan Diğer Yükümlülükler	-	-	-
13. Kısa Vadeli Yükümlülükler (10+11+12)	435.990	58.444	775
14. Ticari Borçlar	-	-	-
15. Finansal Yükümlülükler	-	-	-
16a. Parasal Olan Diğer Yükümlülükler	370	43	6
16b. Parasal Olmayan Diğer Yükümlülükler	-	-	-
17. Uzun Vadeli Yükümlülükler (14+15+16)	370	43	6
18. Toplam Yükümlülükler (13+17)	436.360	58.487	781
19. Bilanço Dışı Döviz Cinsinden Türev Araçların Net Varlık/(Yükümlülük) Pozisyonu (19a-19b)	-	-	-
19a. Aktif Karakterli Bilanço Dışı Döviz Cinsinden Türev Ürünlerin Tutarı	-	-	-
19b. Pasif Karakterli Bilanço Dışı Döviz Cinsinden Türev Ürünlerin Tutarı	-	-	-
20. Net Yabancı Para Varlık/(Yükümlülük) Pozisyonu (9-18+19)	14.485.661	1.154.979	666.919
21. Parasal Kalemler Net Yabancı Para Varlık/(Yükümlülük) Pozisyonu (1+2a+5+6a-10-11-12a-14-15-16a)	13.882.040	1.072.848	666.837
22. Döviz Hedge'i İçin Kullanılan Finansal Araçların Toplam Gerçeğe Uygun Değeri	-	-	-
23. Döviz Varlıklarının Hedge Edilen Kısımının Tutarı	-	-	-
24. Döviz Yükümlülüklerinin Hedge Edilen Kısımının Tutarı	-	-	-
25. İhracat	-	-	-
26. İthalat	-	-	-

Ostim Endüstriyel Yatırımlar ve İşletme A.Ş.

31 Aralık 2021 Tarihinde Sona Eren Hesap Dönemine Ait Konsolide Finansal Tabloları Açıklayıcı Dipnotlar
(Tutarlar Aksi Belirtilmedikçe Türk Lirası ("TL") Olarak İfade Edilmiştir.)

Duyarlılık Analizi;

31.12.2021 itibarıyla Türk Lirasının kurlar karşısında %20 değer kaybetmesi ve değer kazanması durumlarında ve faiz oranları olmak üzere tüm değişkenlerin sabit olması varsayımı ile yapılmıştır (31.12.2020:%20).

31.12.2021	Kar/Zarar	
	Yabancı paranın değer kazanması	Yabancı paranın değer kaybetmesi
ABD Doları'nın TL karşısında %20 değişmesi halinde:		
1- ABD Doları net varlık/yükümlülüğü	12.893.789	(12.893.789)
2- ABD Doları riskinden korunan kısım (-)		
3- ABD Doları Net Etki (1+2)	12.893.789	(12.893.789)
Avro'nun TL karşısında % 20 değişmesi halinde:		
4- Avro net varlık/yükümlülüğü	1.713.909	(1.713.909)
5- Avro riskinden korunan kısım (-)		
6- Avro Net Etki (4+5)	1.713.909	(1.713.909)
TOPLAM (3+6)	14.607.699	(14.607.699)

31.12.2020	Kâr/(Zarar)	
	Yabancı paranın değer kazanması	Yabancı paranın değer kaybetmesi
ABD Doları'nın TL karşısında %20 değişmesi halinde:		
1- ABD Doları net varlık/(yükümlülüğü)	1.695.625	(1.695.625)
2- ABD Doları riskinden korunan kısım (-)	-	-
3- ABD Doları Net Etki (1+2)	1.695.625	(1.695.625)
Avro'nun TL karşısında %20 değişmesi halinde:		
4- Avro net varlık/(yükümlülüğü)	1.201.508	(1.201.508)
5- Avro riskinden korunan kısım (-)	-	-
6- Avro Net Etki (4+5)	1.201.508	(1.201.508)
TOPLAM (3+6)	2.897.133	(2.897.133)

Ostim Endüstriyel Yatırımlar ve İşletme A.Ş.

31 Aralık 2021 Tarihinde Sona Eren Hesap Dönemine Ait Konsolide Finansal Tabloları Açıklayıcı Dipnotlar
(Tutarlar Aksi Belirtilmedikçe Türk Lirası ("TL") Olarak İfade Edilmiştir.)

Sermaye Riski Yönetimi

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

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

	31.12.2021	31.12.2020
Toplam Borçlar	104.372.583	75.631.289
Nakit ve Nakit Benzerleri	76.228.687	8.471.543
Net Borç	180.601.271	67.159.746
Net Borç	180.601.271	67.159.746
Toplam Özkaynaklar	280.526.713	152.854.339
Toplam Sermaye	461.121.983	220.014.085
Net Borç/Toplam Sermaye Oranı	39%	31%
	31.12.2021	31.12.2020
Dönen Varlıklar	135.158.772	37.688.638
Kısa Vadeli Yabancı Kaynaklar	47.838.237	24.027.356
Cari Oran	2,83	1,57
	31.12.2021	31.12.2020
Finansal Borçlar	26.383.043	25.681.885
Toplam Aktif	384.899.296	228.485.628
Finansal Borçlar/Toplam Aktif	0,07	0,11

33. NAKİT AKIŞ TABLOSUNA EK BİLGİLER

Nakit akış tabloları, konsolide finansal tablolar ile birlikte sunulmuştur.

	Dönem Başı Tutar	Nakit Hareketi Yaratanlar	Nakit Hareketi Yaratmayanlar*	Dönem Sonu Tutar
Kısa Vadeli Banka Kredileri	3.191.590	899.873	(899.873)	3.191.590
Uzun Vadeli Banka Kredileri	21.410.465	(2.405.287)	2.405.287	21.410.465
Finansal Kiralama Borçları (K.V.)	424.919	836.683	(433.119)	828.483
Finansal Kiralama Borçları (U.V.)	1.356.069	2.814.233	(2.184.551)	1.985.751

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

Ostim Endüstriyel Yatırımlar ve İşletme A.Ş.

31 Aralık 2021 Tarihinde Sona Eren Hesap Dönemine Ait Konsolide Finansal Tabloları Açıklayıcı Dipnotlar
(Tutarlar Aksi Belirtilmedikçe Türk Lirası ("TL") Olarak İfade Edilmiştir.)

34. FİNANSAL ARAÇLAR – GERÇEĞE UYGUN DEĞER AÇIKLAMALARI VE FİNANSAL RİSKTEN KORUNMA MUHASEBESİ ÇERÇEVESİNDEKİ AÇIKLAMALAR**Finansal Araçların Gerçeğe Uygun Değeri**

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

Finansal Varlıklar

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

Finansal Yükümlülükler

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

Gerçeğe Uygun Değer Hiyerarşi Tablosu

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

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

31.12.2021			
Gerçeğe Uygun Değerle Değerlenen Kalemler	Seviye 1	Seviye 2	Seviye 3
Arsa ve Binalar	-	-	8.647.500
Yatırım Amaçlı Gayrimenkuller	-	-	169.234.127

31.12.2020			
Gerçeğe Uygun Değerle Değerlenen Kalemler	Seviye 1	Seviye 2	Seviye 3
Arsa ve Binalar	-	-	8.344.802
Yatırım Amaçlı Gayrimenkuller	-	-	162.241.627

Ostim Endüstriyel Yatırımlar ve İşletme A.Ş.

31 Aralık 2021 Tarihinde Sona Eren Hesap Dönemine Ait Konsolide Finansal Tabloları Açıklayıcı Dipnotlar
(Tutarlar Aksi Belirtilmedikçe Türk Lirası ("TL") Olarak İfade Edilmiştir.)

35. FİNANSAL TABLOLARI ÖNEMLİ ÖLÇÜDE ETKİLEYEN YA DA FİNANSAL TABLOLARIN AÇIK, YORUMLANABİLİR VE ANLAŞILIR OLMASI AÇISINDAN GEREKLİ OLAN DİĞER HUSUSLAR

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

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

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

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

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

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

36. BAĞIMSIZ DENETÇİ/BAĞIMSIZ DENETİM KURULUŞUNDAN ALINAN HİZMETLERE İLİŞKİN ÜCRETLER

Grup'un, KGK'nın 30 Mart 2021 tarihinde mükerrer Resmi Gazete'de yayımlanan Kurul Kararına istinaden hazırladığı ve hazırlanma esasları 19 Ağustos 2021 tarihli KGK yazısını temel alan bağımsız denetim kuruluşlarınca verilen hizmetlerin ücretlerine ilişkin açıklaması aşağıdaki gibidir;

	1 Ocak – 31.Ara.21	1 Ocak – 31.Ara.20
Raporlama dönemine ait bağımsız denetim ücreti	100.000	70.000
Toplam	100.000	70.000

37. BİLANÇO TARİHİNDEN SONRAKİ OLAYLAR

Grup mülkiyetindeki ve Bağlı Ortaklığındaki uygun gayrimenkullere yaklaşık 1,3 Mw kurulu gücünde GES yatırımı gerçekleştirilmesi için izinler alınmış olup kurulum ve işletmeye alma süreçleri devam etmektedir.

Grup tarafından Halkbank'a verilen ipoteklerin 120 Milyon TL ve 102 Milyon € tutarındaki kısmı Şubat 2022 tarihinde kaldırılmıştır. Halen Grup'un adı geçen bankada 160 Milyon TL tutarında ipoteği bulunmaktadır.