

**OSTİM ENDÜSTRİYEL YATIRIMLAR VE İŞLETME A.Ş.'NİN
1 OCAK – 31 MART 2023 ARA HESAP DÖNEMİNE AİT
KONSOLİDE FİNANSAL TABLOLAR**

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	6-55
1. ŞİRKETİN ORGANİZASYONU VE FAALİYET KONUSU	6
2. FİNANSAL TABLOLARIN SUNUMUNA İLİŞKİN ESASLAR	8
3. FAALİYET BÖLÜMLERİ	20
4. NAKİT VE NAKİT BENZERLERİ	22
5. FİNANSAL YATIRIMLAR	22
6. FİNANSAL BORÇLAR	23
7. TİCARİ ALACAKLAR / TİCARİ BORÇLAR	24
8. DİĞER ALACAKLAR/DİĞER BORÇLAR	24
9. DEVAM EDEN İNŞAAT, TAAHHÜT VEYA HİZMET SÖZLEŞMELERİNDEN ALACAKLAR	25
10. STOKLAR	25
11. ÖZKAYNAK YÖNTEMİYLE DEĞERLENEN YATIRIMLAR	25
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	32
18. DİĞER DÖNEN VARLIKLAR, DİĞER KISA VADELİ YÜKÜMLÜLÜKLER	33
19. ÇALIŞANLARA SAĞLANAN FAYDALAR KAPSAMINDA BORÇLAR	33
20. ERTELENMİŞ GELİRLER	33
21. ÖZKAYNAKLAR	34
22. PEŞİN ÖDENMİŞ GİDERLER, CARİ DÖNEM VERGİSİ İLE İLGİLİ VARLIKLAR	36
23. SATIŞLAR VE SATIŞLARIN MALİYETİ	36
24. GENEL YÖNETİM GİDERLERİ, PAZARLAMA SATIŞ VE DAĞITIM GİDERLERİ	36
25. YATIRIM FAALİYETLERİNDEN GELİRLER	37
26. ESAS FAALİYETLERDEN DİĞER GELİRLER	37
27. ESAS FAALİYETLERDEN DİĞER GİDERLER	38
28. FİNANSAL GELİRLER	38
29. FİNANSAL GİDERLER	38
30. VERGİ GELİRİ/(GİDERİ)	38
31. HİSSE BAŞINA KÂR / (ZARAR)	40
32. İLİŞKİLİ TARAF AÇIKLAMALARI	40
33. FİNANSAL ARAÇLARDAN KAYNAKLANAN RİSKLERİN NİTELİĞİ VE DÜZEYİ	42
34. FİNANSAL ARAÇLAR – GERÇEĞE UYGUN DEĞER AÇIKLAMALARI VE FİNANSAL RİSKTEN KORUNMA MUHASEBESİ ÇERÇEVESİNDEKİ AÇIKLAMALAR	48
35. FİNANSAL TABLOLARI ÖNEMLİ ÖLÇÜDE ETKİLEYEN YA DA FİNANSAL TABLOLARIN AÇIK, YORUMLANABİLİR VE ANLAŞILIR OLMASI AÇISINDAN GEREKLİ OLAN DİĞER HUSUSLAR	49
36. BİLANÇO TARİHİNDEN SONRAKİ OLAYLAR	50

Ostim Endüstriyel Yatırımlar ve İşletme A.Ş.

31 Mart 2023 Tarihinde Sona Eren Ara Hesap Dönemine Ait Konsolide Finansal Durum Tablosu
(Tutarlar Aksi Belirtilmedikçe Türk Lirası ("TL") Olarak İfade Edilmiştir.)

	<u>Dipnot No</u>	<u>31.03.2023</u>	<u>31.12.2022</u>
VARLIKLAR			
Dönen Varlıklar		202.652.018	201.327.254
Nakit ve Nakit Benzerleri	[4]	31.850.623	37.757.040
Finansal Yatırımlar	[5]	77.959.189	70.567.009
Ticari Alacaklar		33.214.709	45.451.561
- İlişkili Taraflardan Ticari Alacaklar	[32]	12.003.658	11.667.319
- İlişkili Olmayan Taraflardan Ticari Alacaklar	[7]	21.211.051	33.784.242
Diğer Alacaklar		1.313.480	955.005
- İlişkili Taraflardan Diğer Alacaklar	[32]	105.164	102.430
- İlişkili Olmayan Taraflardan Diğer Alacaklar	[8]	1.208.316	852.575
Devam Eden İnşaat, Taahhüt veya Hizmet Sözleşmelerinden Alacaklar		370.855	362.739
- İlişkili Taraflardan Devam Eden İnşaat, Taahhüt veya Hizmet Sözleşmelerinden Alacaklar	[9]	370.855	362.739
Stoklar	[10]	41.845.859	31.433.336
Peşin Ödenmiş Giderler	[22]	3.234.898	4.874.769
Cari Dönem Vergisiyle İlgili Varlıklar	[22]	2.631.771	2.728.802
Diğer Dönen Varlıklar	[18]	10.230.634	7.196.993
Duran Varlıklar		766.789.346	766.680.648
Finansal Yatırımlar	[5]	12.599.149	16.460.126
Diğer Alacaklar	[8]	2.634	2.418
Devam Eden İnşaat, Taahhüt veya Hizmet Sözleşmelerinden Alacaklar		8.040.312	8.423.428
- İlişkili Taraflardan Devam Eden İnşaat, Taahhüt veya Hizmet Sözleşmelerinden Alacaklar	[32]	8.040.312	8.423.428
Özkaynak Yöntemiyle Değerlenen Yatırımlar	[11]	4.882.626	4.911.168
Yatırım Amaçlı Gayrimenkuller	[12]	499.535.534	494.327.534
Maddi Duran Varlıklar	[13]	220.592.657	221.164.403
Maddi Olmayan Duran Varlıklar	[14]	250.417	146.681
Peşin Ödenmiş Giderler	[22]	20.886.017	21.244.890
Toplam Varlıklar		969.441.364	968.007.902

Ostim Endüstriyel Yatırımlar ve İşletme A.Ş.

31 Mart 2023 Tarihinde Sona Eren Ara Hesap Dönemine Ait Konsolide Finansal Durum Tablosu
(Tutarlar Aksi Belirtilmedikçe Türk Lirası ("TL") Olarak İfade Edilmiştir.)

	Dipnot No	31.03.2023	31.12.2022
KAYNAKLAR			
Kısa Vadeli Yükümlülükler		119.715.865	122.393.496
Kısa Vadeli Borçlanmalar	[6]	67.902.132	67.890.949
Uzun Vadeli Borçlanmaların Kısa Vadeli Kısımları	[6]	9.099.012	6.957.040
Ticari Borçlar		18.521.340	17.420.256
- İlişkili Taraflara Ticari Borçlar	[32]	637.544	682.716
- İlişkili Olmayan Taraflara Ticari Borçlar	[7]	17.883.796	16.737.540
Çalışanlara Sağlanan Faydalar Kapsamında Borçlar	[19]	6.720.195	3.002.761
Diğer Borçlar		5.087.333	10.035.334
- İlişkili Taraflara Diğer Borçlar	[32]	1.447.284	2.012.882
- İlişkili Olmayan Taraflara Diğer Borçlar	[8]	3.640.049	8.022.452
Ertelenmiş Gelirler	[20]	10.291.394	15.283.257
Dönem Kârı Vergi Yükümlülüğü	[30]	669.101	415.877
Kısa Vadeli Karşılıklar		280.000	280.000
- Diğer Kısa Vadeli Karşılıklar	[15]	280.000	280.000
Diğer Kısa Vadeli Yükümlülükler	[18]	1.145.358	1.108.022
Uzun Vadeli Yükümlülükler		135.061.160	134.179.753
Uzun Vadeli Borçlanmalar	[6]	22.604.842	20.864.974
Diğer Borçlar	[8]	450.000	787.500
Ertelenmiş Gelirler	[20]	20.862.545	20.862.545
Uzun Vadeli Karşılıklar		6.408.124	7.138.300
- Çalışanlara Sağlanan Faydalara İlişkin Karşılıklar	[17]	6.408.124	7.138.300
Ertelenmiş Vergi Yükümlülüğü	[30]	84.735.649	84.526.434
Özkaynaklar		714.664.339	711.434.653
Ana Ortaklığa Ait Özkaynaklar	[21]	603.889.320	601.954.673
Ödenmiş Sermaye		157.417.015	157.417.015
Paylara İlişkin Primler		7.193.175	7.193.175
Kâr veya Zararda Yeniden Sınıflandırılmayacak Birikmiş Diğer Kapsamlı Gelirler veya Giderler		89.586.057	90.073.075
- Maddi Duran Varlık Değerleme Artışları		92.076.850	92.076.850
- Tanımlanmış Fayda Planları Yeniden Ölçüm Kazanç/(Kayıpları)		(2.490.793)	(2.003.775)
Kâr veya Zararda Yeniden Sınıflandırılacak Birikmiş Diğer Kapsamlı Gelirler veya Giderler		754.149	778.126
- Gerçeğe uygun değer farkı diğer kapsamlı gelire yansıtılan finansal varlıklardan kazançlar(kayıplar)		754.149	778.126
- Diğer Kazanç/(Kayıplar)		-	-
Kârdan Ayrılan Kısıtlanmış Yedekler		6.149.558	3.893.214
Diğer Yedekler		-	-
Geçmiş Yıllar Kâr/(Zararları)		340.343.724	64.155.236
Net Dönem Kârı/(Zararı)		2.445.642	278.444.832
Kontrol Gücü Olmayan Paylar		110.775.019	109.479.980
Toplam Kaynaklar ve Özkaynaklar		969.441.364	968.007.902

Takip eden dipnotlar finansal bilgilerin tamamlayıcı parçasını oluştururlar.

Ostim Endüstriyel Yatırımlar ve İşletme A.Ş.

1 Ocak- 31 Mart 2023 Ara Hesap Dönemine Ait Kapsamlı Konsolide Gelir Tablosu
(Tutarlar Aksi Belirtilmedikçe Türk Lirası ("TL") Olarak İfade Edilmiştir.)

Kapsamlı Gelir Tablosu	Dipnot No	01.01.2023 31.03.2023	01.01.2022 31.03.2022
Faaliyetler			
Hasılat	[23]	42.327.989	47.125.634
Satışların Maliyeti (-)	[23]	(30.925.383)	(27.991.576)
Brüt Kâr/(Zarar)		11.402.606	19.134.058
Genel Yönetim Giderleri (-)	[24]	(5.105.541)	(2.258.249)
Pazarlama Satış ve Dağıtım Giderleri (-)	[24]	(2.176.316)	(1.389.848)
Esas Faaliyetlerden Diğer Gelirler	[26]	1.438.042	1.240.634
Esas Faaliyetlerden Diğer Giderler (-)	[27]	(443.277)	(253.288)
Esas Faaliyet Kârı/(Zararı)		5.115.514	16.473.307
Yatırım Faaliyetlerinden Gelirler	[25]	196.164	-
Özkaynak Yöntemiyle Değerlenen Yatırımların Kar/ Zararlarındaki Paylar	[11]	(28.542)	(62.791)
Finansman Gideri Öncesi Faaliyet Kârı/(Zararı)		5.283.136	16.410.516
Finansman Gelirleri	[28]	4.904.181	7.388.795
Finansman Giderleri (-)	[29]	(5.515.471)	(4.749.992)
Vergi Öncesi Kârı/(Zararı)		4.671.846	19.049.319
Vergi Gelir/(Gideri)	[30]	(748.297)	(1.746.280)
Dönemin Vergi Gideri		(361.618)	(2.785.041)
Ertelenmiş Vergi Geliri/(Gideri)		(386.679)	1.038.761
Dönem Kârı/(Zararı)		3.923.549	17.303.039
Durdurulan Faaliyetler Dönem Karı (Zararı)		-	-
Dönem Kârı/(Zararı)		3.923.549	17.303.039
Dönem Kâr/(Zararının) Dağılımı		3.923.549	17.303.039
Kontrol Gücü Olmayan Paylar		1.477.907	5.831.902
Ana Ortaklık Payları		2.445.642	11.471.137
Hisse Başına Kazanç	[31]	0,0155	0,0729
Diğer Kapsamlı Gelir Tablosu		01.01.2023 31.03.2023	01.01.2022 31.03.2022
Sürdürülen Faaliyetler Dönem Kârı/(Zararı)		3.923.549	17.303.039
Kâr veya Zararda Yeniden Sınıflandırılmayacaklar		(487.018)	(691.663)
Maddi Duran Varlıklar Yeniden Değerleme Artışları (Azalışları)		-	-
Tanımlanmış Fayda Planları Yeniden Ölçüm Kazançları (Kayıpları)		(617.670)	(504.644)
Maddi Duran Varlıklar Yeniden Değerleme Artışları (Azalışları), Vergi Etkisi		-	-
Tanımlanmış Fayda Planları Yeniden Ölçüm Kazançları (Kayıpları), Vergi Etkisi		130.652	(187.019)
Kar veya Zarar Olarak Yeniden Sınıflandırılacaklar		(23.977)	-
Gerçeğe uygun değer farkı diğer kapsamlı gelire yansıtılan finansal varlıklardan kazançlar(kayıplar)		(23.977)	-
Diğer Kapsamlı Gelir (Vergi Sonrası)		(510.995)	(691.663)
Toplam Kapsamlı Gelir		3.412.554	16.611.376
Toplam Kapsamlı Gelirin Dağılımı		3.412.554	16.611.376
Kontrol Gücü Olmayan Paylar		1.141.508	5.831.902
Ana Ortaklık Payları		2.271.046	10.779.474

Takip eden dipnotlar finansal bilgilerin tamamlayıcı parçasını oluştururlar.

Ostim Endüstriyel Yatırımlar ve İşletme A.Ş.

1 Ocak – 31 Mart 2023 Ara 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				Kâr veya Zararda Yeniden Sınıflandırılacak Birikmiş Diğer Kapsamlı Gelirler ve Giderler	Birikmiş Kârlar					
	Ödenmiş Sermaye	Paylara İlişkin Primler	MDV Yeniden Değerleme ve Ölçüm Kazanç/(Kayıpları)	Tanımlanmış Fayda Planları Yeniden Ölçüm Kazanç/(Kayıpları)	Gerçeğe uygun değer farkı diğer kapsamlı gelire yansıtılan finansal varlıklardan kazançlar(kayıplar)	Kârdan Ayrılan Kısıtlanmış Yedekler	Geçmiş Yıllar Kâr/(Zararları)	Net Dönem Kâr/(Zararı)	Ana Ortaklığa Ait Özkaynaklar	Kontrol Gücü Olmayan Paylar	TOPLAM
01.01.2022	157.417.015	7.569.180	7.071.645	(1.177.503)		2.293.281	41.849.105	28.699.135	243.721.858	36.804.854	280.526.712
Transferler	-	-	-	-	-	954.238	27.744.897	(28.699.135)	-	-	-
Tanımlanmış Fayda Planları Yeniden Ölçüm Kazanç/(Kayıpları)	-	-	-	(504.644)	-	-	-	-	(504.644)	-	(504.644)
Vergi Geliri/(Gideri)	-	-	-	(187.019)	-	-	-	-	(187.019)	-	(187.019)
Dönem Kârı/(Zararı)	-	-	-	-	-	-	-	11.471.137	11.471.137	5.831.902	17.303.039
31.03.2022	157.417.015	7.569.180	7.071.645	(1.869.166)	-	3.247.519	69.594.002	11.471.137	254.501.332	42.636.756	297.138.088
01.01.2023	157.417.015	7.193.175	92.076.850	(2.003.775)	778.126	3.893.214	64.155.236	278.444.832	601.954.673	109.479.980	711.434.653
Transferler	-	-	-	-	-	2.256.344	276.188.488	(278.444.832)	-	-	-
Tanımlanmış Fayda Planları Yeniden Ölçüm Kazanç/(Kayıpları)	-	-	-	(617.670)	-	-	-	-	(617.670)	(228.584)	(846.254)
MDV Yeniden Değerleme Değer Artışları / Azalışları	-	-	-	-	-	-	-	-	-	45.716	45.716
Vergi Geliri/(Gideri)	-	-	-	130.652	-	-	-	-	130.652	-	130.652
Diğer kapsamlı gelir	-	-	-	-	(23.977)	-	-	-	(23.977)	-	(23.977)
Dönem Kârı/(Zararı)	-	-	-	-	-	-	-	2.445.642	2.445.642	1.477.907	3.923.549
31.03.2023	157.417.015	7.193.175	92.076.850	(2.490.793)	754.149	6.149.558	340.343.724	2.445.642	603.889.320	110.775.019	714.664.339

Takip eden dipnotlar finansal bilgilerin tamamlayıcı parçasını oluştururlar.

Ostim Endüstriyel Yatırımlar ve İşletme A.Ş.

31 Mart 2023 Tarihinde Sona Eren Ara Hesap Dönemine Ait Konsolide Finansal Nakit Akış Tablosu
(Tutarlar Aksi Belirtilmedikçe Türk Lirası ("TL") Olarak İfade Edilmiştir.)

	Dipnot No	01.01.2023 31.03.2023	01.01.2022 31.03.2022
A. İşletme Faaliyetlerinden Nakit Akımları		(2.820.844)	(16.793.600)
Dönem Kârı/(Zararı)		2.445.642	11.471.137
Dönem Net Kârı/(Zararı) Mutabakatı İle İlgili Düzeltmeler;		899.078	183.428
Amortisman ve İtfâ Gideri İle İlgili Düzeltmeler	[13,14]	1.620.936	273.625
Değer Düşüklüğü (İptali) İle İlgili Düzeltmeler		39.537	(668.995)
Alacaklarda Değer Düşüklüğü (İptali) ile İlgili Düzeltmeler	[7,8]	39.537	(699.314)
Diğer Finansal Varlıklar veya Yatırımlar Değer Düşüklüğü (İptali) ile İlgili Düzeltmeler		-	30.319
Karşılıklar İle İlgili Düzeltmeler		(730.176)	1.789.466
Çalışanlara Sağlanan Faydalara İlişkin Karşılıklar (İptali) ile İlgili Düzeltmeler	[17]	(730.176)	1.789.466
Faiz (Gelirleri) ve Giderleri ile İlgili Düzeltmeler		(240.434)	(212.947)
Faiz Gelirleri ile İlgili Düzeltmeler	[28,29]	(240.434)	(212.947)
Vergi (Geliri)/Gideri İle İlgili Düzeltmeler	[30]	209.215	(997.721)
İşletme Sermayesinde Gerçekleşen Değişimler		(6.165.564)	(28.448.165)
Finansal Yatırımlardaki Azalış (Artış)	[5]	(3.526.638)	62.791
Ticari Alacaklardaki (Azalış)/Artış ile İlgili Düzeltmeler		12.465.758	(16.514.841)
İlişkili Taraflardan Ticari Alacaklardaki (Azalış)/Artış	[32]	(336.339)	(102.163)
İlişkili Olmayan Taraflardan Ticari Alacaklardaki (Azalış)/Artış	[7]	12.802.097	(16.412.678)
Faaliyetlerle İlgili Diğer Alacaklardaki (Azalış)/Artış ile İlgili Düzeltmeler		(392.562)	2.658.348
İlişkili Taraflardan Faaliyetlerle İlgili Diğer Alacaklardaki (Azalış)/Artış	[32]	(219.442)	2.684.640
İlişkili Olmayan Taraflardan Faaliyetlerle İlgili Diğer Alacaklardaki (Azalış)/Artış	[8]	(173.120)	(26.292)
Devam Eden İnşaat, Taahhüt veya Hizmet Sözleşmelerinden Alacaklardaki (Azalış)/Artış	[9]	375.000	2.544.723
Stoklardaki (Azalışlar)/Artışlar İle İlgili Düzeltmeler	[10]	(10.412.523)	(6.751.404)
Peşin Ödenmiş Giderlerdeki (Azalış)/Artış	[22]	1.639.871	(3.140.520)
Ticari Borçlardaki Artış/(Azalış) ile İlgili Düzeltmeler		1.106.946	801.896
İlişkili Taraflara Ticari Borçlardaki Artış/(Azalış)	[32]	(45.172)	92.832
İlişkili Olmayan Taraflara Ticari Borçlardaki Artış/(Azalış)	[7]	1.152.118	709.064
Çalışanlara Sağlanan Faydalar Kapsamında Borçlardaki Artış/(Azalış)	[19]	3.717.434	411.859
Faaliyetlerle İlgili Diğer Borçlardaki Artış/(Azalış) ile İlgili Düzeltmeler		(5.285.501)	336.325
İlişkili Taraflara Faaliyetlerle İlgili Diğer Borçlardaki Artış/(Azalış)	[3]	(565.598)	201.865
İlişkili Olmayan Taraflara Faaliyetlerle İlgili Diğer Borçlardaki Artış/(Azalış)	[8]	(4.719.903)	134.460
Ertelenmiş Gelirlerdeki Artış/(Azalış)	[20]	(4.991.863)	4.373.406
İşletme Sermayesinde Gerçekleşen Diğer Artış/(Azalış) ile İlgili Düzeltmeler		(861.486)	(13.230.748)
Faaliyetlerle İlgili Diğer Varlıklardaki Azalış/(Artış)	[18]	(2.577.737)	1.275.918
Faaliyetlerle İlgili Diğer Yükümlülüklerdeki Artış/(Azalış)	[18]	1.716.251	(14.506.666)
Faaliyetlerden Elde Edilen Nakit Akışları		(2.820.844)	(16.793.600)
B. Yatırım Faaliyetlerinden Kaynaklanan Nakit Akışları		(6.360.926)	2.858.027
Maddi ve Maddi Olmayan Duran Varlıkların Satışından Kaynaklanan Nakit Girişleri	[13]	295.000	-
Maddi Duran Varlıkların Satışından Kaynaklanan Nakit Girişleri		295.000	-
Maddi ve Maddi Olmayan Duran Varlıkların Alımından Kaynaklanan Nakit Çıkışları		(1.447.926)	(3.381.973)
Maddi Duran Varlıkların Alımından Kaynaklanan Nakit Çıkışları	[13]	(1.334.472)	(3.381.973)
Maddi Olmayan Duran Varlıkların Alımından Kaynaklanan Nakit Çıkışları	[14]	(113.454)	-
Yatırım Amaçlı Gayrimenkullerin Satışından Kaynaklanan Nakit Girişleri	[12]	(5.208.000)	6.240.000
C. Finansman Faaliyetlerinden Nakit Akışları		3.275.353	16.951.610
Borçlanmadan Kaynaklanan Nakit Girişleri ve Çıkışları, Net		3.893.023	4.518.483
Kredilerden Nakit Girişleri	[6]	3.893.023	4.518.483
Diğer Nakit Girişleri/(Çıkışları)	[18]	(617.670)	12.433.127
Yabancı Para Çevrim Farklarının Etkisinden Önce Nakit ve Nakit Benzerlerindeki Net Artış/(Azalış)		(5.906.417)	3.016.037
D. Yabancı Para Çevrim Farklarının Nakit ve Nakit Benzerleri Üzerindeki Etkisi		-	-
Nakit ve Nakit Benzerlerindeki Net Artış/(Azalış)		(5.906.417)	3.016.037
E. Dönem Başındaki Nakit ve Nakit Benzerleri Mevcudu		37.757.040	76.228.687
F. Dönem Sonundaki Nakit ve Nakit Benzerleri Mevcudu		31.850.623	79.244.724

Takip eden dipnotlar finansal bilgilerin tamamlayıcı parçasını oluştururlar.

Ostim Endüstriyel Yatırımlar ve İşletme A.Ş.

31 Mart 2023 Tarihinde Sona Eren Ara 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;

	31.03.2023			31.12.2022		
Ortağın Adı Soyadı/Unvanı	Grubu	Pay Oranı (%)	Sermaye Tutarı (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	4,91	7.728.209,64
	B	0	3,10	B	0	3,10
Ostim Proje ve Teknoloji Gelişim Eğitim Danışmanlık Hizmetleri A.Ş.	A	3,63	5.714.148,77	A	3,63	5.714.148,77
	B	1,62	2.549.421,85	B	1,62	2.549.421,85
Diğer ⁽¹⁾	A	2,59	4.074.209,55	A	2,59	4.074.209,55
	B	87,25	137.351.022,09	B	87,25	137.351.022,09
Toplam	A	11,13	17.516.567,96	A	11,13	17.516.567,96
	B	88,87	139.900.447,04	B	88,87	139.900.447,04
		100	157.417.015,00		100	157.417.015,00

⁽¹⁾ Sermayenin %5'inden daha azına sahip ortakların toplamını göstermektedir. MKK'dan alınan bilgiye göre; Borsa'da işlem görebilir ortak sayısı 24.082 ve henüz payları kayıtlılaşmamış ortak sayısı 191'dir.

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

Şirket'in kayıtlı sermaye tavanı 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 Mart 2023 Tarihinde Sona Eren Ara 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 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 Sanayi A.Ş. (Meksis): Şirket; ısı cihazları ve modüler su depoları üretimi faaliyeti ile iştigal etmektedir. 15.08.1981 tarihinde Meksis Mekanik Sistemler İmalat ve Mühendislik Sanayi Anonim Şirketi unvanıyla kurulmuştur.

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.

MEKSİS'in 08.09.2021 tarihinde yapılan Olağan Üstü genel kurul toplantısında karar alınarak, Ostim Endüstriyel Yatırımlar ve İşletme A.Ş.'nin MEKSİS 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, MEKSİS üzerinde kontrol gücü tesis edilmiştir.

İştirakler:

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

31 Mart 2023 tarihi itibarıyla şirket bünyesinde istihdam edilen personel sayısı 20 kişi, bağlı ortaklıklarda istihdam edilen personel sayısı 78 kişidir (31 Aralık 2022: Şirket 20 ve 93 kişi).

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

Ostim Endüstriyel Yatırımlar ve İşletme A.Ş.

31 Mart 2023 Tarihinde Sona Eren Ara Hesap Dönemine Ait Konsolide Finansal Tabloları Açıklayıcı Dipnotlar
(Tutarlar Aksi Belirtilmedikçe Türk Lirası ("TL") Olarak İfade Edilmiştir.)

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 Adedi	Tutar
Ostim Ortadoğu Sanayi ve Ticaret Merkezi Araştırma Geliştirme Eğitim Kalkınma ve Dayanışma Vakfı (Ostim Vakfı)	3.385,47	3.385.471
Ostim Teknik Üniversitesi	400	400.000
Ankara Üniversitesi	5,04	5.040
Atılım Üniversitesi	52,5	52.500
Başkent Üniversitesi	24	24.000
Çankaya Üniversitesi	35	35.000
Hacettepe Üniversitesi	40,32	40.320
Ostim Yenilenebilir Enerji ve Çevre Teknolojileri Kümelenmesi Derneği	40	40.000
TOBB Ekonomi ve Teknoloji Üniversitesi	17,67	17.669
Toplam	4.000	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 Binanın inşaat bedelini 20 yıl içinde aylık taksitler halinde tahsil edecektir. Kiralama faaliyetleri Yönetici Şirket tarafından yürütülmektedir.

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.

Ostim Endüstriyel Yatırımlar ve İşletme A.Ş.

31 Mart 2023 Tarihinde Sona Eren Ara Hesap Dönemine Ait Konsolide Finansal Tabloları Açıklayıcı Dipnotlar
(Tutarlar Aksi Belirtilmedikçe Türk Lirası ("TL") Olarak İfade Edilmiştir.)

Konsolidasyon Esasları;

Ortaklığın Unvanı	Grup tarafından sahip olunan doğrudan ve dolaylı pay (%)	
	31.03.2023	31.12.2022
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	50,00
Kızılcahamam Akasya Yatırım İnş. A.Ş.*	34,19	34,19

(*) Özkaynak yöntemiyle konsolidasyona dahil edilmiştir.

Konsolidasyon Yöntemi

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

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

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

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

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

• 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.

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 **10.05.2023** tarihinde Şirket yönetim kurulu tarafından onaylanmıştır. İlişikteki finansal tabloları değiştirme yetkisine, Şirket'in genel kurulu ve/veya yasal otoriteler sahiptir.

Ostim Endüstriyel Yatırımlar ve İşletme A.Ş.

31 Mart 2023 Tarihinde Sona Eren Ara Hesap Dönemine Ait Konsolide Finansal Tabloları Açıklayıcı Dipnotlar
(Tutarlar Aksi Belirtilmedikçe Türk Lirası ("TL") Olarak İfade Edilmiştir.)

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.

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

31 Mart 2023 tarihi itibarıyla sona eren hesap dönemine ait özet finansal tabloların hazırlanmasında esas alınan muhasebe politikaları aşağıda özetlenen 1 Ocak 2023 tarihi itibarıyla geçerli yeni ve değiştirilmiş Türkiye Muhasebe Standartları ("TMS")/TFRS ve TMS/TFRS yorumları dışında önceki yılda kullanılanlar ile tutarlı olarak uygulanmıştır.

a) 31 Mart 2023 tarihi itibarıyla yürürlükte olan yeni standartlar ile mevcut önceki standartlara getirilen değişiklikler ve yorumlar:

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 işlemde 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 muhasebeleştirilmelerini gerektirmektedir.

b) 31 Mart 2023 tarihi itibarıyla yayımlanmış ancak henüz yürürlüğe girmemiş olan standartlar ve değişiklikler:

TMS 1, Sözleşme koşulları olan uzun vadeli yükümlülüklerle ilişkin değişiklik, 1 Ocak 2024 tarihinde veya bu tarihten sonra başlayan yıllık raporlama dönemlerinde geçerlidir. Bu değişiklikler, işletmenin raporlama döneminden sonraki on iki ay içinde uyması gereken koşulların bir yükümlülüğün sınıflandırmasını nasıl etkilediğine açıklık getirmektedir.

TFRS 16, Satış ve geri kiralama işlemleri, 1 Ocak 2024 tarihinde veya bu tarihten sonra başlayan yıllık raporlama dönemlerinde geçerlidir. Bu değişiklikler, işletmenin TFRS 16'daki bir satış ve geri kiralama işlemini işlem tarihinden sonra nasıl muhasebeleştirildiğini açıklayan satış ve geri kiralama hükümlerini içerir.

Kira ödemelerinin bir kısmı veya tamamı bir endekse veya orana bağlı olmayan değişken kira ödemelerinden oluşan satış ve geri kiralama işlemlerinin etkilenmesi muhtemeldir.

Ostim Endüstriyel Yatırımlar ve İşletme A.Ş.

31 Mart 2023 Tarihinde Sona Eren Ara Hesap Dönemine Ait Konsolide Finansal Tabloları Açıklayıcı Dipnotlar
(Tutarlar Aksi Belirtilmedikçe Türk Lirası ("TL") Olarak İfade Edilmiştir.)

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,
- İşlemlle ilişkili olan ekonomik faydaların işletmeye akışının olası olması,
- İşlemden kaynaklanacak maliyetlerin güvenilir bir şekilde ölçülmesi.

Hizmet sunumu

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

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

Faiz gelirleri

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

Temettü

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

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.

Ostim Endüstriyel Yatırımlar ve İşletme A.Ş.

31 Mart 2023 Tarihinde Sona Eren Ara Hesap Dönemine Ait Konsolide Finansal Tabloları Açıklayıcı Dipnotlar
(Tutarlar Aksi Belirtilmedikçe Türk Lirası ("TL") Olarak İfade Edilmiştir.)

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 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, olduğu dönemde kâr veya zarar ile ilişkilendirilmektedir.

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

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 değerlendirme şirketleri 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.

Ostim Endüstriyel Yatırımlar ve İşletme A.Ş.

31 Mart 2023 Tarihinde Sona Eren Ara Hesap Dönemine Ait Konsolide Finansal Tabloları Açıklayıcı Dipnotlar
(Tutarlar Aksi Belirtilmedikçe Türk Lirası ("TL") Olarak İfade Edilmiştir.)

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

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

(*) Bu tutar Değerleme yapılan duran varlıklar dışındaki diğer duran varlıklar üzerinde yapılan net düzeltme olup (maliyetinde veya faydalı ömre göre amortisman hesaplamasından dolayı da amortismanlarında yapılan değer düzeltmesi) olup ertelenen vergi etkisi cari dönem itibarıyla %20 olarak dikkate alınmıştır (31.12.2022: %20). Şirket, 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 değerleme, varlıkların pazar yaklaşımına dayalı gerçeğe uygun TFRS değerinden farklılık arz etmektedir. Şirket'in Vergi Usul Kanunu hükümlerine göre uygun olarak yapmış olduğu yeniden değerleme işlemleri nedeniyle vergi değeri ile muhasebe değeri arasında ortaya çıkan fark üzerinden ertelenen vergi hesaplanmıştır.

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.

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 katlanılan 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 alınma 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 yapılma

Ostim Endüstriyel Yatırımlar ve İşletme A.Ş.

31 Mart 2023 Tarihinde Sona Eren Ara Hesap Dönemine Ait Konsolide Finansal Tabloları Açıklayıcı Dipnotlar
(Tutarlar Aksi Belirtilmedikçe Türk Lirası ("TL") Olarak İfade Edilmiştir.)

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 değerle yansıtılır. Şerefiye yıllık olarak veya bir değer düşüklüğü oluşabilme olasılığı var ise daha sık olarak değer düşüklüğü açısından gözden geçirilir. Geri kazanılabilir değer 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 değerinin 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.

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 tespit 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.

Ostim Endüstriyel Yatırımlar ve İşletme A.Ş.

31 Mart 2023 Tarihinde Sona Eren Ara Hesap Dönemine Ait Konsolide Finansal Tabloları Açıklayıcı Dipnotlar
(Tutarlar Aksi Belirtilmedikçe Türk Lirası ("TL") Olarak İfade Edilmiştir.)

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 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

Ostim Endüstriyel Yatırımlar ve İşletme A.Ş.

31 Mart 2023 Tarihinde Sona Eren Ara Hesap Dönemine Ait Konsolide Finansal Tabloları Açıklayıcı Dipnotlar
(Tutarlar Aksi Belirtilmedikçe Türk Lirası ("TL") Olarak İfade Edilmiştir.)

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.

• 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

Ostim Endüstriyel Yatırımlar ve İşletme A.Ş.

31 Mart 2023 Tarihinde Sona Eren Ara Hesap Dönemine Ait Konsolide Finansal Tabloları Açıklayıcı Dipnotlar
(Tutarlar Aksi Belirtilmedikçe Türk Lirası ("TL") Olarak İfade Edilmiştir.)

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.

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 ettirilmiştir. 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:

Bilançada 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.

Ostim Endüstriyel Yatırımlar ve İşletme A.Ş.

31 Mart 2023 Tarihinde Sona Eren Ara Hesap Dönemine Ait Konsolide Finansal Tabloları Açıklayıcı Dipnotlar
(Tutarlar Aksi Belirtilmedikçe Türk Lirası ("TL") Olarak İfade Edilmiştir.)

Finansal tablolarda esas alınan kurlar aşağıdaki gibidir;

	31.03.2023		31.12.2022	
	<u>D.ALİŞ</u>	<u>D.SATIŞ</u>	<u>D.ALİŞ</u>	<u>D.SATIŞ</u>
USD	19,1532	19,1878	18,6983	18,7320
AVRO	20,8450	20,8825	19,9349	19,9708

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.

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.

Şirket 6 Temmuz 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 değerleme 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.

Ostim Endüstriyel Yatırımlar ve İşletme A.Ş.

31 Mart 2023 Tarihinde Sona Eren Ara Hesap Dönemine Ait Konsolide Finansal Tabloları Açıklayıcı Dipnotlar
(Tutarlar Aksi Belirtilmedikçe Türk Lirası ("TL") Olarak İfade Edilmiştir.)

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.

Ostim Endüstriyel Yatırımlar ve İşletme A.Ş.

31 Mart 2023 Tarihinde Sona Eren Ara Hesap Dönemine Ait Konsolide Finansal Tabloları Açıklayıcı Dipnotlar
(Tutarlar Aksi Belirtilmedikçe Türk Lirası ("TL") Olarak İfade Edilmiştir.)

3. FAALİYET BÖLÜMLERİ

31.03.2023	KONSOLİDE	DÜZELTMELER	OSTİM	ODF	GAYRİMENKUL	GÜNHAN	OFİM	KALIP	AKASYA*	MEKSİS
GelirTablosu										
Faaliyetler										
Hasılat	42.327.989	(853.779)	7.823.571	-	318.547	7.278.870	5.461.582	532.789	73.751	21.766.409
Satışların Maliyeti(-)	(30.925.383)	668.242	(4.367.832)	-	-	(5.250.648)	(5.014.048)	(401.120)	-	(16.559.977)
BrütKar(Zarar)	11.402.606	(185.537)	3.455.739	-	318.547	2.028.222	447.534	131.669	73.751	5.206.432
Genel Yönetim Giderleri (-)	(5.105.541)	-	(2.507.256)	(283)	(47.125)	(947.382)	(41.098)	(28.504)	(315.671)	(1.533.893)
Pazarlama Satış ve Dağıtım Giderleri (-)	(2.176.316)	185.537	(1.577.937)	-	(198.763)	(228.731)	-	-	-	(356.422)
Esas Faaliyetlerden Diğer Gelirler	1.438.042	-	21.608	-	41.063	50.764	-	-	113.819	1.324.607
Esas Faaliyetlerden Diğer Giderler (-)	(443.277)	-	(403.739)	-	-	(1)	(39.537)	-	-	-
Esas Faaliyet Karı (Zararı)	5.115.514	-	(1.011.585)	(283)	113.722	902.872	366.899	103.165	(128.101)	4.640.724
Yatırım Faaliyetlerinden Gelirler	196.164	-	196.164	-	-	-	-	-	-	-
Özkaynak Yöntemiyle Değerlenen Yatırımların Kar/ Zararlarındaki Paylar	(28.542)	(28.542)	-	-	-	-	-	-	-	-
Finansman Gideri Öncesi Faaliyet Karı (Zararı) (a)	5.283.136	(28.542)	(815.421)	(283)	113.722	902.872	366.899	103.165	(128.101)	4.640.724
Finansman Gelirleri	4.904.181	(12.318)	2.550.475	-	30.938	81.303	19.752	75.421	8.547	2.158.610
Finansman Giderleri (-)	(5.515.471)	12.318	(1.087.317)	-	(10.905)	(429.117)	(104.429)	(66.941)	(49.132)	(3.829.080)
Vergi Öncesi Karı (Zararı)	4.671.846	(28.542)	647.737	(283)	133.755	555.058	282.222	111.645	(168.686)	2.970.254
Vergi Gelir (Gideri)	(748.297)	-	(228.139)	-	(18.539)	(90.048)	(16.741)	(8.174)	(12.310)	(386.656)
Dönemin Vergi Gideri	(361.618)	-	-	-	(18.085)	(177.684)	-	-	-	(165.849)
Ertelenmiş Vergi Geliri (Gideri)	(386.679)	-	(228.139)	-	(454)	87.636	(16.741)	(8.174)	(12.310)	(220.807)
Dönem Karı (Zararı)	3.923.549	(28.542)	419.598	(283)	115.216	465.010	265.481	103.471	(180.996)	2.583.598
Amortisman Giderleri (b)	1.620.936	-	517.060	-	-	175.766	15.107	77.724	41	835.279
FAVÖK (a+b)	6.904.072	(28.542)	(298.361)	(283)	113.722	1.078.638	382.006	180.889	(128.060)	5.476.003
Toplam Varlıklar	969.441.364	(50.271.247)	664.385.956	67.987	1.698.166	17.537.607	2.855.480	4.987.230	17.538.704	328.180.185
Toplam Yabancı Kaynaklar	254.777.025	(9.000.903)	134.980.670	310.986	1.353.521	14.382.939	2.337.486	1.580.495	3.257.847	108.831.831

* Özkaynak yöntemiyle konsolidasyona dahil edilmektedir.

Ostim Endüstriyel Yatırımlar ve İşletme A.Ş.

31 Mart 2023 Tarihinde Sona Eren Ara Hesap Dönemine Ait Konsolide Finansal Tabloları Açıklayıcı Dipnotlar
(Tutarlar Aksi Belirtilmedikçe Türk Lirası ("TL") Olarak İfade Edilmiştir.)

31.03.2022	KONSOLİDE	DÜZELTMELER	OSTİM	ODF	GAYRİMENKUL	GÜNHAN	OFİM	KALIP	AKASYA*	MEKSİS
Gelir Tablosu										
Faaliyetler										
Hasılat	47.125.634	(205.191)	17.038.065	-	185.923	3.804.761	2.279.578	429.400	-	23.593.098
Satışların Maliyeti (-)	(27.991.576)	(405.698)	(11.054.905)	-	-	(3.231.144)	(2.698.153)	(276.022)	2.011	(10.325.654)
Brüt Kar (Zarar)	19.134.058	(610.889)	5.983.160	-	185.923	573.617	(418.575)	153.378	2.011	13.267.444
Genel Yönetim Giderleri (-)	(2.258.249)	37.665	(1.271.306)	365	(54.322)	(373.134)	(62.380)	(26.861)	(153.254)	(508.276)
Pazarlama Satış ve Dağıtım Giderleri (-)	(1.389.848)	82.492	(1.132.611)	-	(170.423)	(5.125)	-	-	(959)	(164.181)
Araştırma ve Geliştirme Giderleri (-)	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
Esas Faaliyetlerden Diğer Gelirler	1.240.634	-	735.171	-	98	117.029	49.537	-	94.874	338.799
Esas Faaliyetlerden Diğer Giderler (-)	(253.288)	-	(100.050)	-	(26.032)	(20.188)	(519)	-	-	(106.499)
Esas Faaliyet Karı (Zararı)	16.473.307	(490.732)	4.214.364	365	(64.756)	292.199	(431.937)	126.517	(57.328)	12.827.287
Yatırım Faaliyetlerinden Gelirler	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
Yatırım Faaliyetlerinden Giderler (-)	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
Özkaynak Yöntemiyle Değerlenen Yatırımların Kar/ Zararlarındaki Paylar	(62.791)	(62.791)	-	-	-	-	-	-	-	-
Finansman Gideri Öncesi Faaliyet Karı (Zararı) (a)	16.410.516	(553.523)	4.214.364	365	(64.756)	292.199	(431.937)	126.517	(57.328)	12.827.287
Finansman Gelirleri	7.388.795	(704.384)	5.526.466	-	9.924	223.205	29.760	70.814	12.214	2.233.010
Finansman Giderleri (-)	(4.749.992)	704.385	(1.861.365)	-	(13.352)	(460.240)	(35.563)	(113.685)	(18.299)	(2.970.172)
Vergi Öncesi Karı (Zararı)	19.049.319	(553.522)	7.879.465	365	(68.184)	55.164	(437.740)	83.646	(63.413)	12.090.125
Vergi Gelir (Gideri)	(1.746.280)	-	(1.779.547)	-	32	(48.883)	46.802	(19.291)	(25.464)	54.607
Dönemin Vergi Gideri	(2.785.041)	-	(2.689.310)	-	-	(95.731)	-	-	-	-
Ertelenmiş Vergi Geliri (Gideri)	1.038.761	-	909.763	-	32	46.848	46.802	(19.291)	(25.464)	54.607
Dönem Karı (Zararı)	17.303.039	(553.522)	6.099.918	365	(68.152)	6.281	(390.938)	64.355	(88.877)	12.144.732
Amortisman Giderleri (b)	273.623	-	16.655	-	-	128.236	12.444	77.635	41	38.653
FAVÖK (a + b)	16.684.139	(553.523)	4.231.019	365	(64.756)	420.435	(419.493)	204.152	(57.287)	12.865.940
Toplam Varlıklar	411.600.713	(49.199.464)	334.135.454	67.904	1.081.932	11.496.017	2.193.932	5.169.485	17.404.358	106.655.453
Toplam Yabancı Kaynaklar	114.462.625	(7.929.311)	85.763.528	307.860	995.434	8.188.166	1.681.468	1.904.978	3.149.264	23.550.502

* Özkaynak yöntemiyle konsolidasyona dahil edilmektedir.

Ostim Endüstriyel Yatırımlar ve İşletme A.Ş.

31 Mart 2023 Tarihinde Sona Eren Ara Hesap Dönemine Ait Konsolide Finansal Tabloları Açıklayıcı Dipnotlar
(Tutarlar Aksi Belirtilmedikçe Türk Lirası ("TL") Olarak İfade Edilmiştir.)

4. NAKİT VE NAKİT BENZERLERİ

	31.03.2023	31.12.2022
Nakit	53.155	28.820
Bankalar	27.367.254	37.728.220
-Vadesiz Mevduat	10.108.472	1.738.298
-Vadeli Mevduat	17.258.782	35.989.922
Diğer Hazır Değerler	4.430.214	-
Toplam	31.850.623	37.757.040

Cari dönem vadeli mevduat hesapları TL cinsinden olup, faiz aralığı %8,50-20 'dir, USD için %0,01-0,05 'tir. Bu faiz oranları üzerinden günlük ve aylık olarak nemalandırılmaktadır. Cari dönem vadesiz mevduatların 833.324 TL'si, vadeli mevduatların 3.035.226- TL'sinde bloke (kullanımı kısıtlı tutar) bulunmaktadır.

Bu tutarın; Halkbank' tan kullanılan Avro kredinin yeniden yapılandırılması kapsamında 476.114-TL vadesiz mevduat hesabında, 5,14.- Avro vadesiz mevduat hesabında, 3.035.226-TL vadeli mevduat hesabında kullanımı kısıtlıdır. (31.12.2022: TL için %10-23 faiz oranı, USD için %0,01-0,05'tir. Vadesiz mevduatların 1.341.021- TL'sinde, vadeli mevduatların 1.424.235- TL'sinde bloke mevcuttur. Bu tutarın; Halkbank' tan kullanılan Avro kredinin yeniden yapılandırılması kapsamında 983.815-TL vadesiz mevduat hesabında, 5,14.- Avro vadesiz mevduat hesabında, 1.424.235-TL vadeli mevduat hesabında kullanımı kısıtlıdır.) Vadesiz mevduatlara faiz işlememektedir.

5. FİNANSAL YATIRIMLAR

Kısa vadeli finansal yatırımların detayı aşağıdaki gibidir;

	31.03.2023	31.12.2022
Kur korumalı vadeli mevduatlar	14.768.965	8.854.392
Eurobond*	63.190.224	61.712.617
Toplam	77.959.189	70.567.009

(*) Şirketin bağlı ortaklıklarından olan Meksis A.Ş.'nin almış olduğu 3.120.000 USD tutarında 6 ayda bir kupon ödemeli eurobondan oluşmaktadır.

Uzun vadeli finansal yatırımların detayı aşağıdaki gibidir;

	31.03.2023	31.12.2022
Albaraka Portföy Yönetimi A.Ş. Ostim Girişim Sermayesi Yatırım Fonu	12.599.149	16.460.126
Toplam	12.599.149	16.460.126

Unvan	Oran (%)	31.03.2023	Oran (%)	31.12.2022
Albaraka Portföy Yönetimi A.Ş. Ostim Girişim Sermayesi Yatırım Fonu	57%	12.599.149	78%	16.460.126
Toplam	57%	12.599.149	78%	16.460.126

Ostim Endüstriyel Yatırımlar ve İşletme A.Ş.

31 Mart 2023 Tarihinde Sona Eren Ara Hesap Dönemine Ait Konsolide Finansal Tabloları Açıklayıcı Dipnotlar
(Tutarlar Aksi Belirtilmedikçe Türk Lirası ("TL") Olarak İfade Edilmiştir.)

Gerçeğe uygun değer farkı diğer kapsamlı gelire yansıtılan finansal yatırımlar	01.01.2023 31.03.2023	01.01.2022 31.03.2022
Gerçeğe uygun değeri diğer kapsamlı gelire yansıtılan finansal varlıkların yeniden değerlendirilme kazançları*	754.149	778.126
Toplam	754.149	778.126

(*) Albaraka Portföy Yönetim A.Ş. Ostim Girişim Sermayesi Yatırım Fonu, 31 Mart 2023 tarihi itibarıyla gerçeğe uygun değer farkı diğer kapsamlı gelire yansıtılan varlık olarak değerlendirilmiş ve gerçeğe uygun değeri ile maliyet bedeli arasındaki 754.149(31.12.2022: 778.126) TL tutarındaki fark diğer kapsamlı gelirlerde muhasebeleştirilmiştir.

6. FİNANSAL BORÇLAR

	31.03.2023	31.12.2022
Banka kredileri	67.404.838	67.468.632
Uzun vadeli banka kredilerinin kısa vadeli kısımları	9.099.012	6.957.040
Finansal kiralama borçları	497.294	422.317
- Finansal kiralama borçları	783.967	730.732
- Ertelenmiş faiz maliyetleri	(286.673)	(308.415)
Toplam	77.001.144	74.847.989

Uzun Vadeli Finansal Borçlar	31.03.2023	31.12.2022
Uzun vadeli krediler	21.766.015	19.922.700
Finansal kiralama borçları	838.827	942.274
- Finansal kiralama borçları	1.099.739	1.263.545
- Ertelenmiş faiz maliyetleri	(260.912)	(321.271)
Toplam	22.604.842	20.864.974

Geçmişte alınan kredilerle ilgili olarak Grup'un yatırım amaçlı gayrimenkulleri ve maddi duran varlıkları üzerinde Halk Bankası'na verilen 160.000.000 TL tutarında ipotek ve 300.000.000 temlik bulunmaktadır (31.12.2022: 160.000.000 TL ipotek ve 300.000.000 TL tutarında temlik).

Banka Kredileri	31.03.2023	31.12.2022
0 - 3 ay	65.396.029	4.078.211
3 - 12 ay	11.107.821	70.347.461
1 - 5 yıl	14.059.880	11.358.166
5 yıldan uzun	7.706.135	8.564.534
Toplam	98.269.865	94.348.372

Finansal Kiralama Borçları	31.03.2023	31.12.2022
0 - 3 ay	111.975	111.975
3 - 12 ay	310.342	310.342
1 - 5 yıl	838.827	942.274
Toplam	1.261.144	1.364.591

Ofim Projesi için verilmiş olan TRİ'lerden devam edenler aşağıdaki tabloda yer almaktadır;

Ostim Finans ve İş Merkezi İçin Verilen TRİ	Tutar	Döviz Türü
Ofim Kiracı Temliği	300.000.000	TL
1.Derece İpotek	160.000.000	TL

Ostim Endüstriyel Yatırımlar ve İşletme A.Ş.

31 Mart 2023 Tarihinde Sona Eren Ara Hesap Dönemine Ait Konsolide Finansal Tabloları Açıklayıcı Dipnotlar
(Tutarlar Aksi Belirtilmedikçe Türk Lirası ("TL") Olarak İfade Edilmiştir.)

7. TİCARİ ALACAKLAR / TİCARİ BORÇLAR

Ticari Alacaklar	31.03.2023	31.12.2022
Ticari alacaklar	15.795.921	26.311.627
Alacak senetleri	5.741.850	8.033.907
Alacak senetleri reeskontu (-)	(326.720)	(561.292)
Şüpheli ticari alacaklar*	46.736.785	46.697.248
Şüpheli ticari alacaklar karşılığı (-)	(46.736.785)	(46.697.248)
İlişkili taraflardan alacaklar**	12.003.658	11.667.319
Toplam	33.214.709	45.451.561

(*) Şüpheli ticari alacakların 2.726.200 TL'si ilişkili taraf Al-Agha Company For. General Contracts Tic. Limited Şirketi'nden kaynaklanan alacaklardan oluşmaktadır (31.12.2022: 2.726.200 TL).

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

Şüpheli alacakların detayı aşağıdaki gibidir;

	31.03.2023	31.12.2022
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	26.153.251	26.113.714
Toplam	46.736.785	46.697.248

Ticari Borçlar	31.03.2023	31.12.2022
Satıcılar	17.891.953	16.689.835
Borç senetleri	150.000	200.000
Borç senetleri reeskont (-)	(158.157)	(152.295)
İlişkili taraflara borçlar*	637.544	682.716
Toplam	18.521.340	17.420.256

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

8. DİĞER ALACAKLAR/DİĞER BORÇLAR

	31.03.2023	31.12.2022
Verilen depozito ve teminatlar	394.298	221.394
Muhtelif alacaklar	814.018	631.181
İlişkili taraflardan diğer alacaklar*	105.164	102.430
Toplam	1.313.480	955.005

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

Uzun Vadeli Diğer Alacaklar	31.03.2023	31.12.2022
Verilen depozito ve teminatlar	2.634	2.418
Toplam	2.634	2.418

Ostim Endüstriyel Yatırımlar ve İşletme A.Ş.

31 Mart 2023 Tarihinde Sona Eren Ara Hesap Dönemine Ait Konsolide Finansal Tabloları Açıklayıcı Dipnotlar
(Tutarlar Aksi Belirtilmedikçe Türk Lirası ("TL") Olarak İfade Edilmiştir.)

Kısa Vadeli Diğer Borçlar	31.03.2023	31.12.2022
Alınan depozito ve teminatlar	316.655	281.855
Muhtelif borçlar**	3.323.394	7.740.597
Ortaklara borçlar	227.306	227.306
İlişkili taraflara diğer borçlar*	1.219.978	1.785.576
Toplam	5.087.333	10.035.334

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

(**) Muhtelif giderlerin 1.350.000 TL'si Şirketin Bağlı Ortaklıklarında MEKSİS'in, T.C. Çevre, Şehircilik ve İklim Değişikliği Bakanlığı'nın arsa ihalesi kapsamında aldığı yatırım amaçlı arsa tutarını içermektedir.

Uzun Vadeli Diğer Borçlar	31.03.2023	31.12.2022
Muhtelif borçlar*	450.000	787.500
Toplam	450.000	787.500

(*) Muhtelif borçların 450.000 TL(31.12.2022: 787.500)'si Şirketin Bağlı Ortaklıklarında MEKSİS'in, T.C. Çevre, Şehircilik ve İklim Değişikliği Bakanlığı'nın arsa ihalesi kapsamında aldığı yatırım amaçlı arsa tutarını içermektedir.

9. DEVAM EDEN İNŞAAT, TAAHHÜT VEYA HİZMET SÖZLEŞMELERİNDEN ALACAKLAR

Sözleşmelere ilişkin kısa vadeli alacaklar;

	31.03.2023	31.12.2022
Ostim Teknopark Teknoloji Gel. Böl. Yön. A.Ş.	370.855	362.739
Toplam	370.855	362.739

Sözleşmelere ilişkin uzun vadeli alacaklar;

	31.03.2023	31.12.2022
Ostim Teknopark Teknoloji Gel. Böl. Yön. A.Ş.	8.040.312	8.423.428
Toplam	8.040.312	8.423.428

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

10. STOKLAR

	31.03.2023	31.12.2022
İş makinası yedek parça stokları	16.544.793	12.641.156
İlk madde ve malzeme stokları	16.840.449	12.190.368
Yarı mamuller üretim stokları	8.091.226	6.527.194
Diğer stoklar	369.391	74.618
Toplam	41.845.859	31.433.336

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

11. ÖZKAYNAK YÖNTEMİYLE DEĞERLENEN YATIRIMLAR

	31.03.2023		31.12.2022	
	Tutar	Oran	Tutar	Oran
K.Hamam Akasya Yat. İnş. A.Ş.	4.882.626	34,19%	4.911.168	34,19%
Toplam	4.882.626		4.911.168	

Ostim Endüstriyel Yatırımlar ve İşletme A.Ş.

31 Mart 2023 Tarihinde Sona Eren Ara Hesap Dönemine Ait Konsolide Finansal Tabloları Açıklayıcı Dipnotlar
(Tutarlar Aksi Belirtilmedikçe Türk Lirası ("TL") Olarak İfade Edilmiştir.)

Cari dönem itibarıyla dönem kâr zararlarından özkaynak yöntemiyle değerlendirilen yatırımlara verilen pay (28.542) TL'dir (31.12.2022: (34.439) TL).

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

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

Ostim Endüstriyel Yatırımlar ve İşletme A.Ş.

31 Mart 2023 Tarihinde Sona Eren Ara Hesap Dönemine Ait Konsolide Finansal Tabloları Açıklayıcı Dipnotlar
(Tutarlar Aksi Belirtilmedikçe Türk Lirası ("TL") Olarak İfade Edilmiştir.)

12. YATIRIM AMAÇLI GAYRİMENKULLER

Yatırım Amaçlı Gayrimenkuller	01.01.2023	İlaveler*	Transferler	Değerleme	Çıkışlar	31.03.2023
Arsa ve araziler	157.319.123	-	-	-	-	157.319.123
Binalar	337.008.411	5.208.000	-	-	-	342.216.411
Toplam	494.327.534	5.208.000	-	-	-	499.535.534

(*) Şirket'in, Ofim binası içerisinde yer alan 5 adet bağımsız bölümü, Ostim Ekopark Teknoloji Geliştirme Bölgesi Ofim Kuluçka Merkezi olarak ilan edilmiş ve şirketin ilişkili taraflarından olan Ostim Teknopark Teknoloji Geliştirme Bölgesi Yönetici A.Ş.'ye kiralanması ile birlikte şirket tarafından yapılan inşaat ve dekorasyon yapı maliyetlerini içermektedir.

Yatırım Amaçlı Gayrimenkuller	01.01.2022	İlaveler*	Transferler	Değerleme***	Çıkışlar**	31.12.2022
Arsa ve araziler	13.354.914	67.353.800	675.530	75.934.879	-	157.319.123
Binalar	146.054.213	287.951	(6.086.691)	231.146.455	(34.393.517)	337.008.411
Toplam	159.409.127	67.641.751	(5.411.161)	307.081.334	(34.393.517)	494.327.534

(*) Ostim Endüstriyel Yatırımlar ve İşletme A.Ş. mülkiyetinde bulunan Ankara ili Ostim mevki, 64544 ada 1 parsel A blok no:22 ve 64544 ada 1 parsel C blok no:20 adresinde bulunan gerçeğe uygun değeri 10.446.000 TL tutarındaki taşınmazını, Ostim Teknik Üniversitesi ile Ankara ili Yenimahalle ilçesi, 44821 ada 1 parsel ve 62156 ada 8 parsel de bulunan 8.753.800 TL tutarındaki arsaları Gayrimenkul Takas Sözleşmesi kapsamında satılmıştır. Satış sonrası Ostim Teknik Üniversitesinden kalan bakiye yıl sonu itibarıyla KDV dahil 1.996.796 TL alacak tutarı adetlendirilerek 2023 yılı içerisinde tahsil edilecektir. Ayrıca Şirket'in bağlı ortaklıklarından olan Meksis A.Ş. Ankara ili Çankaya ilçesi Lodumu mahallesi 28171 ada 2 parselde yer alan taşınmazı 55.000.000 TL bedel ile satın almıştır.

(**) Şirket gerçeğe uygun değeri 2.090.000 TL tutarlı taşınmazını, ilişkili taraflarından Fırat Tahin ve Susam A.Ş.'ye satmıştır. Ayrıca Şirket, ilişkili taraflarından Ostim Teknik Üniversitesine Gayrimenkul Takas Sözleşmesi kapsamında 10.446.000 TL tutarlı taşınmazını devretmiştir.

(***) Şirket söz konusu yatırım amaçlı gayrimenkullerinin gerçeğe uygun değer tespiti için, 31.12.2022 tarihinde Sermaye Piyasası Kurulu tarafından yetkilendirilmiş bir bağımsız değerleme şirketine ilgili gayrimenkullerini değerletmiş ve aynı tarihte sona eren finansal tablolarına yansıtmıştır.

Ostim Endüstriyel Yatırımlar ve İşletme A.Ş.

31 Mart 2023 Tarihinde Sona Eren Ara Hesap Dönemine Ait Konsolide Finansal Tabloları Açıklayıcı Dipnotlar
(Tutarlar Aksi Belirtilmedikçe Türk Lirası ("TL") Olarak İfade Edilmiştir.)

13. MADDİ DURAN VARLIKLAR

Maddi Duran Varlıklar	01.01.2023	Girişler	Değerleme	Sınıflama	Çıkışlar	31.03.2023
Arsa ve araziler	49.015.000	-	-	-	-	49.015.000
Yer altı ve yer üstü düzenleri	2.500.000	-	-	-	-	2.500.000
Binalar	128.720.851	-	-	-	-	128.720.851
Makine tesis ve cihazlar	33.042.295	-	-	5.571.766	-	38.614.061
Taşıtlar	4.137.546	-	-	-	(295.000)	3.842.546
Döşeme ve demirbaşlar	2.115.672	1.177.511	-	-	-	3.293.183
Özel maliyetler	1.789.709	-	-	-	-	1.789.709
Finansal kiralama ile alınan duran varlıklar	2.432.601	-	-	-	-	2.432.601
Yapılmakta olan yatırımlar	5.414.806	156.960	-	(5.571.766)	-	-
Diğer maddi duran varlıklar	926.464	-	-	-	-	926.464
Toplam	230.094.944	1.334.471	-	-	(295.000)	231.134.415

Birikmiş Amortismanlar	01.01.2023	Amortisman Gideri	Değerleme	Sınıflama	Çıkışlar	31.03.2023
Binalar	-	(764.883)	-	-	-	(764.883)
Makine tesis ve cihazlar	(5.430.521)	(583.092)	-	-	-	(6.013.613)
Taşıtlar	(142.124)	(119.580)	-	-	-	(261.704)
Döşeme ve demirbaşlar	(1.085.958)	(54.411)	-	-	-	(1.140.369)
Özel maliyetler	(1.327.751)	(19.713)	-	-	-	(1.347.464)
Finansal kiralama ile alınan duran varlıklar	(242.588)	(58.647)	-	-	-	(301.235)
Diğer maddi duran varlıklar	(701.599)	(10.891)	-	-	-	(712.490)
Toplam	(8.930.541)	(1.611.217)	-	-	-	(10.541.758)
Net Değer	221.164.403					220.592.657

Ostim Endüstriyel Yatırımlar ve İşletme A.Ş.

31 Mart 2023 Tarihinde Sona Eren Ara Hesap Dönemine Ait Konsolide Finansal Tabloları Açıklayıcı Dipnotlar
(Tutarlar Aksi Belirtilmedikçe Türk Lirası ("TL") Olarak İfade Edilmiştir.)

Maddi Duran Varlıklar	01.01.2022	Girişler	Değerleme*	Sınıflama	Çıkışlar	31.12.2022
Arsa ve araziler	2.084.530	-	47.606.000	(675.530)	-	49.015.000
Yer altı ve yer üstü düzenleri	-	-	2.500.000	-	-	2.500.000
Binalar	29.929.868	39.398	93.638.252	5.113.333	-	128.720.851
Makine tesis ve cihazlar	23.127.500	757.972	-	9.156.823	-	33.042.295
Taşıtlar	1.360.850	3.199.696	-	-	(423.000)	4.137.546
Döşeme ve demirbaşlar	1.748.554	662.824	-	(295.706)	-	2.115.672
Özel maliyetler	570.843	245.507	-	973.359	-	1.789.709
Finansal kiralama ile alınan duran varlıklar	2.432.601	-	-	-	-	2.432.601
Yapılmakta olan yatırımlar	7.383.054	6.892.870	-	(8.861.118)	-	5.414.806
Diğer maddi duran varlıklar	926.464	-	-	-	-	926.464
Toplam	69.564.264	11.798.267	143.744.252	5.411.161	(423.000)	230.094.944
Birikmiş Amortismanlar	01.01.2022	Amortisman Gideri	Değerleme*	Sınıflama	Çıkışlar	31.12.2022
Binalar	(1.199.832)	(422.465)	654.061	968.236	-	-
Makine tesis ve cihazlar	(3.809.153)	(1.621.368)	-	-	-	(5.430.521)
Taşıtlar	(49.546)	(92.578)	-	-	-	(142.124)
Döşeme ve demirbaşlar	(920.442)	(165.516)	-	-	-	(1.085.958)
Özel maliyetler	(278.665)	(80.850)	-	(968.236)	-	(1.327.751)
Finansal kiralama ile alınan duran varlıklar	-	(242.588)	-	-	-	(242.588)
Diğer maddi duran varlıklar	(654.335)	(47.264)	-	-	-	(701.599)
Toplam	(6.911.973)	(2.672.629)	654.061	-	-	(8.930.541)
Net Değer	62.652.291					221.164.403

(***) Şirket söz konusu yatırım amaçlı gayrimenkullerinin gerçeğe uygun değer tespiti için 31.12.2022 tarihinde Sermaye Piyasası Kurulu tarafından yetkilendirilmiş bir bağımsız değerleme şirketine ilgili gayrimenkullerini değerletmiş ve aynı tarihte sone eren finansal tablolarına yansıtmıştır.

Ostim Endüstriyel Yatırımlar ve İşletme A.Ş.

31 Mart 2023 Tarihinde Sona Eren Ara 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	01.01.2023	Girişler	Çıkışlar	31.03.2023
Haklar	78.369	-	-	78.369
Diğer Maddi Olmayan Duran Varlıklar	340.945	113.455	-	454.399
Toplam	419.314	113.455	-	532.769
Birikmiş Amortismanlar	01.01.2023			31.03.2023
Haklar	(22.716)	(4.895)	-	(27.611)
Diğer Maddi Olmayan Duran Varlıklar	(249.917)	(4.824)	-	(254.741)
Toplam	(272.633)	(9.719)	-	(282.352)
Net Değer	146.681			250.417
Maddi Olmayan Duran Varlıklar	01.01.2022	Girişler	Çıkışlar	31.12.2022
Haklar	19.499	58.870	-	78.369
Diğer Maddi Olmayan Duran Varlıklar	257.551	83.394	-	340.945
Toplam	277.050	142.264	-	419.314
Birikmiş Amortismanlar	01.01.2022			31.12.2022
Haklar	(19.499)	(3.217)	-	(22.716)
Diğer Maddi Olmayan Duran Varlıklar	(239.703)	(10.214)	-	(249.917)
Toplam	(259.202)	(13.431)	-	(272.633)
Net Değer	17.848			146.681

Ostim Endüstriyel Yatırımlar ve İşletme A.Ş.

31 Mart 2023 Tarihinde Sona Eren Ara 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	31.03.2023	31.12.2022
Dava karşılıkları	280.000	280.000
Toplam	280.000	280.000

Davalar ve Karşılıklar;

Cari dönem itibariyle Grup tarafından açılmış ve devam eden toplam 133 adet dava ve icra takibi bulunmaktadır (31 Aralık 2022: 162 adet). Grup tarafından açılmış dava ve icra takiplerine şüpheli ticari alacak karşılığı ayrılmıştır.

Grup aleyhine toplam 410.000 TL tutarında 3 adet dava bulunmaktadır. (31 Aralık 2021: 410.000 TL'lik ve 4 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 (31.12.2022: 280.000 TL).

Grup eski muhasebe müdürü aleyhine açılan dava sonuçlanmış, eski muhasebe müdürü dolandırıcılık ve resmi belgede sahtecilik, eşi ise dolandırıcılık eylemleri yönünden çeşitli adli para ve hapis cezası ile cezalandırılmışlardır. Hukuki süreç devam etmektedir.

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

31.03.2023					
Türü	Verildiği Yer	TL	USD	AVRO	Toplam TL Karşılığı
İpotek	Bankalara	290.000.000	0	0	290.000.000
Munzam Senet	Bankalara	0	50.000.000	3.000.000	1.020.195.000
Temlik	Bankalara	300.000.000	0	0	300.000.000
Tem.Mektubu	Bankalara	300.000	0	0	300.000
Tem.Senedi	OSB	180.000	0	0	180.000
Tem.Mektubu	Satıcılara	975.000	0	0	975.000
Kefalet	Satıcılara	101.651	0	0	101.651
Kefalet	Firmalara	238.253.830	0	0	238.253.830
Tem.Mektubu	Firmalara	639.588	268.918	0	5.790.228
Toplam					1.855.795.709

31.12.2022					
Türü	Verildiği Yer	TL	USD	AVRO	Toplam TL Karşılığı
İpotek	Bankalara	290.000.000	0	0	290.000.000
Munzam Senet	Bankalara	0	50.000.000	3.000.000	994.474.800
Temlik	Bankalara	300.000.000	0	0	300.000.000
Tem.Mektubu	Bankalara	430.000	0	0	430.000
Tem.Senedi	OSB	180.000	0	0	180.000
Tem.Mektubu	Satıcılara	975.000	0	0	975.000
Kefalet	Satıcılara	101.651	0	0	101.651
Kefalet	Firmalara	238.253.830	0	0	238.253.830
Tem.Mektubu	Firmalara	1.761.531	104.019	0	3.706.333
Toplam					1.828.121.614

Ostim Endüstriyel Yatırımlar ve İşletme A.Ş.

31 Mart 2023 Tarihinde Sona Eren Ara 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	31.03.2023	31.12.2022
Çek/Senet/Nakit Blokaj	Müşteri	18.313.363	18.313.363
Teminat Senedi	Müşteri	1.382.584	1.273.007
Kefalet(Ofim)	Ortaklar ve Diğer	100.000.000	100.000.000
Kefalet(Günhan)	Ortaklar ve Diğer	10.000.000	10.000.000
İpotek	Ortaklar ve Diğer	1.650.000	1.650.000
Toplam TL Karşılığı		131.345.947	131.236.370

Ostim Finans ve İş Merkezi İçin Verilen TRİ	Tutar	Döviz Türü
Ofim Kiracı Temliği	300.000.000	TL
1.Derece İpotek	160.000.000	TL

16. TAAHHÜTLER

Şirket Tarafından Verilen TRİ'ler	31.12.2022	31.12.2022
A. Kendi Tüzel Kisiliği Adına Vermiş Olduğu TRİ'lerin Toplam Tutarı	1.617.440.228	1.828.121.614
B. Tam Konsolidasyon Kapsamına Dahil Edilen Ortaklıklar Lehine Vermiş Olduğu TRİ'lerin Toplam Tutarı	238.253.830	-
C. Olağan Ticari Faaliyetlerinin Yürütülmesi Amacıyla Diğer 3. Kisilerin Borcunu Temin Amacıyla Vermiş Olduğu TRİ'lerin Toplam Tutarı	-	-
D. Diğer Verilen TRİ'lerin Toplam Tutarı	101.651	-
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	101.651	-
Toplam	1.855.795.709	1.828.121.614

17. ÇALIŞANLARA SAĞLANAN FAYDALARA İLİŞKİN KARŞILIKLAR

	31.03.2023	31.12.2022
Kıdem tazminatı karşılığı	5.091.967	5.564.788
Kullanılmamış izin karşılıkları	1.316.157	1.573.512
Toplam	6.408.124	7.138.300

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 %35 oranında çalışanların ücretine yapılacak zam artacağını varsayar (31.12.2022: %35). Böylece emekli olduğunda, alacağı kıdem tazminatının, bilanço tarihindeki kıdemine uygun kısmını bulur. Bu tutarda %20 oranında, emekliliğine kalan süreye uygun şekilde iskontoya tabi tutularak net bugünkü değeri bulunur (31.12.2022: %20). Kıdem tazminatı tavanı 19.982,83 TL'dir (31.12.2022: 19.982,83 TL).

Ostim Endüstriyel Yatırımlar ve İşletme A.Ş.

31 Mart 2023 Tarihinde Sona Eren Ara Hesap Dönemine Ait Konsolide Finansal Tabloları Açıklayıcı Dipnotlar
(Tutarlar Aksi Belirtilmedikçe Türk Lirası ("TL") Olarak İfade Edilmiştir.)

Kıdem tazminatı yükümlülüğünün hesaplanmasında kullanılan varsayımlar aşağıdaki gibidir;

	31.03.2023	31.12.2022
Çalışma süresi	Kadın: 20 yıl Erkek: 25 yıl	Kadın: 20 yıl Erkek: 25 yıl
Zam oranı	35%	35%
Kıdem tazminatı almadan ayrılma oranı	32%	51%
İskonto Oranı	15%	15%

Kıdem Tazminatı Karşılığı	31.03.2023	31.12.2022
Dönembaşı	5.564.788	2.520.203
Ödemeler/iptaller	(2.593.995)	(184.232)
Faiz maliyeti	954.455	169.900
Cari hizmet maliyeti	313.582	1.286.059
Aktüeryal kazanç/(zararlar)	853.137	1.772.858
Bağlı ortaklık alım etkisi	-	-
Dönem sonu	5.091.967	5.564.788

18. DİĞER DÖNEN VARLIKLAR, DİĞER KISA VADELİ YÜKÜMLÜLÜKLER

Diğer Dönen Varlıklar	31.03.2023	31.12.2022
Devreden KDV	9.303.359	6.579.906
Diğer Katma Değer Vergisi	70.341	70.341
İş avansları	222.064	180.628
Personel avansları	634.870	366.118
Toplam	10.230.634	7.196.993

Diğer Kısa Vadeli Yükümlülükler	31.03.2023	31.12.2022
Ödenecek vergi ve fonlar	1.137.928	1.102.203
Ödenecek Diğer Yükümlülükler	7.430	5.819
Toplam	1.145.358	1.108.022

19. ÇALIŞANLARA SAĞLANAN FAYDALAR KAPSAMINDA BORÇLAR

Çalışanlara Sağlanan Faydalar Kapsamında Borçlar	31.03.2023	31.12.2022
Personele borçlar	6.091.978	2.415.125
Ödenecek sosyal güvenlik kesintileri	628.217	587.636
Toplam	6.720.195	3.002.761

20. ERTELENMİŞ GELİRLER

Kısa Vadeli Ertelenmiş Gelirler	31.03.2023	31.12.2022
Alınan sipariş avansları	10.291.394	15.283.257
Toplam	10.291.394	15.283.257

Uzun Vadeli Ertelenmiş Gelirler	31.03.2023	31.12.2022
Alınan diğer avanslar*	20.862.545	20.862.545
Toplam	20.862.545	20.862.545

(*) 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 Mart 2023 Tarihinde Sona Eren Ara Hesap Dönemine Ait Konsolide Finansal Tabloları Açıklayıcı Dipnotlar
(Tutarlar Aksi Belirtilmedikçe Türk Lirası ("TL") Olarak İfade Edilmiştir.)

21. ÖZKAYNAKLAR

Sermaye;

	31.03.2023			31.12.2022		
Ortağın Adı Soyadı/Unvanı	Grubu	Pay Oranı (%)	Sermaye Tutarı (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	4,91	7.728.209,64
	B	0	3,10	B	0	3,10
Ostim Proje ve Teknoloji Gelişim Eğitim Danışmanlık Hizmetleri A.Ş.	A	3,63	5.714.148,77	A	3,63	5.714.148,77
	B	1,62	2.549.421,85	B	1,62	2.549.421,85
Diğer ⁽¹⁾	A	2,59	4.074.209,55	A	2,59	4.074.209,55
	B	87,25	137.351.022,09	B	87,25	137.351.022,09
Toplam	A	11,13	17.516.567,96	A	11,13	17.516.567,96
	B	88,87	139.900.447,04	B	88,87	139.900.447,04
		100	157.417.015,00		100	157.417.015,00

⁽¹⁾ Sermayenin %5'inden daha azına sahip ortakların toplamını göstermektedir. MKK'dan alınan bilgiye göre; Borsa'da işlem görebilir ortak sayısı 24.082 ve henüz payları kayıtlılaşmamış ortak sayısı 191'dir.

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.

Paylara İlişkin Primler	31.03.2023	31.12.2022
Paylara İlişkin Primler	7.193.175	7.193.175
Toplam	7.193.175	7.193.175

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	31.03.2023	31.12.2022
Duran varlık değerleme artışları	91.386.934	91.386.934
Toplam	91.386.934	91.386.934

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

Ostim Endüstriyel Yatırımlar ve İşletme A.Ş.

31 Mart 2023 Tarihinde Sona Eren Ara Hesap Dönemine Ait Konsolide Finansal Tabloları Açıklayıcı Dipnotlar
(Tutarlar Aksi Belirtilmedikçe Türk Lirası ("TL") Olarak İfade Edilmiştir.)

kıdem tazminatının ödeneceği dönemde ulaşması beklenen tutarının iskonto oranı ile bilanço gününe getirilmesinden kaynaklanan kısımdır. 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.

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

	31.03.2023	31.12.2022
Aktüeryal kazanç/(kayıp)	(3.075.228)	(2.457.558)
Ertelenen vergi	584.435	453.783
Toplam	(2.490.793)	(2.003.775)

Kârdan Ayrılan Kısıtlanmış Yedekler;

	31.03.2023	31.12.2022
Yasal yedekler	6.042.120	3.785.776
Olağanüstü Yedekler	107.438	107.438
Toplam	6.149.558	3.893.214

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);

	31.03.2023	31.12.2022
Geçmiş yıl kâr/(zararları)	340.343.724	64.155.236
Toplam	340.343.724	64.155.236

Kontrol Gücü Olmayan Paylar	31.03.2023	31.12.2022
Dönem başı	109.479.980	36.804.854
Dönem içi ilave/(iptal)	1.295.039	72.675.126
Toplam	110.775.019	109.479.980

Ostim Endüstriyel Yatırımlar ve İşletme A.Ş.

31 Mart 2023 Tarihinde Sona Eren Ara 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	31.03.2023	31.12.2022
Verilen sipariş avansları	2.028.543	3.684.922
Gelecek aylara ait giderler	1.206.355	1.189.847
Toplam	3.234.898	4.874.769
Uzun Vadeli Peşin Ödenmiş Giderler	31.03.2023	31.12.2022
Gelecek yıllara ait giderler	23.472	382.345
Taahhütlere Verilen Avanslar*	20.862.545	20.862.545
Toplam	20.886.017	21.244.890

(*) 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	31.03.2023	31.12.2022
Peşin ödenen vergiler ve fonlar	2.631.771	2.728.802
Toplam	2.631.771	2.728.802

23. SATIŞLAR VE SATIŞLARIN MALİYETİ

Hasılat	01.01.2023	01.01.2022
	31.03.2023	31.03.2022
Yurtiçi satışlar	29.357.585	31.666.110
Yurtdışı satışlar	14.513.024	14.994.353
Gayrimenkul kiralari ve kira paylari	2.846.010	-
Diğer gelirler	-	966.936
Satıştan iadeler (-)	(4.375.752)	(485.968)
Satış iskotoları (-)	(12.878)	(6.735)
Diğer İndirimler (-)	-	(9.062)
Toplam	42.327.989	47.125.634
Maliyet	01.01.2023	01.01.2022
	31.03.2023	31.03.2022
Satılan ticari mallar maliyeti (-)	(21.353.503)	(11.054.905)
Satılan hizmet maliyeti (-)	(4.557.832)	(3.188.885)
Satılan mamul maliyeti (-)	(5.014.048)	(13.747.786)
Toplam	(30.925.383)	(27.991.576)
Brüt Kâr/(Zarar)	11.402.606	19.134.058

24. GENEL YÖNETİM GİDERLERİ, PAZARLAMA SATIŞ VE DAĞITIM GİDERLERİ

	01.01.2023	01.01.2022
	31.03.2023	31.03.2022
Faaliyet Giderleri		
Genel yönetim giderleri	(5.105.541)	(2.258.249)
Pazarlama satış ve dağıtım giderleri	(2.176.316)	(1.389.848)
Toplam	(7.281.857)	(3.648.097)

Ostim Endüstriyel Yatırımlar ve İşletme A.Ş.

31 Mart 2023 Tarihinde Sona Eren Ara Hesap Dönemine Ait Konsolide Finansal Tabloları Açıklayıcı Dipnotlar
(Tutarlar Aksi Belirtilmedikçe Türk Lirası ("TL") Olarak İfade Edilmiştir.)

Genel Yönetim Giderleri	01.01.2023	01.01.2022
	31.03.2023	31.03.2022
Personel giderleri	(2.872.811)	(1.246.859)
Amortisman giderleri	(470.660)	(56.193)
Mahkeme, noter, harç, vergi, komisyon vb. giderleri	(685.661)	(197.777)
Danışmanlık, avukatlık, mali müşavirlik giderleri	(304.556)	(186.413)
Posta, telefon, haberleşme, ulaşım, internet, kırtasiye vb. giderler	(75.193)	(160.964)
Yemek, elektrik, ısınma, kira, aidat, temizlik vb. giderleri	(303.670)	(132.003)
Diğer giderler	(392.990)	(278.040)
Toplam	(5.105.541)	(2.258.249)

Pazarlama Satış ve Dağıtım Giderleri	01.01.2023	01.01.2022
	31.03.2023	31.03.2022
Amortisman giderleri	(145.483)	(18.463)
Personel giderleri	(268.095)	(147.734)
Büro giderleri	(118.166)	(163.082)
Vergi, resim, harç, sigorta giderleri	(83.397)	(210.224)
Aidat, kira vb. giderler	(65.120)	(200.764)
Danışmanlık, noter, mahkeme giderleri	(91.932)	(100.532)
Dış ticaret, fuar giderleri	(18.097)	(8.666)
Bağış ve yardımlar	(18.750)	-
Gayrimenkul, bakım, onarım giderleri	(86.850)	-
Kargo, nakliye, komisyon, reklam giderleri	(844.977)	(343.256)
Proje, temsil vb. giderler	(20.039)	(16.102)
Diğer giderler	(415.410)	(181.025)
Toplam	(2.176.316)	(1.389.848)

25. YATIRIM FAALİYETLERİNDEN GELİRLER

	01.01.2023	01.01.2022
	31.03.2023	31.03.2022
Kur korumalı vadeli mevduatlar faiz ve kur farkı gelirleri	196.164	-
Toplam	196.164	-

26. ESAS FAALİYETLERDEN DİĞER GELİRLER

	01.01.2023	01.01.2022
	31.03.2023	31.03.2022
Duran varlık satış karı	692.308	373.868
Konusu Kalmayan Karşılıklar	2.995	721.740
Hurda satış karı	632.025	-
Diğer gelirler	110.714	145.026
Toplam	1.438.042	1.240.634

Ostim Endüstriyel Yatırımlar ve İşletme A.Ş.

31 Mart 2023 Tarihinde Sona Eren Ara Hesap Dönemine Ait Konsolide Finansal Tabloları Açıklayıcı Dipnotlar
(Tutarlar Aksi Belirtilmedikçe Türk Lirası ("TL") Olarak İfade Edilmiştir.)

27. ESAS FAALİYETLERDEN DİĞER GİDERLER

	01.01.2023	01.01.2022
	31.03.2023	31.03.2022
Karşılık giderleri	(39.537)	(122.477)
Diğer giderler	(403.740)	(130.811)
Toplam	(443.277)	(253.288)

28. FİNANSAL GELİRLER

	01.01.2023	01.01.2022
	31.03.2023	31.03.2022
Faiz Gelirleri	711.978	2.458.882
Kambiyo Kârı	3.207.949	3.458.066
Menkul kıymet satış kârı	601.886	-
Reeskont Faiz Gelirleri	382.368	1.471.847
Toplam	4.904.181	7.388.795

29. FİNANSAL GİDERLER

	01.01.2023	01.01.2022
	31.03.2023	31.03.2022
Kısa Vadeli Borçlanma Giderleri	(5.009.538)	(1.281.436)
Kambiyo Zararları	(363.999)	(2.540.511)
Reeskont Faiz Giderleri	(141.934)	(928.045)
Toplam	(5.515.471)	(4.749.992)

30. 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 2022 yılı vergilendirme dönemine ait kurum kazançları için %23, 2023 yılı vergilendirme dönemine ait kurum kazançları için %20 olarak uygulanacağı düzenlenmiştir.

Geçici farkların vergi etkisi 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.

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

Ostim Endüstriyel Yatırımlar ve İşletme A.Ş.

31 Mart 2023 Tarihinde Sona Eren Ara Hesap Dönemine Ait Konsolide Finansal Tabloları Açıklayıcı Dipnotlar
(Tutarlar Aksi Belirtilmedikçe Türk Lirası ("TL") Olarak İfade Edilmiştir.)

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	31.03.2023	31.12.2022
Dön. kârı vergi ve diğer yasal yüküm. karşılıkları	14.583.395	14.184.167
Dön. kâr. peşin öde. vergi ve diğer yüküm. (-)	(13.914.294)	(13.768.290)
Toplam	669.101	415.877

Dönem Vergi Gelir/(Gideri) aşağıdaki gibidir:

	01.01.2023	01.01.2022
	31.03.2023	31.03.2023
Dönemin vergi gideri	(361.618)	(2.785.041)
Ertelenmiş vergi geliri/(gideri)	(386.679)	1.038.761
Net	(748.297)	(1.746.280)

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 - 31.03.2023	Geçici Fark	Vergi Varlığı	Vergi Yükümlülüğü
Duran varlıkların kayıtlı değerleri ile vergi değerleri arasındaki farklar	129.715.383	3.633.660	-
Dava ve şüpheli alacak karşılıkları	17.392.647	3.467.614	-
Kıdem tazminatı ve izin karşılığı (K/Z)	6.322.898	1.292.880	-
Alacak reeskontu	321.523	64.305	-
İzin karşılıkları	5.197	1.039	-
Borç reeskontu	158.157	-	31.631
Kur farkları ve faiz tahakkukları	3.062.483	612.497	-
Yatırım amaçlı gayrimenkul değerlemesi	340.127.479	-	68.025.496
Arsa ve bina değerlemesi	178.704.561	-	25.750.517
Toplam		9.071.995	93.807.644
NET			(84.735.649)

Ertelenen Vergi - 31.12.2022	Geçici Fark	Vergi Varlığı	Vergi Yükümlülüğü
Duran varlıkların kayıtlı değerleri ile vergi değerleri arasındaki farklar*	129.200.183	3.737.097	-
Dava ve şüpheli alacak karşılıkları	17.353.110	3.459.706	-
Kıdem tazminatı ve izin karşılığı (K/Z)	7.053.074	1.348.990	-
Alacak reeskontu	548.856	109.772	-
İzin karşılıkları	12.436	2.487	-
Borç reeskontu	152.295	-	30.459
Kur farkları ve faiz tahakkukları	3.109.931	621.986	-
Yatırım amaçlı gayrimenkul değerlemesi	340.127.479	-	68.025.496
Arsa ve bina değerlemesi**	178.704.561	-	25.750.517
Toplam		9.280.038	93.806.472
NET			(84.526.434)

Ostim Endüstriyel Yatırımlar ve İşletme A.Ş.

31 Mart 2023 Tarihinde Sona Eren Ara Hesap Dönemine Ait Konsolide Finansal Tabloları Açıklayıcı Dipnotlar
(Tutarlar Aksi Belirtilmedikçe Türk Lirası ("TL") Olarak İfade Edilmiştir.)

(*) Bu tutarın içerisinde değerleme yapılan duran varlıklar dışındaki diğer duran varlıklar üzerinde yapılan net düzeltme olup (maliyetinde veya faydalı ömre göre amortisman hesaplamasından dolayı da amortismanlarında yapılan değer düzeltmesi) olup ertelenen vergi etkisi cari dönem itibarıyla %20 olarak dikkate alınmıştır (31.12.2022: %20). Şirket, 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 değerleme, varlıkların pazar yaklaşımına dayalı gerçeğe uygun TFRS değerinden farklılık arz etmektedir. Şirket'in Vergi Usul Kanunu hükümlerine göre uygun olarak yapmış olduğu yeniden değerleme işlemleri nedeniyle vergi değeri ile muhasebe değeri arasında ortaya çıkan fark üzerinden ertelenen vergi hesaplanmıştır.

(**) Şirket, Kurumlar Vergisi Kanunu'nun 5/1-e maddesinde yer alan istisna şartlarını taşıyabilecek nitelikteki arsa ve binaların değerlemesi sonucunda oluşan değer artışının ertelenen vergi hesaplamasını kanunda belirtilen %50 oranındaki istisnadan yararlanacağı varsayımı ile % 10 hesaplamıştır (31.12.2022: %10). Bu istisnadan yararlanmanın şartları aşağıdaki gibidir;

- Taşınmazlar en az 2 yıl süre ile şirketin aktifinde yer alacaktır.
- Taşınmazın satışından doğan kârlar 5 yıl süre ile pasifte özel bir fon hesabında tutulacaktır.
- Satış bedelinin, satışın yapıldığı yılı izleyen ikinci yılın sonuna kadar tahsil edilecektir.

31. HİSSE BAŞINA KÂR / (ZARAR)

	01.01.2023 31.03.2023	01.01.2022 31.03.2022
Ana ortaklık payları	2.445.642	11.471.137
Hisse adedi	157.417.015	157.417.015
Toplam	0,0155	0,0729

32. İLİŞKİLİ TARAF AÇIKLAMALARI

İlişkili Taraflardan Alacaklar	31.03.2023		31.12.2022	
	Ticari	Diğer	Ticari	Diğer
Fırat Tahin Ve Susam Sanayi A.Ş.*	9.501.103	-	9.501.103	-
Kaya Yatırım Proje İnş. ve Gayrimenkul Hiz. A.Ş. (Kira ve Aidat Bakiyesi)	322.008	-	37.719	35.185
Ostim Ortadoğu San. ve Tic. Merkezi Arş. Geliştirme Eğitim Kalkınma ve Dayanışma Vakfı (Ostim Vakfı)	-	1.313	-	-
S. S. Ostim Küçük Sanayi Sitesi Yapı Koop.	34.726	22.290	63.659	15.050
OSB Ostim Organize San. Böl. Müdürlüğü	-	63.554	29.821	34.189
Ostim Teknik Üniversitesi**	2.142.624	-	2.033.517	-
Ostim Org.San.Böl.San ve İş Adam.Yön.Der Orsiad	1.697	-	-	-
Kızılcahamam Akasya Yatırım İnşaat Turizm A.Ş.	1.500	18.007	1.500	18.006
Toplam	12.003.658	105.164	11.667.319	102.430

(*) Alacağın tamamı Şirketimiz ile Ceceli Demir Sanayi ve Ticaret A.Ş. ve Emek Boru Makine Sanayi ve Ticaret A.Ş.'arasında imzalanan kat karşılığı ve hasılat paylaşımli inşaat sözleşmesi kapsamında devri yapılan gayrimenkullerin satış bedelinden oluşmaktadır.

(**) Şirket'in mülkiyetinde bulunan Ostim Prestij projesi A Blok No:22 ve C Blok No:20 adresinde bulunan gerçeğe uygun değeri 10.446.000 TL tutarındaki taşınmazını, Ostim Teknik Üniversitesi ile Ankara ili Yenimahalle ilçesi, 44821 ada 1 parsel ve 62156 ada 8 parsel de bulunan 8.753.800 TL tutarındaki arsaları Gayrimenkul Takas Sözleşmesi kapsamında takas etmiştir. Takas karşılığında Ostim Teknik Üniversitesinden KDV dahil 1.996.796 TL adatlandırılarak tahsili edilecektir.

Ostim Endüstriyel Yatırımlar ve İşletme A.Ş.

31 Mart 2023 Tarihinde Sona Eren Ara Hesap Dönemine Ait Konsolide Finansal Tabloları Açıklayıcı Dipnotlar
(Tutarlar Aksi Belirtilmedikçe Türk Lirası ("TL") Olarak İfade Edilmiştir.)

İlişkili Taraflardan Kısa Vadeli Devam Eden İnşaat ve Taahhüt İşlerinden Doğan Sözleşme Varlıkları	31.03.2023	31.12.2022
Ostim Teknopark Teknoloji Geliştirme Böl. Yön. A.Ş.	370.855	362.739
Toplam	370.855	362.739
İlişkili Taraflardan Uzun Vadeli Devam Eden İnşaat ve Taahhüt İşlerinden Doğan Sözleşme Varlıkları	31.03.2023	31.12.2022
Ostim Teknopark Teknoloji Geliştirme Böl. Yön. A.Ş.	8.040.312	8.423.428
Toplam	8.040.312	8.423.428

İlişkili Taraflara Borçlar	31.03.2023		31.12.2022	
	Ticari	Diğer	Ticari	Diğer
Ortaklara Borçlar	-	227.306	-	227.306
İkmal Teknik San. ve Tic. A.Ş. (Malzeme alımların)	371.101	1.880	617.695	-
OSB Ostim Organize San. Böl. Müdürlüğü (Elektrik ve doğalgaz)	-	1.196.245	65.021	1.762.124
Kaya Yatırım Proje İnş. ve Gayrimenkul Hiz. A.Ş. (Hizmet alımları)	199.355	21.000	-	23.452
SS Ostim Küçük San. Sit. Yapı Koop.	67.088	-	-	-
Kızılcahamam Akasya Yatırım İnşaat Turizm A.Ş.	-	853	-	-
Toplam	637.544	1.447.284	181.733	2.012.882

İlişkili Taraflardan Gelirler	01.01.2023	01.01.2022
	31.03.2023	31.03.2022
Kızılcahamam Akasya Yatırım İnşaat Turizm A.Ş. (Kira ve aidat)	28.955	-
İkmal Teknik San. ve Tic. A.Ş.	-	6.950
TH Ostim Radyo Televizyon Yayıncılık Ticaret A.Ş. (Kira ve aidat)	-	3.047
Ostim Ortadoğu Sanayi Araştırma Geliştirme Eğitim Kalkınma Dayanışma Vakfı (Kira ve aidat)	13.605	7.902
SS Ostim Küçük Sanayi Sitesi Yapı Kooperatifi (Kira ve aidat)	19.300	6.300
Kaya Yatırım Proje İnşaat ve Gayrimenkul Hiz. A.Ş. (Kira ve aidat)	40.470	54.614
Ostim Teknopark Tek. Geliş. Bölge Yönetim A.Ş. (Kira)	1.004.675	493.980
Ostim Teknik Üniversitesi (Adat)	92.397	-
Toplam	1.199.402	572.793

İlişkili Taraflara Giderler	01.01.2023	01.01.2022
	31.03.2023	31.03.2022
İkmal Teknik San. ve Tic. A.Ş. (Malzeme alımları)	961.947	308.448
Kaya Yatırım Proje İnşaat ve Gayrimenkul Hiz. A.Ş. (Danışmanlık)	198.763	170.431
Ostim Organize Sanayi Bölge Müdürlüğü*	4.026.778	1.924.528
Toplam	5.187.487	2.403.407

(*) Ostim Organize Sanayi Bölge Müdürlüğü giderleri elektrik ve doğalgaz tüketim tutarlarının toplamıdır.

Üst Yönetime Sağlanan Faydalar

1 Ocak – 31 Mart 2023 tarihleri arası üst düzey yönetime ödenen ücret ve benzeri menfaatlerin toplam tutarı 746.581 tir (1 Ocak-31 Mart 2022: 331.920 TL). Bu tutar şirketin yönetim kurulu üyeleri, genel müdür ve direktörlere net ödenen mali menfaatlerden oluşmaktadır.

Ostim Endüstriyel Yatırımlar ve İşletme A.Ş.

31 Mart 2023 Tarihinde Sona Eren Ara Hesap Dönemine Ait Konsolide Finansal Tabloları Açıklayıcı Dipnotlar
(Tutarlar Aksi Belirtilmedikçe Türk Lirası ("TL") Olarak İfade Edilmiştir.)

33. 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.

31.03.2023	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)	12.003.658	21.211.051	105.164	1.210.950	27.367.254	4.483.369
- Azami riskin teminat, vs. ile güvence altına alınmış kısmı	-	-	-	-	-	-
A. Vadesi geçmemiş ya da değer düşüklüğüne uğramamış finansal varlıkların net defter değeri	12.003.658	21.211.051	105.164	1.210.950	27.367.254	4.483.369
B. Değer düşüklüğüne uğrayan varlıkların net defter değerleri	-	-	-	-	-	-
- Vadesi geçmiş (brüt defter değeri)	-	46.736.785	-	-	-	-
- Değer düşüklüğü (-)	-	(46.736.785)	-	-	-	-

31.12.2022	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)	11.667.319	33.784.242	102.430	854.993	37.728.220	28.820
- Azami riskin teminat, vs. ile güvence altına alınmış kısmı	-	-	-	-	-	-
A. Vadesi geçmemiş ya da değer düşüklüğüne uğramamış finansal varlıkların net defter değeri	11.667.319	33.784.242	102.430	854.993	37.728.220	28.820
B. Değer düşüklüğüne uğrayan varlıkların net defter değerleri	-	-	-	-	-	-
- Vadesi geçmiş (brüt defter değeri)	-	46.697.248	-	-	-	-
- Değer düşüklüğü (-)	-	(46.697.248)	-	-	-	-

Ostim Endüstriyel Yatırımlar ve İşletme A.Ş.

31 Mart 2023 Tarihinde Sona Eren Ara 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;

31.03.2023							
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	98.269.865	106.462.836	63.345.850	13.390.348	21.016.278	8.710.360	-
Finansal kiralama yükümlülükleri	1.336.121	1.796.401	184.561	512.101	1.099.740	-	-
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	18.521.340	18.679.497	18.679.497	-	-	-	-
Diğer Borçlar	5.537.333	5.537.333	4.074.833	1.012.500	450.000	-	-
Dönem Kârı Vergi Yükümlülüğü	669.101	669.101	669.101	-	-	-	-
Borç Karşılıkları	280.000	280.000	280.000	-	-	-	-
Diğer Yükümlülükler	1.145.358	1.145.358	1.145.358	-	-	-	-
Çalışanlara sağlanan faydalara ilişkin karşılıklar	6.408.124	6.408.124	-	-	-	-	6.408.124

Ostim Endüstriyel Yatırımlar ve İşletme A.Ş.

31 Mart 2023 Tarihinde Sona Eren Ara Hesap Dönemine Ait Konsolide Finansal Tabloları Açıklayıcı Dipnotlar
(Tutarlar Aksi Belirtilmedikçe Türk Lirası ("TL") Olarak İfade Edilmiştir.)

31.12.2022							
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	94.348.372	104.219.830	1.933.096	73.157.702	19.307.341	9.821.690	-
Finansal kiralama yükümlülükleri	1.364.591	1.985.750	189.349	532.855	1.263.546	-	-
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	17.420.256	17.572.551	17.572.551	-	-	-	-
Diğer Borçlar	10.822.834	10.822.834	9.022.834	1.012.500	787.500	-	-
Dönem Kârı Vergi Yükümlülüğü	415.877	415.877	415.877	-	-	-	-
Borç Karşılıkları	280.000	280.000	280.000	-	-	-	-
Diğer Yükümlülükler	1.108.022	1.108.022	1.108.022	-	-	-	-
Çalışanlara Sağlanan Faydalara İlişkin Karşılıklar	7.138.300	7.138.300	-	-	-	-	7.138.300

Ostim Endüstriyel Yatırımlar ve İşletme A.Ş.

31 Mart 2023 Tarihinde Sona Eren Ara Hesap Dönemine Ait Konsolide Finansal Tabloları Açıklayıcı Dipnotlar
(Tutarlar Aksi Belirtilmedikçe Türk Lirası ("TL") Olarak İfade Edilmiştir.)

Kur Riski;

Döviz Pozisyonu Tablosu – 31.03.2023	TL Karşılığı (Fonksiyonel para birimi)	ABD Doları	Avro
1. Ticari Alacaklar	10.829.402	487.767	71.341
2a. Parasal Finansal Varlıklar (Kasa-Banka hesapları dâhil)	80.785.546	4.102.565	105.939
2b. Parasal Olmayan Finansal Varlıklar	9.577	500	-
3. Diğer	375.321	19.550	42
4. Dönen Varlıklar (1+2+3)	91.999.846	4.610.382	177.322
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)	91.999.846	4.610.382	177.322
10. Ticari Borçlar	2.108.843	57.000	48.794
11. Finansal Yükümlülükler	-	-	-
12a. Parasal Olan Diğer Yükümlülükler	4.119.760	19.162	180.031
12b. Parasal Olmayan Diğer Yükümlülükler	-	-	-
13. Kısa Vadeli Yükümlülükler (10+11+12)	6.228.603	76.162	228.825
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)	6.228.603	76.162	228.825
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)	85.771.243	4.534.220	(51.503)
21. Parasal Kalemler Net Yabancı Para Varlık/Yükümlülük Pozisyonu (1+2a+5+6a-10-11-12a-14-15-16a)	85.386.345	4.514.170	(51.545)
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 Mart 2023 Tarihinde Sona Eren Ara Hesap Dönemine Ait Konsolide Finansal Tabloları Açıklayıcı Dipnotlar
(Tutarlar Aksi Belirtilmedikçe Türk Lirası ("TL") Olarak İfade Edilmiştir.)

Döviz Pozisyonu Tablosu – 31.12.2022	TL Karşılığı (Fonksiyonel para birimi)	ABD Doları	Avro
1. Ticari Alacaklar	19.976.214	985.776	77.446
2a. Parasal Finansal Varlıklar (Kasa-Banka hesapları dâhil)	74.032.808	3.933.482	24.248
2b. Parasal Olmayan Finansal Varlıklar	9.349	500	-
3. Diğer	2.236.384	118.095	1.415
4. Dönen Varlıklar (1+2+3)	96.254.755	5.037.853	103.109
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)	96.254.755	5.037.853	103.109
10. Ticari Borçlar	4.964.041	240.802	23.148
11. Finansal Yükümlülükler	-	-	-
12a. Parasal Olan Diğer Yükümlülükler	769.270	36.512	4.342
12b. Parasal Olmayan Diğer Yükümlülükler	-	-	-
13. Kısa Vadeli Yükümlülükler (10+11+12)	5.733.311	277.314	27.490
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)	5.733.311	277.314	27.490
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)	90.521.444	4.760.539	75.619
21. Parasal Kalemler Net Yabancı Para Varlık/Yükümlülük Pozisyonu (1+2a+5+6a-10-11-12a-14-15-16a)	88.275.711	4.641.944	74.204
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 Mart 2023 Tarihinde Sona Eren Ara Hesap Dönemine Ait Konsolide Finansal Tabloları Açıklayıcı Dipnotlar
(Tutarlar Aksi Belirtilmedikçe Türk Lirası ("TL") Olarak İfade Edilmiştir.)

Duyarlılık Analizi;

31.03.2023 ve 31.12.2022 itibarıyla Türk Lirasının kurlar karşısında %20 değer kaybetmesi ve değer kazanması durumlarında ve faiz oranları olmak üzere tüm değişkenlerin sabit olması varsayımı ile yapılmıştır.

31.03.2023	Kar/Zarar	
	Yabancı paranın değer kazanması	Yabancı paranın değer kaybetmesi
ABD Doları'nın TL karşısında %20 değişmesi halinde:		
1- ABD Doları net varlık/yükümlülüğü	17.368.965	(17.368.965)
2- ABD Doları riskinden korunan kısım (-)		
3- ABD Doları Net Etki (1+2)	17.368.965	(17.368.965)
Avro'nun TL karşısında % 20 değişmesi halinde:		
4- Avro net varlık/yükümlülüğü	(214.716)	214.716
5- Avro riskinden korunan kısım (-)		
6- Avro Net Etki (4+5)	(214.716)	214.716
TOPLAM (3+6)	17.154.248	(17.154.248)

31.12.2022	Kar/Zarar	
	Yabancı paranın değer kazanması	Yabancı paranın değer kaybetmesi
ABD Doları'nın TL karşısında %20 değişmesi halinde:		
1- ABD Doları net varlık/yükümlülüğü	17.802.797	(17.802.797)
2- ABD Doları riskinden korunan kısım (-)		
3- ABD Doları Net Etki (1+2)	17.802.797	(17.802.797)
Avro'nun TL karşısında % 20 değişmesi halinde:		
4- Avro net varlık/yükümlülüğü	301.491	(301.491)
5- Avro riskinden korunan kısım (-)		
6- Avro Net Etki (4+5)	301.491	(301.491)
TOPLAM (3+6)	18.104.289	(18.104.289)

Ostim Endüstriyel Yatırımlar ve İşletme A.Ş.

31 Mart 2023 Tarihinde Sona Eren Ara 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.

	31.03.2023	31.12.2022
Toplam Borçlar	254.777.025	256.573.249
Nakit ve Nakit Benzerleri	(31.850.623)	(37.757.040)
Net Borç	222.926.402	218.816.209

	31.03.2023	31.12.2022
Net Borç	222.926.402	218.816.209
Toplam Özkaynaklar	714.664.339	711.434.653
Toplam Sermaye	937.590.741	930.250.862
Net Borç/Toplam Sermaye Oranı	24%	24%

	31.03.2023	31.12.2022
Dönen Varlıklar	202.652.018	201.327.254
Kısa Vadeli Yabancı Kaynaklar	119.715.865	122.393.496
Cari Oran	1,69	1,64

	31.03.2023	31.12.2022
Finansal Borçlar	99.605.986	95.712.963
Toplam Aktif	969.441.364	968.007.902
Finansal Borçlar/Toplam Aktif	0,10	0,10

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

Ostim Endüstriyel Yatırımlar ve İşletme A.Ş.

31 Mart 2023 Tarihinde Sona Eren Ara Hesap Dönemine Ait Konsolide Finansal Tabloları Açıklayıcı Dipnotlar
(Tutarlar Aksi Belirtilmedikçe Türk Lirası ("TL") Olarak İfade Edilmiştir.)

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 indirekt olarak gözlemlenmesi,
- Seviye 3: Finansal tablolara yansıtılan gerçeğe uygun değer üzerinde önemli etkisi olabilecek girdilerin gözlemlenebilir piyasa verileri olmaksızın belirlenmesi.

31.03.2023			
Gerçeğe Uygun Değerle Değerlenen Kalemler	Seviye 1	Seviye 2	Seviye 3
Arsa ve Binalar	-	-	179.470.968
Yatırım Amaçlı Gayrimenkuller	-	-	499.535.534

31.12.2022			
Gerçeğe Uygun Değerle Değerlenen Kalemler	Seviye 1	Seviye 2	Seviye 3
Arsa ve Binalar	-	-	180.235.851
Yatırım Amaçlı Gayrimenkuller	-	-	494.327.534

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.

Ostim Endüstriyel Yatırımlar ve İşletme A.Ş.

31 Mart 2023 Tarihinde Sona Eren Ara Hesap Dönemine Ait Konsolide Finansal Tabloları Açıklayıcı Dipnotlar
(Tutarlar Aksi Belirtilmedikçe Türk Lirası ("TL") Olarak İfade Edilmiştir.)

36. BİLANÇO TARİHİNDEN SONRAKİ OLAYLAR

Yönetim Kurulumuz 17.04.2023 tarihinde yapılamayan 2022 Yılı Olağan Genel Kurul Toplantısı'nın, aynı usul ve çağrı yöntemiyle ve aynı gündem maddelerini görüşmek üzere 11.05.2023 perşembe günü saat 14:00'de OSTİM Organize Sanayi Bölge Müdürlüğü 100. Yıl Bulvarı No:101/A Ostim, Yenimahalle/ANKARA, adresinde yapılmasına, karar vermiştir.