

**OSTİM ENDÜSTRİYEL YATIRIMLAR VE İŞLETME A.Ş.'NİN
1 OCAK – 31 ARALIK 2020 HESAP DÖNEMİNE AİT
KONSOLİDE BAĞIMSIZ DENETİM RAPORU**

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

Görüş

Ostim Endüstriyel Yatırımlar ve İşletme Anonim Şirketi'nin ("Şirket" ve "Grup") 31 Aralık 2020 tarihli finansal durum tablosu ile aynı tarihte sona eren hesap dönemine ait; konsolide kar veya zarar ve diğer kapsamlı gelir tablosu, öz kaynak değişim tablosu ve nakit akış tablosu ile önemli muhasebe politikalarının özeti de dâhil olmak üzere finansal tablo dipnotlarından oluşan finansal tablolarını denetlemiş bulunuyoruz.

Görüşümüze göre ilişikteki finansal tablolar, Şirket'in 31 Aralık 2020 tarihi itibarıyla finansal durumunu ve aynı tarihte sona eren hesap dönemine ait finansal performansını ve nakit akışlarını, Türkiye Muhasebe Standartlarına uygun olarak tüm önemli yönleriyle doğru ve gerçeğe uygun bir biçimde sunmaktadır.

Görüşün Dayanağı

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

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

Dikkat Çekilen Hususlar

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

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

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

Vezin Bağımsız Denetim A.Ş.

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

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

Kilit Denetim Konuları

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

<u>Kilit Denetim Konusu</u>	<u>Konunun Denetimde Nasıl Ele Alındığı</u>
Yatırım Amaçlı Gayrimenkuller	
31 Aralık 2020 tarihi itibarıyla 162.741.627 TL tutarındaki yatırım amaçlı gayrimenkuller toplam konsolide varlıkların önemli bir bölümünü oluşturmaktadır. İlişikteki konsolide finansal tablolarda arazi ve arsalar ile binalar yeniden değerlendirme modeliyle, yatırım amaçlı gayrimenkuller ise gerçeğe uygun değer yöntemi ile gösterilmektedir. Uygulanan değerlendirme metotları ise önemli tahmin ve varsayımlar içermektedir. Bu sebeplerle söz konusu arazi ve arsa ile binaların yeniden değerlendirme hususu bağımsız denetimimiz bakımından önemli bir konudur. Şirket'in arazi ve arsa, binaları ile yatırım amaçlı gayrimenkullerine ilişkin muhasebe politikalarına ve tutarlarına ilişkin açıklamalar Dipnot 2.3, 12 ve 13'te bulunmaktadır.	Bağımsız denetimimiz sürecinde, arazi ve arsa ile binalar ve yatırım amaçlı gayrimenkullerin yeniden değerlendirme ve değer düşüklüğü ile ilgili aşağıdaki denetim prosedürleri uygulanmıştır; - Şirket yönetimi tarafından atanan gayrimenkul değerlendirme uzmanlarının ehliyetleri, yetkinlikleri ve tarafsızlığının değerlendirilmesi, - Değerleme raporlarında, değerlendirme uzmanlarınca kullanılan yöntemlerin uygunluğunun test edilmesi, - Değerleme raporlarında gayrimenkuller için değerlendirme uzmanlarınca takdir edilen değerlerin dipnot 12 ve 13'te açıklanan tutarlara mutabakatının kontrol edilmesi. - Değerleme raporlarında gayrimenkuller için takdir edilen tutarların analitik olarak hesaplamalarının gözden geçirilmesi Maddi duran varlıklarda ve yatırım amaçlı gayrimenkullerde yeniden değerlemeye ilişkin gerçekleştirdiğimiz bu çalışmalar neticesinde önemli bir bulgumuz olmamıştır.

Ticari Alacakların Geri Kazanılabilirliği	Konunun Denetimde Nasıl Ele Alındığı
31 Aralık 2020 tarihi itibarı ile net ticari alacak tutarı 7.550.084 TL'dir. 44.485.769 TL tutarındaki şüpheli alacak tutarı için karşılık ayrılmış bulunmaktadır. Söz konusu ticari alacakların geri kazanılabilirliğinin değerlendirilmesini yaparken müşterilerden alınan teminatlar, geçmiş tahsilat performansları, kredibilite bilgileri, vade analizleri ile alacaklara ilişkin anlaşmazlık veya davaları dikkate almaktadır. Tüm bu değerlendirmeler sonucunda şüpheli alacakların tespiti ile bu alacaklar için ayrılan karşılık tutarlarının belirlenmesi yönetimin varsayım ve tahminlerini içermektedir. Öte yandan, kullanılan bu tahminler piyasa koşullarına oldukça duyarlıdır. Bu gibi nedenlerle ticari alacaklar, şüpheli ticari alacaklar ve bunların geri kazanılabilirliği kilit denetim konusu olarak belirlenmiştir. Şirket'in ticari alacaklarla ilgili muhasebe politikaları ve tutarlarına ilişkin açıklamalar Dipnot 2.3 ve 7'de yer almaktadır.	Ticari alacaklarla ilgili denetim prosedürlerimiz: - Şirket ticari alacaklarının tahsilat sürecinin anlaşılması, - Kredi riskine yönelik finansal raporlama ile ilgili iç kontrollerin anlaşılması, değerlendirilmesi ve etkinliğinin test edilmesi, - Finansman Departmanı tarafından yönetilen müşteri alacak takip sürecinin anlaşılması ve değerlendirilmesi, - Alacak yaşlandırma çalışmasının analitik olarak incelenmesi ve tahsilat devir hızının önceki yıl ile karşılaştırılması, - Tahsilata ilişkin herhangi bir anlaşmazlık veya dava durumu olup olmadığının araştırılması ve hukuk müşavirlerinden devam eden alacak takip davalarıyla ilgili bilgi alınması, - Şirket yönetimin ile teminat ve sigorta tutarlarının değerlendirilmesi, - Ticari alacak bakiyelerinin örneklem yoluyla doğrulama mektupları gönderilerek test edilmesi, - Müteakip dönemde yapılan tahsilatların örneklem yoluyla test edilmesi, - Ticari alacakların geri kazanılabilirliğine yönelik konsolide finansal tablo notlarında yer alan açıklamaların yeterliliğinin değerlendirilmesi, - Müşteri bakiyelerinin yaşlandırması, ekonomik/jeopolitik koşullar, karşı taraf riskinin yoğunlaşması, geçmiş tahsilat kabiliyeti ve alınan teminatlar dikkate alınarak şüpheli kabul edilen ticari alacak bakiyeleri için kaydedilen karşılıkların ve Şirket'in ihtiyatlılık politikasının uygunluğunu içermektedir.

Yönetimin ve Üst Yönetimden Sorumlu Olanların Finansal Tablolara İlişkin Sorumlulukları

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

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

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

Bağımsız Denetçinin Finansal Tabloların Bağımsız Denetimine İlişkin Sorumlulukları

Bir bağımsız denetimde, biz bağımsız denetçilerin sorumlulukları şunlardır:

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

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

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

Vezin Bağımsız Denetim A.Ş.

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

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

Konsolide finansal tabloların açıklamaları dâhil olmak üzere, genel sunumu, yapısı ve içeriği ile bu tabloların, temelini oluşturan işlem ve olayları gerçeğe uygun sunumu sağlayacak şekilde yansıtıp yansıtmadığı değerlendirilmektedir.

Konsolide finansal tablolar hakkında görüş vermek amacıyla, Grup içerisindeki işletmelere veya faaliyet bölümlerine ilişkin finansal bilgiler hakkında yeterli ve uygun denetim kanıtı elde edilmektedir. Grup denetiminin yönlendirilmesinden, gözetiminden ve yürütülmesinden sorumluyuz. Verdiğimiz denetim görüşünden de tek başımıza sorumluyuz.

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

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

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

Mevzuattan Kaynaklanan Diğer Yükümlülükler

1. 6102 sayılı Türk Ticaret Kanunu'nun ("TTK") 402. Maddesi'nin dördüncü fıkrası uyarınca, Şirket'in 1 Ocak - 31 Aralık 2020 hesap döneminde defter tutma düzeninin, kanun ile şirket esas sözleşmesinin finansal raporlamaya ilişkin hükümlerine uygun olmadığına dair önemli bir hususa rastlanmamıştır.
2. TTK'nın 402. Maddesi'nin dördüncü fıkrası uyarınca, Yönetim Kurulu tarafımıza denetim kapsamında istenen açıklamaları yapmış ve istenen belgeleri vermiştir.
3. TTK'nın 398. Maddesi'nin dördüncü fıkrası uyarınca düzenlenen Riskin Erken Saptanması Sistemi ve Komitesi Hakkında Denetçi Raporu 25 Şubat 2021 tarihinde Şirket'in Yönetim Kurulu'na sunulmuştur.

25.02.2021, Ankara

Vezin Bağımsız Denetim A.Ş.

A Member Firm of HLB International



Fatma Zehra KOŞ, SMMM
Sorumlu Ortak Başdenetçi

Vezin Bağımsız Denetim A.Ş.

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

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

**OSTİM ENDÜSTRİYEL YATIRIMLAR VE İŞLETME A.Ş.'NİN
1 OCAK – 31 ARALIK 2020 HESAP DÖNEMİNE AİT
KONSOLİDE BAĞIMSIZ DENETİM RAPORU**

İÇİNDEKİLER

KONSOLİDE FİNANSAL DURUM TABLOSU	1-2
KONSOLİDE KAPSAMLI GELİR TABLOSU	3
KONSOLİDE ÖZKAYNAK DEĞİŞİM TABLOSU	4
KONSOLİDE NAKİT AKIM TABLOSU	5
FİNANSAL TABLO DİPNOTLARI	6-51
DİPNOT 1 ŞİRKETİN ORGANİZASYONU VE FAALİYET KONUSU	6-8
DİPNOT 2 FİNANSAL TABLOLARIN SUNUMUNA İLİŞKİN ESASLAR	8-20
DİPNOT 3 FAALİYET BÖLÜMLERİ	21-22
DİPNOT 4 NAKİT VE NAKİT BENZERLERİ	23
DİPNOT 5 FİNANSAL YATIRIMLAR	23
DİPNOT 6 FİNANSAL BORÇLAR	23-24
DİPNOT 7 TİCARİ ALACAKLAR/TİCARİ BORÇLAR	24-25
DİPNOT 8 DİĞER ALACAKLAR/DİĞER BORÇLAR	25
DİPNOT 9 MÜŞTERİ SÖZLEŞMELERİNDEN DOĞAN VARLIKLAR	26
DİPNOT 10 STOKLAR	26
DİPNOT 11 ÖZKAYNAK YÖNTEMİYLE DEĞERLENEN YATIRIMLAR	26
DİPNOT 12 YATIRIM AMAÇLI GAYRİMENKULLER	27
DİPNOT 13 MADDİ DURAN VARLIKLAR	28-29
DİPNOT 14 MADDİ OLMAYAN DURAN VARLIKLAR	30
DİPNOT 15 KARŞILIKLAR, KOŞULLU VARLIK VE YÜKÜMLÜLÜKLER	31-32
DİPNOT 16 TAAHHÜTLER	33
DİPNOT 17 ÇALIŞANLARA SAĞLANAN FAYDALARA İLİŞKİN KARŞILIKLAR	33
DİPNOT 18 DİĞER DÖNEN VARLIKLAR, DİĞER KISA VADELİ YÜKÜMLÜLÜKLER	34
DİPNOT 19 ÇALIŞANLARA SAĞLANAN FAYDALAR KAPSAMINDA BORÇLAR	34
DİPNOT 20 ERTELENMİŞ GELİRLER	34
DİPNOT 21 ÖZKAYNAKLAR	35-36
DİPNOT 22 PEŞİN ÖDENMİŞ GİDERLER, CARİ DÖNEM VERGİSİ İLE İLGİLİ VARLIKLAR	37
DİPNOT 23 SATIŞLAR VE SATIŞLARIN MALİYETİ	37
DİPNOT 24 GENEL YÖNETİM GİDERLERİ, PAZARLAMA, SATIŞ VE DAĞITIM GİDERLERİ	37-38
DİPNOT 25 ESAS FAALİYETLERDEN DİĞER GELİRLER	38
DİPNOT 26 ESAS FAALİYETLERDEN DİĞER GİDERLER	38
DİPNOT 27 YATIRIM FAALİYETLERİNDEN GELİRLER	39
DİPNOT 28 FİNANSAL GELİRLER	39
DİPNOT 29 FİNANSAL GİDERLER	39
DİPNOT 30 VERGİ GELİRİ/GİDERİ	39-41
DİPNOT 31 HİSSE BAŞINA KÂR/ZARAR	41
DİPNOT 32 İLİŞKİLİ TARAF AÇIKLAMALARI	41-42
DİPNOT 33 FİNANSAL ARAÇLARDAN KAYNAKLANAN RİSKLERİN NİTELİĞİ VE DÜZEYİ	43-49
DİPNOT 34 NAKİT AKIŞ TABLOSUNA EK BİLGİLER	49
DİPNOT 35 FİNANSAL TABLOLARI ÖNEMLİ ÖLÇÜDE ETKİLEYEN YA DA FİNANSAL TABLOLARIN AÇIK, YORUMLANABİLİR VE ANLAŞILABİLİR OLMASI AÇISINDAN GEREKLİ OLAN DİĞER HUSUSLAR	50
DİPNOT 36 FİNANSAL ARAÇLAR-GERÇEĞE UYGUN DEĞER AÇIKLAMALARI VE FİNANSAL RİSKTEN KORUNMA MUHASEBESİ ÇERÇEVESİNDEKİ AÇIKLAMALAR	50-51
DİPNOT 37 BİLANÇO TARİHİNDEN SONRAKİ OLAYLAR	51

Ostim Endüstriyel Yatırımlar ve İşletme A.Ş.

31 Aralık 2020 Tarihinde Sona Eren Hesap Dönemine Ait Konsolide Finansal Durum Tablosu
(Tutarlar Aksi Belirtilmedikçe Türk Lirası ("TL") Olarak İfade Edilmiştir.)

	Dipnot No	31.12.2020	31.12.2019
VARLIKLAR			
Dönen Varlıklar		37.688.638	78.386.743
Nakit ve Nakit Benzerleri	[4]	8.471.543	1.241.268
Ticari Alacaklar		7.550.084	56.371.708
- İlişkili Taraflardan Ticari Alacaklar	[32]	150.292	1.293.230
- İlişkili Olmayan Taraflardan Ticari Alacaklar	[7]	7.399.792	55.078.478
Diğer Alacaklar		177.325	106.152
- İlişkili Taraflardan Diğer Alacaklar	[32]	3.441	3.441
- İlişkili Olmayan Taraflardan Diğer Alacaklar	[8]	173.884	102.711
Devam Eden İnşaat, Taahhüt veya Hizmet Sözleşmelerinden Alacaklar	[9]	13.987.246	15.839.715
- Devam Eden İnşaat, Taahhüt veya Hizmet Sözleşmelerinden İlişkili Taraflardan Alacaklar	[32]	13.987.246	15.839.715
Stoklar	[10]	4.853.011	3.851.567
Peşin Ödenmiş Giderler	[22]	850.000	646.739
Cari Dönem Vergisiyle İlgili Varlıklar	[22]	771.004	36.606
Diğer Dönen Varlıklar	[18]	1.028.425	292.988
Duran Varlıklar		190.796.990	198.911.905
Diğer Alacaklar	[8]	16.217	16.217
Özkaynak Yöntemiyle Değerlenen Yatırımlar	[11]	4.959.355	4.694.632
Yatırım Amaçlı Gayrimenkuller	[12]	162.741.627	173.397.453
Maddi Duran Varlıklar	[13]	10.955.346	8.677.406
Maddi Olmayan Duran Varlıklar	[14]	-	1.752
Peşin Ödenmiş Giderler	[22]	12.124.445	12.124.445
Toplam Varlıklar		228.485.628	277.298.648

Takip eden dipnotlar finansal bilgilerin tamamlayıcı parçasını oluştururlar.

Ostim Endüstriyel Yatırımlar ve İşletme A.Ş.

31 Aralık 2020 Tarihinde Sona Eren Hesap Dönemine Ait Konsolide Finansal Durum Tablosu
(Tutarlar Aksi Belirtilmedikçe Türk Lirası ("TL") Olarak İfade Edilmiştir.)

	Dipnot No	31.12.2020	31.12.2019
KAYNAKLAR			
Kısa Vadeli Yükümlülükler		24.027.356	49.652.335
Kısa Vadeli Borçlanmalar	[6]	-	6.381.031
Uzun Vadeli Borçlanmaların Kısa Vadeli Kısımları	[6]	2.560.222	8.024.668
Ticari Borçlar		3.767.899	3.997.440
- İlişkili Taraflara Ticari Borçlar	[32]	93.417	41.913
- İlişkili Olmayan Taraflara Ticari Borçlar	[7]	3.674.482	3.955.527
Çalışanlara Sağlanan Faydalar Kapsamında Borçlar	[19]	897.613	773.999
Diğer Borçlar		5.886.832	15.715.619
- İlişkili Taraflara Diğer Borçlar	[32]	3.519.885	4.133.819
- İlişkili Olmayan Taraflara Diğer Borçlar	[8]	2.366.947	11.581.800
Ertelenmiş Gelirler	[20]	5.139.327	5.008.545
Dönem Kârı Vergi Yükümlülüğü	[30]	581.355	1.916.529
Kısa Vadeli Karşılıklar	[15]	280.000	280.000
Diğer Kısa Vadeli Yükümlülükler	[18]	4.914.108	7.554.504
Uzun Vadeli Yükümlülükler		51.603.933	94.969.948
Uzun Vadeli Borçlanmalar	[6]	23.121.663	78.553.694
Ertelenmiş Gelirler	[20]	12.124.445	12.124.445
Uzun Vadeli Karşılıklar		1.261.873	681.984
- Çalışanlara Sağlanan Faydalara İlişkin Karşılıklar	[17]	1.261.873	681.984
Ertelenmiş Vergi Yükümlülüğü	[30]	15.095.952	3.609.825
Özkaynaklar	[21]	152.854.339	132.676.365
Ana Ortaklığa Ait Özkaynaklar		153.175.533	132.975.434
Ödenmiş Sermaye		76.231.000	76.231.000
Paylara İlişkin Primler		1.869.310	1.869.310
Kâr veya Zararda Yeniden Sınıflandırılmayacak Birikmiş Diğer Kapsamlı Gelirler veya Giderler		6.626.593	3.524.399
- Maddi Duran Varlık Değerleme Artışları		7.112.433	3.786.371
- Tanımlanmış Fayda Planları Yeniden Ölçüm Kazanç/(Kayıpları)		(485.840)	(261.972)
Kârdan Ayrılan Kısıtlanmış Yedekler		1.783.032	932.194
Geçmiş Yıllar Kâr/(Zararları)		49.567.693	46.295.772
Net Dönem Kârı/(Zararı)		17.097.905	4.122.759
Kontrol Gücü Olmayan Paylar		(321.194)	(299.069)
Toplam Kaynaklar ve Özkaynaklar		228.485.628	277.298.648

Takip eden dipnotlar finansal bilgilerin tamamlayıcı parçasını oluştururlar.

Ostim Endüstriyel Yatırımlar ve İşletme A.Ş.

1 Ocak- 31 Aralık 2020 Hesap Dönemine Ait Kapsamlı Konsolide Gelir Tablosu
(Tutarlar Aksi Belirtilmedikçe Türk Lirası ("TL") Olarak İfade Edilmiştir.)

	Dipnot No	01.01.2020 31.12.2020	01.01.2019 31.12.2019
Kapsamlı Gelir Tablosu			
Faaliyetler			
Hasılat	[23]	78.053.440	77.638.426
Satışların Maliyeti (-)	[23]	(55.255.830)	(56.905.136)
Brüt Kâr/(Zarar)		22.797.610	20.733.290
Genel Yönetim Giderleri (-)	[24]	(3.152.343)	(3.125.577)
Pazarlama Satış ve Dağıtım Giderleri (-)	[24]	(3.794.924)	(2.800.528)
Esas Faaliyetlerden Diğer Gelirler	[25]	1.252.995	1.546.126
Esas Faaliyetlerden Diğer Giderler (-)	[26]	(1.844.731)	(1.544.266)
Esas Faaliyet Kârı/(Zararı)		15.258.607	14.809.045
Yatırım Faaliyetlerinden Gelirler	[27]	23.888.027	-
Özkaynak Yöntemiyle Değerlenen Yatırımların Kâr/(Zararlarındaki) Paylar	[11]	264.723	(210.573)
Finansman Gideri Öncesi Faaliyet Kârı/(Zararı)		39.411.357	14.598.472
Finansman Gelirleri	[28]	6.596.326	4.375.488
Finansman Giderleri (-)	[29]	(16.352.082)	(22.994.720)
Vergi Öncesi Kârı/(Zararı)		29.655.601	(4.020.760)
Vergi Gelir/(Gideri)	[30]	(12.520.518)	8.061.320
Dönemin Vergi Gideri		(667.978)	(1.916.529)
Ertelenmiş Vergi Geliri/(Gideri)		(11.852.540)	9.977.849
Dönem Kârı/(Zararı)		17.135.083	4.040.560
Dönem Kâr/(Zararının) Dağılımı		17.135.083	4.040.560
Kontrol Gücü Olmayan Paylar		37.178	(82.199)
Ana Ortaklık Payları		17.097.905	4.122.759
Hisse Başına Kazanç	[31]	0,2243	0,0541
Diğer Kapsamlı Gelir Tablosu		01.01.2020 31.12.2020	01.01.2019 31.12.2019
Sürdürülen Faaliyetler Dönem Kârı/(Zararı)		17.135.083	4.040.560
Kâr veya Zararda Yeniden Sınıflandırılmayacaklar		(223.868)	(80.954)
Tanımlanmış Fayda Planları Yeniden Ölçüm Kazançları/(Kayıpları)		(280.717)	(103.787)
Kâr veya Zararda Yeniden Sınıflandırılmayacak Diğer Kapsamlı Gelir Kalemlerine İlişkin Vergi Gelir/(Gideri)		56.849	22.833
Diğer Kapsamlı Gelir (Vergi Sonrası)		(223.868)	(80.954)
Toplam Kapsamlı Gelir		16.911.215	3.959.606
Toplam Kapsamlı Gelirin Dağılımı		16.911.215	3.959.606
Kontrol Gücü Olmayan Paylar		(22.125)	(103.709)
Ana Ortaklık Payları		16.933.340	4.063.315

Takip eden dipnotlar finansal bilgilerin tamamlayıcı parçasını oluştururlar.

Ostim Endüstriyel Yatırımlar ve İşletme A.Ş.

1 Ocak – 31 Aralık 2020 Hesap Dönemine Ait Konsolide Özkaynak Değişim Tablosu
(Tutarlar Aksi Belirtilmedikçe Türk Lirası ("TL") Olarak İfade Edilmiştir.)

	Kâr veya Zararda Yeniden Sınıflandırılmayacak Birikmiş Diğer Kapsamlı Gelirler ve Giderler					Birikmiş Kârlar				
	Ödenmiş Sermaye	Paylara İlişkin Primler	MDV Yeniden Değerleme ve Ölçüm Kazanç/(Kayıpları)	Tanımlanmış Fayda Planları Yeniden Ölçüm Kazanç/(Kayıpları)	Kârdan Ayrılan Kısıtlanmış Yedekler	Geçmiş Yıllar Kâr/(Zararları)	Net Dönem Kâr/(Zararı)	Ana Ortaklığa Ait Özkaynaklar	Kontrol Gücü Olmayan Paylar	TOPLAM
01.01.2019	76.231.000	1.869.310	3.786.371	(181.018)	932.194	42.765.186	3.530.586	128.933.629	(195.360)	128.738.269
Transferler	-	-	-	-	-	3.530.586	(3.530.586)	-	-	-
Tanımlanmış Fayda Planları Yeniden Ölçüm Kazanç/(Kayıpları)	-	-	-	(103.787)	-	-	-	(103.787)	(21.510)	(125.297)
Vergi Geliri/(Gideri)	-	-	-	22.833	-	-	-	22.833	-	22.833
Dönem Kâr/(Zararı)	-	-	-	-	-	-	4.122.759	4.122.759	(82.199)	4.040.560
31.12.2019	76.231.000	1.869.310	3.786.371	(261.972)	932.194	46.295.772	4.122.759	132.975.434	(299.069)	132.676.365
01.01.2020	76.231.000	1.869.310	3.786.371	(261.972)	932.194	46.295.772	4.122.759	132.975.434	(299.069)	132.676.365
Transferler	-	-	-	-	850.838	3.271.921	(4.122.759)	-	-	-
Tanımlanmış Fayda Planları Yeniden Ölçüm Kazanç/(Kayıpları)	-	-	-	(280.717)	-	-	-	(280.717)	(59.303)	(340.020)
MDV Yeniden Değerleme Değer Artışları	-	-	3.326.062	-	-	-	-	3.326.062	-	3.326.062
Vergi Geliri/(Gideri)	-	-	-	56.849	-	-	-	56.849	-	56.849
Dönem Kâr/(Zararı)	-	-	-	-	-	-	17.097.905	17.097.905	37.178	17.135.083
31.12.2020	76.231.000	1.869.310	7.112.433	(485.840)	1.783.032	49.567.693	17.097.905	153.175.533	(321.194)	152.854.339

Takip eden dipnotlar finansal bilgilerin tamamlayıcı parçasını oluştururlar.

Ostim Endüstriyel Yatırımlar ve İşletme A.Ş.

31 Aralık 2020 Tarihinde Sona Eren Hesap Dönemine Ait Konsolide Finansal Nakit Akış Tablosu
(Tutarlar Aksi Belirtilmedikçe Türk Lirası ("TL") Olarak İfade Edilmiştir.)

	Dipnot No	01.01.2020 31.12.2020	01.01.2019 31.12.2019
A. İşletme Faaliyetlerinden Nakit Akımları		37.554.620	(27.407.412)
Dönem Kârı/(Zararı)		17.097.905	4.122.759
Dönem Net Kârı/(Zararı) Mutabakatı İle İlgili Düzeltmeler;		(12.683.413)	(1.161.261)
Amortisman ve İtfa Gideri İle İlgili Düzeltmeler	[13,14]	555.671	586.952
Değer Düşüklüğü (İptali) İle İlgili Düzeltmeler		645.712	335.030
Alacaklarda Değer Düşüklüğü (İptali) ile İlgili Düzeltmeler	[7,8,32]	645.712	335.030
Karşılıklar İle İlgili Düzeltmeler		579.889	259.314
Çalışanlara Sağlanan Faydalara İlişkin Karşılıklar (İptali) ile İlgili Düzeltmeler	[17]	579.889	259.314
Gerçeğe Uygun Değer Kayıpları/(Kazançları) ile İlgili Düzeltmeler		(26.802.277)	-
Maddi Duran Varlıkların Gerçeğe Uygun Değer Kayıpları/(azançları) ile İlgili Düzeltmeler	[13]	(2.014.890)	-
Yatırım Amaçlı Gayrimenkullerin Gerçeğe Uygun Değer Kayıpları/(Kazançları) ile İlgili Düzeltmeler	[12]	(24.787.387)	-
Faiz (Gelirleri) ve Giderleri ile İlgili Düzeltmeler	[6]	851.465	7.664.193
Faiz Giderleri ile İlgili Düzeltmeler	[30]	11.486.127	(10.006.750)
Vergi (Geliri)/Gideri İle İlgili Düzeltmeler		33.140.128	(30.368.910)
İşletme Sermayesinde Gerçekleşen Değişimler			
Finansal Yatırımlardaki (Azalış)/Artış	[5]	(264.723)	210.573
Ticari Alacaklardaki (Azalış)/Artış ile İlgili Düzeltmeler		48.175.912	(46.511.216)
İlişkili Taraflardan Ticari Alacaklardaki (Azalış)/Artış	[32]	1.142.938	(61.939)
İlişkili Olmayan Taraflardan Ticari Alacaklardaki (Azalış)/Artış	[7]	47.032.974	(46.449.277)
Faaliyetlerle İlgili Diğer Alacaklardaki (Azalış)/Artış ile İlgili Düzeltmeler		(71.173)	(80.813)
İlişkili Taraflardan Faaliyetlerle İlgili Diğer Alacaklardaki (Azalış)/Artış	[32]	(46.686)	(46.929)
İlişkili Olmayan Taraflardan Faaliyetlerle İlgili Diğer Alacaklardaki (Azalış)/Artış	[8]	(24.487)	(33.884)
Devam Eden İnşaat, Taahhüt veya Hizmet Sözleşmelerinden Alacaklardaki (Azalış)/Artış	[9]	1.852.469	200.000
Stoklardaki (Azalışlar)/Artışlar İle İlgili Düzeltmeler	[10]	(1.001.444)	(310.270)
Peşin Ödenmiş Giderlerdeki (Azalış)/Artış	[22]	(203.261)	160.079
Ticari Borçlardaki Artış/(Azalış) ile İlgili Düzeltmeler		(241.387)	(159.009)
İlişkili Taraflara Ticari Borçlardaki Artış/(Azalış)	[32]	51.504	(371.572)
İlişkili Olmayan Taraflara Ticari Borçlardaki Artış/(Azalış)	[7]	(292.891)	212.563
Çalışanlara Sağlanan Faydalar Kapsamında Borçlardaki Artış/(Azalış)	[19]	123.614	129.583
Faaliyetlerle İlgili Diğer Borçlardaki Artış/(Azalış) ile İlgili Düzeltmeler		(9.816.941)	12.755.351
İlişkili Taraflara Faaliyetlerle İlgili Diğer Borçlardaki Artış/(Azalış)	[32]	(613.934)	1.979.401
İlişkili Olmayan Taraflara Faaliyetlerle İlgili Diğer Borçlardaki Artış/(Azalış)	[8]	(9.203.007)	10.775.950
Ertelenmiş Gelirlerdeki Artış/(Azalış)	[20]	131.092	(1.010.871)
İşletme Sermayesinde Gerçekleşen Diğer Artış/(Azalış) ile İlgili Düzeltmeler		(5.544.030)	4.247.683
Faaliyetlerle İlgili Diğer Varlıklardaki Azalış/(Artış)	[18]	(1.624.999)	379.703
Faaliyetlerle İlgili Diğer Yükümlülüklerdeki Artış/(Azalış)	[18]	(3.919.031)	3.867.980
Faaliyetlerden Elde Edilen Nakit Akışları		37.554.620	(27.407.412)
B. Yatırım Faaliyetlerinden Kaynaklanan Nakit Akışları		38.107.470	40.777.002
Maddi ve Maddi Olmayan Duran Varlıkların Satışından Kaynaklanan Nakit Girişleri		3.326.062	-
Maddi Duran Varlıkların Satışından Kaynaklanan Nakit Girişleri	[13]	3.326.062	-
Maddi ve Maddi Olmayan Duran Varlıkların Alımından Kaynaklanan Nakit Çıkışları		(661.805)	(1.547.998)
Maddi Duran Varlıkların Alımından Kaynaklanan Nakit Çıkışları	[13]	(596.355)	(1.500.348)
Maddi Olmayan Duran Varlıkların Alımından Kaynaklanan Nakit Çıkışları	[14]	(65.450)	(47.650)
Yatırım Amaçlı Gayrimenkullerin Satışından Kaynaklanan Nakit Girişleri	[12]	38.933.213	42.325.000
Yatırım Amaçlı Gayrimenkullerin Alımından Kaynaklanan Nakit Çıkışları	[12]	(3.490.000)	-
C. Finansman Faaliyetlerinden Nakit Akışları		(68.431.815)	(15.315.951)
Borçlanmadan Kaynaklanan Nakit Girişleri		10.176.575	39.598
Kredilerden Nakit Girişleri	[6]	10.176.575	39.598
Borç Ödemelerine İlişkin Nakit Çıkışları		(78.305.548)	(15.148.053)
Kredi Geri Ödemelerine İlişkin Nakit Çıkışları	[6]	(78.305.548)	(15.148.053)
Diğer Nakit Girişleri/(Çıkışları)		(302.842)	(207.496)
Yabancı Para Çevrim Farklarının Etkisinden Önce Nakit ve Nakit Benzerlerindeki Net Artış/(Azalış)		7.230.275	(1.946.361)
D. Yabancı Para Çevrim Farklarının Nakit ve Nakit Benzerleri Üzerindeki Etkisi		-	-
Nakit ve Nakit Benzerlerindeki Net Artış/(Azalış)		7.230.275	(1.946.361)
E. Dönem Başındaki Nakit ve Nakit Benzerleri Mevcudu	[4]	1.241.268	3.187.629
F. Dönem Sonundaki Nakit ve Nakit Benzerleri Mevcudu	[4]	8.471.543	1.241.268

Takip eden dipnotlar finansal bilgilerin tamamlayıcı parçasını oluştururlar.

Ostim Endüstriyel Yatırımlar ve İşletme A.Ş.

31 Aralık 2020 Tarihinde Sona Eren Hesap Dönemine Ait Konsolide Finansal Tabloları Açıklayıcı Dipnotlar
(Tutarlar Aksi Belirtilmedikçe Türk Lirası ("TL") Olarak İfade Edilmiştir.)

1. Şirketin Organizasyonu ve Faaliyet Konusu

Ostim Endüstriyel Yatırımlar ve İşletme A.Ş. ("Şirket" veya "Grup"), 1998 yılında Ankara'da kurulmuştur. Şirketin ana faaliyet konuları, inşaat, gayrimenkul yönetimi, iç ve dış ticaret, imalat, 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 2020 tarihi itibarıyla Şirket sermayesinin %82,85.'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;

Ortağın Adı Soyadı/Unvanı	31 Aralık 2020			31 Aralık 2019		
	Grup	Pay Oranı (%)	Ödenmiş Sermaye Tutarı (TL)	Grup	Pay Oranı (%)	Ödenmiş Sermaye Tutarı (TL)
Ostim Eğitim, Araştırma, Geliştirme Kalkınma ve Dayanışma Vakfı (Ostim Vakfı)	A	4,05	3.090.513	A	4,05	3.090.514
	B	-	1	B	-	1
Ostim Proje Gelişim Eğitim ve Danışmanlık Hizmetleri A.Ş.	A	3,63	2.767.142	A	3,55	2.701.728
	B	1,62	1.234.587	B	1,70	1.300.001
Diğer ⁽¹⁾	A	3,44	2.624.945	A	3,54	2.690.358
	B	87,25	66.513.812	B	87,16	66.448.398
Toplam	A	11,13	8.482.600	A	11,13	8.482.600
	B	88,87	67.748.400	B	88,87	67.748.400
		100	76.231.000		100	76.231.000

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

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

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

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

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

Ostim Endüstriyel Yatırımlar ve İşletme A.Ş.

31 Aralık 2020 Tarihinde Sona Eren Hesap Dönemine Ait Konsolide Finansal Tabloları Açıklayıcı Dipnotlar
(Tutarlar Aksi Belirtilmedikçe Türk Lirası ("TL") Olarak İfade Edilmiştir.)

Bağlı Ortaklıklar:

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

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

Tasfiye Halinde ODF Ortadoğu Uluslararası Fuarcılık A.Ş. ("T.H ODF Fuarcılık"): 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 fuarcılık tasfiye sürecindedir.

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

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

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

Ostim Kalıp Yatırım Sanayi A.Ş. ("Ostim Kalıp"): Şirket'in ana faaliyet konusu; metal ve plastik döküm tesislerinde kullanılmak üzere metalden kalıp üretimini gerçekleştirmek olup, Şirketin kuruluşu 23.11.2020 tarihinde tescil edilmiştir.

İştirakler:

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

31 Aralık 2020 tarihi itibarıyla şirket bünyesinde istihdam edilen personel sayısı 18 kişi, bağlı ortaklıklarda istihdam edilen personel sayısı 34 kişidir (31 Aralık 2019: Şirket 20 Kişi, bağlı ortaklıklarda 27 kişidir).

Diğer Projeler;

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

Ostim Endüstriyel Yatırımlar ve İşletme A.Ş.

31 Aralık 2020 Tarihinde Sona Eren Hesap Dönemine Ait Konsolide Finansal Tabloları Açıklayıcı Dipnotlar
(Tutarlar Aksi Belirtilmedikçe Türk Lirası ("TL") Olarak İfade Edilmiştir.)

Aşağıdaki tabloda Ostim Teknopark'ın ortaklık yapısı gösterilmiştir;

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

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

Şirket, Ostim Teknopark Teknoloji Geliştirme Bölgesi Yönetici A.Ş.'nin 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. Finansal Tabloların Sunumuna İlişkin 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 Aralık 2020 Tarihinde Sona Eren Hesap Dönemine Ait Konsolide Finansal Tabloları Açıklayıcı Dipnotlar
(Tutarlar Aksi Belirtilmedikçe Türk Lirası ("TL") Olarak İfade Edilmiştir.)

Konsolidasyon Esasları;

Ortaklığın ünvanı	Grup tarafından sahip olunan doğrudan ve dolaylı pay (%)	
	31.12.2020	31.12.2019
Ostim Finans ve İş Merkezi İnş. Gay. Enerji Elekt. Üretim Tic. A.Ş.	100,00	100,00
T.H. Ortadoğu Uluslararası Fuarçılık A.Ş.	80,95	80,95
Ostim Gayrimenkul Dan. ve İşl. A.Ş.	73,50	73,50
Günhan Ostim Alüminyum Döküm Dövme Mak. İmalat San. Tic. A.Ş.	66,53	66,53
Kızılcahamam Akasya Yatırım İnş. A.Ş.*	34,19	34,19
Ostim Kalıp Yatırım Sanayi A.Ş.	100,00	-

(*) 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.

Karşılaştırmalı Bilgiler ve Önceki Dönem Tarihli Finansal Tabloların Düzeltilmesi

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

Ostim Endüstriyel Yatırımlar ve İşletme A.Ş.

31 Aralık 2020 Tarihinde Sona Eren Hesap Dönemine Ait Konsolide Finansal Tabloları Açıklayıcı Dipnotlar
(Tutarlar Aksi Belirtilmedikçe Türk Lirası ("TL") Olarak İfade Edilmiştir.)

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 **25 Şubat 2021** tarihinde Şirket yönetim kurulu tarafından onaylanmıştır. İlişikteki finansal tabloları değiştirme yetkisine, Şirket'in genel kurulu ve/veya yasal otoriteler sahiptir.

Netleştirme/Mahsup

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

Yabancı Ülkelerde Faaliyet Gösteren Bağlı Ortaklıkların Finansal Tabloları

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

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

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

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

Şirket, KGK tarafından yayınlanan ve 1 Ocak 2020 tarihinden itibaren geçerli olan yeni ve revize edilmiş standartlar ve yorumlardan kendi faaliyet konusu ile ilgili olanları uygulamıştır.

• TFRS 16 – Kiralamalar COVID 19 Kira imtiyazlarına ilişkin değişiklikler

COVID-19 salgını sebebiyle kiracılara kira ödemelerinde bazı imtiyazlar sağlanmıştır. Bu imtiyazlar, kira ödemelerine ara verilmesi veya ertelenmesi dahil olmak üzere çeşitli şekillerde olabilir. 28 Mayıs 2020 tarihinde, UMSK UFRS 16 Kiralamalar standardında yayımladığı değişiklik ile kiracıların kira ödemelerinde COVID-19 sebebiyle tanınan imtiyazların, kiralamada yapılan bir değişiklik olup olmadığını değerlendirmemeleri konusunda isteğe bağlı kolaylaştırıcı bir uygulama getirmiştir. Kiracılar, bu tür kira imtiyazlarını kiralamada yapılan bir değişiklik olmaması durumunda geçerli olan hükümler uyarınca muhasebeleştirmeyi seçebilirler. Bu uygulama kolaylığı çoğu zaman kira ödemelerinde azalmayı tetikleyen olay veya koşulun ortaya çıktığı dönemlerde kira imtiyazının değişken kira ödemesi olarak muhasebeleştirilmesine neden olur. 1 Haziran 2020 tarihinde veya bu tarihten sonra başlayan yıllık raporlama dönemlerinde geçerlidir. Bu değişikliğin Şirket'in finansal durumu ve performansı üzerinde etkisi bulunmamaktadır.

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

1 Ocak 2021 tarihinde veya bu tarihten sonra başlayan yıllık raporlama dönemlerinde geçerlidir. Bu değişiklikler, TFRS 17'nin uygulama tarihini iki yıl süreyle 1 Ocak 2023'e ertelemektedir ve TFRS 9 Finansal Araçlar standardının uygulanma tarihine yönelik, TFRS 4'teki geçici muafiyetin sabit tarihi 1 Ocak 2023'e ertelenmiştir. Bu değişikliğin Şirket'in finansal durumu ve performansı üzerinde etkisi bulunmamaktadır.

Ostim Endüstriyel Yatırımlar ve İşletme A.Ş.

31 Aralık 2020 Tarihinde Sona Eren Hesap Dönemine Ait Konsolide Finansal Tabloları Açıklayıcı Dipnotlar
(Tutarlar Aksi Belirtilmedikçe Türk Lirası ("TL") Olarak İfade Edilmiştir.)

- **TFRS 9, TMS 39 ve TFRS 7 'deki değişiklikler- Gösterge faiz oranı reformu;**

1 Ocak 2020 tarihinde veya bu tarihten sonra başlayan yıllık raporlama dönemlerinde geçerlidir. Bu değişiklikler gösterge faiz oranı reformu ile ilgili olarak belirli kolaylaştırıcı uygulamalar sağlar. Bu uygulamalar korunma muhasebesi ile ilgilidir ve IBOR (Interbank Offered Rate)reformunun etkisi genellikle riskten korunma muhasebesinin sona ermesine neden olmamalıdır. Bununla birlikte herhangi bir riskten korunma etkinsizliğinin gelir tablosunda kaydedilmeye devam etmesi gerekir. IBOR bazlı sözleşmelerde korunma muhasebesinin yaygın olması göz önüne alındığında bu kolaylaştırıcı uygulamalar sektördeki tüm şirketleri etkileyecektir. Bu değişikliğin Şirket'in finansal durumu ve performansı üzerinde etkisi bulunmamaktadır.

- **TFRS 9, TMS 39, TFRS 7, TFRS 4 ve TFRS 16 'daki değişiklikler - Gösterge faiz oranı reformu Faz 2;**

1 Ocak 2021 tarihinde veya bu tarihten sonra başlayan yıllık raporlama dönemlerinde geçerlidir. Bu Faz 2 değişikliği, bir gösterge faiz oranının alternatifiyle değiştirilmesi de dahil olmak üzere reformların uygulanmasından kaynaklanan sorunları ele almaktadır. Bu değişikliğin Şirket'in finansal durumu ve performansı üzerinde etkisi bulunmamaktadır.

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

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

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

1 Ocak 2022 tarihinde veya bu tarihten sonra başlayan yıllık raporlama dönemlerinde geçerlidir. TFRS 3 'İşletme birleşmeleri'nde yapılan değişiklikler; bu değişiklik İşletme birleşmeleri için muhasebe gerekliliklerini değiştirmeden TFRS 3'te Finansal Raporlama için Kavramsal Çerçeveye yapılan bir referansı güncellemektedir. TMS 16 'Maddi duran varlıklar' da yapılan değişiklikler; bir şirketin, varlık kullanıma hazır hale gelene kadar üretilen ürünlerin satışından elde edilen gelirin maddi duran varlığın tutarından düşülmesini yasaklamaktadır. Bunun yerine, şirket bu tür satış gelirlerini ve ilgili maliyeti kâr veya zarara yansıtacaktır. TMS 37, 'Karşılıklar, Koşullu Borçlar ve Koşullu Varlıklar' da yapılan değişiklikler' bu değişiklik bir sözleşmeden zarar edilip edilmeyeceğine karar verirken bir şirketin hangi maliyetleri içerdığını belirtir.

Yıllık iyileştirmeler, TFRS 1, 'Uluslararası Finansal Raporlama Standartları'nın ilk kez uygulanması' TFRS 9 'Finansal Araçlar', TMS 41 'Tarımsal Faaliyetler' ve TFRS 16'nın açıklayıcı örneklerinde küçük değişiklikler yapmaktadır. Bu değişikliğin Şirket'in finansal durumu ve performansı üzerinde etkisi bulunmamaktadır.

- **TFRS 17- Sigorta Sözleşmeleri**

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

Ostim Endüstriyel Yatırımlar ve İşletme A.Ş.

31 Aralık 2020 Tarihinde Sona Eren Hesap Dönemine Ait Konsolide Finansal Tabloları Açıklayıcı Dipnotlar
(Tutarlar Aksi Belirtilmedikçe Türk Lirası ("TL") Olarak İfade Edilmiştir.)

• TMS 1 ve TMS 8 Önemlilik Tanımındaki Değişiklikler

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

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

Bu değişikliğin Şirket'in finansal durumu ve performansı üzerinde etkisi bulunmamaktadır.

• TFRS 3'teki değişiklikler – işletme tanımı

1 Ocak 2020 tarihinde veya bu tarihten sonra başlayan yıllık raporlama dönemlerinde geçerlidir. Bu değişiklikte birlikte işletme tanımı revize edilmiştir. UMSK tarafından alınan geri bildirimlere göre, genellikle mevcut uygulama rehberliğinin çok karmaşık olduğu düşünülmektedir ve bu işletme birleşmeleri tanımının karşılanması için çok fazla işlemle sonuçlanmaktadır. Bu değişikliğin Şirket'in finansal durumu ve performansı üzerinde etkisi bulunmamaktadır.

2.3. Önemli Muhasebe Politikalarının Özeti

Hasılat

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

Malların satışı

Malların satışından elde edilen gelir, aşağıdaki şartlar karşılandığında muhasebeleştirilir;

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

Hizmet sunumu

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.

Ostim Endüstriyel Yatırımlar ve İşletme A.Ş.

31 Aralık 2020 Tarihinde Sona Eren Hesap Dönemine Ait Konsolide Finansal Tabloları Açıklayıcı Dipnotlar
(Tutarlar Aksi Belirtilmedikçe Türk Lirası ("TL") Olarak İfade Edilmiştir.)

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

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

Yatırım Amaçlı Gayrimenkuller

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

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

Sonraki dönemlerde, yatırım amaçlı gayrimenkulün gerçeğe uygun değerindeki değişimden kaynaklanan kazanç veya kayıp, 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 Adil Taşınmaz Değerleme ve Danışmanlık A.Ş. ve Atak Gayrimenkul Değerleme A.Ş. tarafından belirlenen gerçeğe uygun değeri ile gösterilmiştir.

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

Ostim Endüstriyel Yatırımlar ve İşletme A.Ş.

31 Aralık 2020 Tarihinde Sona Eren Hesap Dönemine Ait Konsolide Finansal Tabloları Açıklayıcı Dipnotlar
(Tutarlar Aksi Belirtilmedikçe Türk Lirası ("TL") Olarak İfade Edilmiştir.)

Maddi Duran Varlıklar

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

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

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

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

Grup binalarını gerçeğe uygun değer yöntemi ile muhasebeleştirmektedir.

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

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

Maddi Olmayan Duran Varlıklar

İşletmede bir yıldan fazla süre kullanılacağı tahmin edilen maddi olmayan varlıklar, ilk defa maliyet bedelleri ile kayda alınır. 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.

Şerefiye

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

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

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

Ostim Endüstriyel Yatırımlar ve İşletme A.Ş.

31 Aralık 2020 Tarihinde Sona Eren Hesap Dönemine Ait Konsolide Finansal Tabloları Açıklayıcı Dipnotlar
(Tutarlar Aksi Belirtilmedikçe Türk Lirası ("TL") Olarak İfade Edilmiştir.)

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

Varlık Değer Düşük Karşılığı

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

Finansal Araçlar:

a) Nakit ve Nakit Benzerleri;

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

c) Diğer Alacaklar, Borçlar ve Yükümlülükler

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

Ostim Endüstriyel Yatırımlar ve İşletme A.Ş.

31 Aralık 2020 Tarihinde Sona Eren Hesap Dönemine Ait Konsolide Finansal Tabloları Açıklayıcı Dipnotlar
(Tutarlar Aksi Belirtilmedikçe Türk Lirası ("TL") Olarak İfade Edilmiştir.)

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 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.

Ostim Endüstriyel Yatırımlar ve İşletme A.Ş.

31 Aralık 2020 Tarihinde Sona Eren Hesap Dönemine Ait Konsolide Finansal Tabloları Açıklayıcı Dipnotlar
(Tutarlar Aksi Belirtilmedikçe Türk Lirası ("TL") Olarak İfade Edilmiştir.)

Borçlanma Maliyetleri:

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

• TFRS 15 - Müşterilerle Yapılan Sözleşmelerden Doğan Hasılat

KGK Eylül 2016'da TFRS 15 Müşterilerle Yapılan Sözleşmelerden Doğan Hasılat standardını yayınlamıştır. Yayımlanan 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 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.

Ostim Endüstriyel Yatırımlar ve İşletme A.Ş.

31 Aralık 2020 Tarihinde Sona Eren Hesap Dönemine Ait Konsolide Finansal Tabloları Açıklayıcı Dipnotlar
(Tutarlar Aksi Belirtilmedikçe Türk Lirası ("TL") Olarak İfade Edilmiştir.)

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 ettirilmektedir. Tahakkuk ettirilen bu karşılıklar her bilanço döneminde gözden geçirilmekte ve cari tahminlerin yansıtılması amacıyla revize edilmektedir.

Şarta Bağlı Yükümlülükler ve Şarta Bağlı Varlıklar;

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

Yabancı Para Cinsinden Varlık ve Borçlar:

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

Ostim Endüstriyel Yatırımlar ve İşletme A.Ş.

31 Aralık 2020 Tarihinde Sona Eren Hesap Dönemine Ait Konsolide Finansal Tabloları Açıklayıcı Dipnotlar
(Tutarlar Aksi Belirtilmedikçe Türk Lirası ("TL") Olarak İfade Edilmiştir.)

Finansal tablolarda esas alınan kurlar aşağıdaki gibidir;

	31.12.2020		31.12.2019	
	<u>D.ALİŞ</u>	<u>D.SATIŞ</u>	<u>D.ALİŞ</u>	<u>D.SATIŞ</u>
USD	7,3405	7,3537	5,9402	5,9509
AVRO	9,0079	9,0241	6,6506	6,6625

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.

Covid-19'un Şirket Faaliyetlerine Etkisi;

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

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

KVK Geçici 10. Maddesinin Ertelenen Vergi Üzerindeki Etkisi;

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

5 Aralık 2017 tarihli Resmi Gazete'de yayımlanarak yürürlüğe giren 7061 sayılı "Bazı Vergi Kanunları İle Diğer Bazı Kanunlarda Değişiklik Yapılmasına Dair Kanun" kapsamında 2018, 2019 ve 2020 yılları için kurumlar vergisi oranı %20'den %22'ye çıkarılmıştır. Geçici farkların 2021 ve sonraki dönemlerde vergi etkisi oluşturacak kısmı için ise %20 oranı ile hesaplanmıştır.

Ostim Endüstriyel Yatırımlar ve İşletme A.Ş.

31 Aralık 2020 Tarihinde Sona Eren 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 karşılaştırabilme olanağına sahip olmalıdır. Bu nedenle, bir muhasebe politikasındaki değişiklik yukarıdaki paragrafta belirtilen durumlardan birini karşılamadığı sürece, her ara dönemde ve her hesap döneminde aynı muhasebe politikaları uygulanmalıdır.

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

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

Ostim Endüstriyel Yatırımlar ve İşletme A.Ş.

31 Aralık 2020 Tarihinde Sona Eren Hesap Dönemine Ait Konsolide Finansal Tabloları Açıklayıcı Dipnotlar
(Tutarlar Aksi Belirtilmedikçe Türk Lirası ("TL") Olarak İfade Edilmiştir.)

3. Faaliyet Bölümleri

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

* Özkaynak yöntemiyle konsolidasyona dahil edilmektedir.

Ostim Endüstriyel Yatırımlar ve İşletme A.Ş.

31 Aralık 2020 Tarihinde Sona Eren Hesap Dönemine Ait Konsolide Finansal Tabloları Açıklayıcı Dipnotlar
(Tutarlar Aksi Belirtilmedikçe Türk Lirası ("TL") Olarak İfade Edilmiştir.)

31.12.2019	KONSOLİDE	DÜZELTMELER	OSTİM	ODF	GAYRİMENKUL	GÜNHAN	OFİM	AKASYA*
Gelir Tablosu								
Faaliyetler								
Hasılat	77.638.426	(1.542.997)	68.982.008	-	507.724	6.112.385	3.579.306	157.289
Satışların Maliyeti (-)	(56.905.136)	1.314.913	(48.737.105)	-	(333.517)	(5.207.340)	(3.942.087)	-
Brüt Kâr/(Zarar)	20.733.290	(228.084)	20.244.903	-	174.207	905.045	(362.781)	157.289
Genel Yönetim Giderleri (-)	(3.125.577)	17.800	(2.279.010)	(2.683)	(121.370)	(613.917)	(126.397)	(581.321)
Pazarlama Satış ve Dağıtım Giderleri (-)	(2.800.528)	210.284	(3.010.812)	-	-	-	-	(30)
Esas Faaliyetlerden Diğer Gelirler	1.546.126	-	1.465.986	-	-	52.483	27.657	460.207
Esas Faaliyetlerden Diğer Giderler (-)	(1.544.266)	-	(1.353.581)	-	(2.990)	(34.381)	(153.314)	-
Esas Faaliyet Kârı/(Zararı)	14.809.045	-	15.067.486	(2.683)	49.847	309.230	(614.835)	36.145
Özkaynak Yöntemiyle Değerlenen Yatırımların Kâr/(Zararlarındaki) Paylar	(210.573)	(210.573)	-	-	-	-	-	-
Finansman Gideri Öncesi Faaliyet Kârı/(Zararı) (a)	14.598.472	(210.573)	15.067.486	(2.683)	49.847	309.230	(614.835)	36.145
Finansman Gelirleri	4.375.488	(431.023)	4.704.251	-	11.187	39.140	51.933	6.556
Finansman Giderleri (-)	(22.994.720)	431.023	(22.820.012)	-	(11.036)	(579.706)	(14.989)	(476.507)
Vergi Öncesi Kârı/(Zararı)	(4.020.760)	(210.573)	(3.048.275)	(2.683)	49.998	(231.336)	(577.891)	(433.806)
Vergi Gelir/(Gideri)	8.061.320	-	7.861.480	-	(11.028)	(36.229)	247.097	(177.562)
Dönemin Vergi Gideri	(1.916.529)	-	(1.881.451)	-	(10.706)	(24.372)	-	-
Ertelenmiş Vergi Geliri/(Gideri)	9.977.849	-	9.742.931	-	(322)	(11.857)	247.097	(177.562)
Dönem Kârı/(Zararı)	4.040.560	(210.573)	4.813.205	(2.683)	38.970	(267.565)	(330.794)	(611.368)
Amortisman Giderleri (b)	586.952	-	121.947	-	2.265	350.214	112.526	165
FAVÖK (a+b)	15.185.424	(210.573)	15.189.433	(2.683)	52.112	659.444	(502.308)	36.310
Toplam Varlıklar	277.298.648	(15.148.971)	284.298.489	117.257	849.412	4.590.179	2.592.282	20.998.942
Toplam Yabancı Kaynaklar	144.622.283	(8.936.999)	143.680.139	304.018	760.814	5.393.500	3.420.811	7.267.934

* Özkaynak yöntemiyle konsolidasyona dahil edilmektedir.

Ostim Endüstriyel Yatırımlar ve İşletme A.Ş.

31 Aralık 2020 Tarihinde Sona Eren Hesap Dönemine Ait Konsolide Finansal Tabloları Açıklayıcı Dipnotlar
(Tutarlar Aksi Belirtilmedikçe Türk Lirası ("TL") Olarak İfade Edilmiştir.)

4. Nakit ve Nakit Benzerleri

	31.12.2020	31.12.2019
Nakit	8.621	3.448
Bankalar	8.462.922	1.237.820
-Vadesiz mevduat	1.730.791	713.160
-Vadeli mevduat	6.732.131	524.660
Toplam	8.471.543	1.241.268

Cari dönem vadeli mevduat hesapları TL ve Avro cinsinden olup, faiz aralığı TL için %6-15,50 Avro için %0,50-1'dir. Bu faiz oranları üzerinden günlük ve aylık olarak nemalandırılmaktadır. Cari dönem vadesiz mevduatların 56.258 TL'si, vadeli mevduatların 981.336 TL'sinde bloke (kullanımı kısıtlı tutar) bulunmaktadır. Bu tutarın; Halkbank' tan kullanılan Avro kredinin yeniden yapılandırılması kapsamında 777 TL vadesiz mevduat hesabında, 5,14 Avro vadesiz mevduat hesabında, 687.309 TL vadeli mevduat hesabında kullanımı kısıtlıdır (31.12.2019: TL için %9,50-13 faiz oranı, Avro için %0,50-1 faiz oranı, vadesiz mevduatların 513.820 TL'sinde, vadeli mevduatların 294.026 TL'sinde bloke mevcuttur. Bu tutarın; Halkbank' tan kullanılan Avro kredinin yeniden yapılandırılması kapsamında 69.761 Avro vadesiz mevduat hesaplarında kullanımı kısıtlıdır). Vadesiz mevduatlara faiz işlememektedir.

5. Finansal Yatırımlar

Yoktur (31.12.2019: Yoktur).

6. Finansal Borçlar

Kısa Vadeli Finansal Borçlar	31.12.2020	Faiz Oranı (%)	31.12.2019	Faiz Oranı (%)
-TL Rotatif Krediler	-	-	6.719.690	33
-TL Bazlı Proje Kredisi	2.560.222	11,5	4.547.580	16,44-18,50
-AVRO Bazlı Proje Kredisi	-	-	3.138.429	7,6
Toplam	2.560.222		14.405.699	
Uzun Vadeli Finansal Borçlar	31.12.2020	Faiz Oranı (%)	31.12.2019	Faiz Oranı (%)
-TL Bazlı Proje Kredisi	23.121.663	11,5	46.407.881	16,44-18,50
-AVRO Bazlı Proje Kredisi	-	-	32.145.813	7,6
Toplam	23.121.663		78.553.694	

Şirket, banka kredilerini yapılandırmış olup kredi borcunun 5.222.019 EURO'su nakden (02.03.2020 tarihli satıştan elde edilen 35.000.000 TL karşılığı) ve 35.000.000 TL'si varlık-borç takası ile kapatmış, kalan anaparanın ve 4.03.2020 tarihinde çekilen Halk Bankası BCH kredi yapılandırılarak kalan borcun 15.016.188 TL'si 120 ay vadeli ve 10.182.511 TL'si ise 1 yıl ödemesiz 120 ay vadeli olarak geri ödeme planı düzenlenmiştir. Grup borçları kapsamında yapılandırılan tutarın içinde Şirket'in iştiraki olan Kızılcahamam Akasya Yatırım İnşaat Turizm A.Ş.'nin 2.619.157 TL tutarında kredi borcu kapatılmıştır. Ayrıca, iştirakin cari hesap bakiyesi olan 1.156.595 TL'ye, kredi kapaması için ödenen tutar eklenmiş, toplam borca karşılık Ankara İli Kızılcahamam İlçesi Yenice Mah. 407 Ada 5 Parsel üzerinde bulunan 9.700 m² turizm imarlı arsa 3.490.000 TL+KDV bedelle satın alınmış ve satın alma bedelinden kalan 342.447 TL bakiye iştirake ödenmiştir.

31 Aralık 2020 tarihi itibarıyla alınan krediler ve finansal kiralama ile ilgili olarak Grup'un yatırım amaçlı gayrimenkulleri ve maddi duran varlıkları üzerinde Halk Bankası'na verilen 1.198.805.800 TL tutarında ipotek ve 400.000.000 TL tutarında temlik bulunmaktadır (31.12.2019: 958.361.200 TL ipotek ve 400.000.000 TL tutarında temlik).

Ostim Endüstriyel Yatırımlar ve İşletme A.Ş.

31 Aralık 2020 Tarihinde Sona Eren Hesap Dönemine Ait Konsolide Finansal Tabloları Açıklayıcı Dipnotlar
(Tutarlar Aksi Belirtilmedikçe Türk Lirası ("TL") Olarak İfade Edilmiştir.)

Finansal Borçlar	31.12.2020	31.12.2019
0 - 3 ay	1.361.901	920.251
3 - 12 ay	1.198.321	13.485.448
1 - 5 yıl	8.528.294	33.046.835
5+ yıl	14.593.369	45.506.859
Toplam	25.681.885	92.959.393

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

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

(*) Tablodaki TRİ'lerin tamamı Türkiye Halk Bankası A.Ş.'ye verilmiştir.

7. Ticari Alacaklar/Ticari Borçlar

Ticari Alacaklar	31.12.2020	31.12.2019
Ticari alacaklar	4.005.287	4.665.887
Alacak senetleri*	3.537.809	51.475.303
Alacak senetleri reeskontu (-)	(143.304)	(1.062.712)
Şüpheli ticari alacaklar**	44.485.769	43.840.057
Şüpheli ticari alacaklar karşılığı (-)	(44.485.769)	(43.840.057)
İlişkili taraflardan alacaklar***	150.292	1.293.230
Toplam	7.550.084	56.371.708

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

(**) Şüpheli ticari alacakların 4.823.437 TL'si ilişkili taraf Al-Agha Company For. General Contracts Tic. Limited Şirketi'nden kaynaklanan alacaklardan oluşmaktadır (31.12.2019: 4.823.437 TL). Şirket'in Irak Kerkük'te yürütülmekte olan projelerine ilişkin MİDİ Company firmasından olan 2.235.992 USD tutarındaki alacağına ilişkin Irak Cumhuriyeti Kerkük Asliye Mahkemesince 24.11.2020 tarihinde yasal takibi başlatılmıştır.

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

Ticari Alacaklar	31.12.2020	31.12.2019
0 - 3 ay	6.378.339	49.869.950
3 - 12 ay	1.171.745	6.038.258
1 - 5 yıl	-	463.500
Toplam	7.550.084	56.371.708

Ostim Endüstriyel Yatırımlar ve İşletme A.Ş.

31 Aralık 2020 Tarihinde Sona Eren Hesap Dönemine Ait Konsolide Finansal Tabloları Açıklayıcı Dipnotlar
(Tutarlar Aksi Belirtilmedikçe Türk Lirası ("TL") Olarak İfade Edilmiştir.)

Şüpheli alacakların detayı aşağıdaki gibidir;

	31.12.2020	31.12.2019
Setmaş Elektrik Taahhüt Ticaret A.Ş.	14.697.683	14.697.683
Birlik Makina Sanayi Ticaret Limited Şirketi	5.885.851	5.885.851
Diğer	23.902.235	23.256.523
Toplam	44.485.769	43.840.057

Ticari Borçlar

	31.12.2020	31.12.2019
Satıcılar	3.568.919	4.095.970
Ostim Prestij borçları*	-	6.993
Borç senetleri	300.000	59.999
Borç senetleri reeskont (-)	(194.437)	(207.897)
İlişkili taraflara borçlar**	93.417	41.913
Diğer ticari borçlar	-	462
Toplam	3.767.899	3.997.440

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

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

Ticari alacak ve borçların indirgenmesinde uygulanan faiz oranı %11,5'dir (31.12.2019: %17).

Ticari Borçlar

	31.12.2020	31.12.2019
0 - 3 ay	3.767.899	846.000
3 - 12 ay	-	3.151.440
Toplam	3.767.899	3.997.440

8. Diğer Alacaklar/Diğer Borçlar**Kısa Vadeli Diğer Alacaklar**

	31.12.2020	31.12.2019
Muhtelif alacaklar	121.128	74.442
Verilen depozito ve teminatlar	52.756	28.269
İlişkili taraflardan diğer alacaklar*	3.441	3.441
Toplam	177.325	106.152

Uzun Vadeli Diğer Alacaklar

	31.12.2020	31.12.2019
Verilen depozito ve teminatlar	16.217	16.217
Toplam	16.217	16.217

Diğer Borçlar

	31.12.2020	31.12.2019
Muhtelif borçlar*	2.136.531	11.390.039
İlişkili taraflara diğer borçlar**	2.837.468	3.451.402
Alınan depozito ve teminatlar	230.416	191.761
Ortaklara borçlar**	682.417	682.417
Toplam	5.886.832	15.715.619

(*) Tutarın 1.399.920 TL'lik kısmı Fırat Tahin A.Ş.'nin Grup'a olan finansman desteğinden kaynaklanan borçlardan oluşmaktadır (31.12.2019: 10.689.857 TL). Bu borç karşılığında, 21.04.2020 tarihinde Ostim Prestij Projesi'nden 12.000.600 TL'lik gayrimenkul devri yapılmıştır.

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

Ostim Endüstriyel Yatırımlar ve İşletme A.Ş.

31 Aralık 2020 Tarihinde Sona Eren Hesap Dönemine Ait Konsolide Finansal Tabloları Açıklayıcı Dipnotlar
(Tutarlar Aksi Belirtilmedikçe Türk Lirası ("TL") Olarak İfade Edilmiştir.)

9. Müşteri Sözleşmelerinden Doğan Varlıklar

	31.12.2020	31.12.2019
Ostim Teknopark Teknoloji Gel. Böl. Yön. A.Ş.	13.987.246	15.839.715
Toplam	13.987.246	15.839.715

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

10. Stoklar

	31.12.2020	31.12.2019
İş makinası yedek parça stokları	3.949.283	3.193.915
İlk madde ve malzeme stokları	248.494	226.501
Yarı mamuller üretim stokları	612.234	388.151
Diğer stoklar	43.000	43.000
Toplam	4.853.011	3.851.567

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

11. Özkaynak Yöntemiyle Değerlenen Yatırımlar

	31.12.2020		31.12.2019	
	Tutar	Oran	Tutar	Oran
K.Hamam Akasya Yat. İnş. A.Ş.	4.959.355	34,19%	4.694.632	34,19%
Toplam	4.959.355		4.694.632	

Cari dönem itibarıyla dönem kâr zararlarından özkaynak yöntemiyle değerlendirilen yatırımlara verilen pay 264.723 TL'dir (31.12.2019: (210.573) TL).

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

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

Ostim Endüstriyel Yatırımlar ve İşletme A.Ş.

31 Aralık 2020 Tarihinde Sona Eren Hesap Dönemine Ait Konsolide Finansal Tabloları Açıklayıcı Dipnotlar
(Tutarlar Aksi Belirtilmedikçe Türk Lirası ("TL") Olarak İfade Edilmiştir.)

12. Yatırım Amaçlı Gayrimenkuller

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

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

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

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

(*) Bu tutarın 21.344.544 TL'si 2020 yılı içerisinde Halk Bankası ile yapılan kredi yapılandırma anlaşması kapsamında, 02.03.2020 tarihinde gerçekleşen varlık-borç takasından kaynaklanmakta olup söz konusu tutar 22 adet bağımsız bölümden (Ofim Binasının NO: 53 -74 arası 22 adet bağımsız bölüm) oluşmaktadır. 12.930.000 TL'lik kısmı ise; Fırat Tahin Susam A.Ş.'ye olan borç karşılığında Ostim Prestij Prejesinden A Blok 15 ve 16 no.lu bağımsız bölümlerin 30.06.2020 tarihinde gerçekleşen satışına ilişkindir.

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

Ostim Endüstriyel Yatırımlar ve İşletme A.Ş.

31 Aralık 2020 Tarihinde Sona Eren Hesap Dönemine Ait Konsolide Finansal Tabloları Açıklayıcı Dipnotlar
(Tutarlar Aksi Belirtilmedikçe Türk Lirası ("TL") Olarak İfade Edilmiştir.)

13. Maddi Duran Varlıklar

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

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

Şirket, SPK lisanslı bağımsız gayrimenkul değerleme şirketi Atak Gayrimenkul Değerleme A.Ş.'nin hazırladığı değerleme raporu belirlenen gerçeğe uygun değeri ile gösterilmiştir. Değerleme yöntemi olarak piyasa değeri değerlendirilmiştir.

Ostim Endüstriyel Yatırımlar ve İşletme A.Ş.

31 Aralık 2020 Tarihinde Sona Eren Hesap Dönemine Ait Konsolide Finansal Tabloları Açıklayıcı Dipnotlar
(Tutarlar Aksi Belirtilmedikçe Türk Lirası ("TL") Olarak İfade Edilmiştir.)

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

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

Ostim Endüstriyel Yatırımlar ve İşletme A.Ş.

31 Aralık 2020 Tarihinde Sona Eren Hesap Dönemine Ait Konsolide Finansal Tabloları Açıklayıcı Dipnotlar
(Tutarlar Aksi Belirtilmedikçe Türk Lirası ("TL") Olarak İfade Edilmiştir.)

14. Maddi Olmayan Duran Varlıklar

Maddi Olmayan Duran Varlıklar	01.01.2020	Girişler	Çıkışlar	31.12.2020
Haklar	19.499	-	-	19.499
Toplam	19.499	-	-	19.499
Birikmiş Amortismanlar	01.01.2020	Amortisman Gideri	Çıkışlar	31.12.2020
Haklar	(17.747)	(1.752)	-	(19.499)
Toplam	(17.747)	(1.752)	-	(19.499)
Net Değer	1.752			-
Maddi Olmayan Duran Varlıklar	01.01.2019	Girişler	Çıkışlar	31.12.2019
Haklar	19.499	-	-	19.499
Toplam	19.499	-	-	19.499
Birikmiş Amortismanlar	01.01.2019	Amortisman Gideri	Çıkışlar	31.12.2019
Haklar	(15.207)	(2.540)	-	(17.747)
Toplam	(15.207)	(2.540)	-	(17.747)
Net Değer	4.292			1.752

Ostim Endüstriyel Yatırımlar ve İşletme A.Ş.

31 Aralık 2020 Tarihinde Sona Eren Hesap Dönemine Ait Konsolide Finansal Tabloları Açıklayıcı Dipnotlar
(Tutarlar Aksi Belirtilmedikçe Türk Lirası ("TL") Olarak İfade Edilmiştir.)

15. Karşılıklar, Koşullu Varlık ve Yükümlülükler

Kısa Vadeli Karşılıklar	31.12.2020	31.12.2019
Dava karşılıkları	280.000	280.000
Toplam	280.000	280.000

Davalar ve Karşılıklar;

Cari dönem itibariyle Grup tarafından açılmış ve devam eden toplam 24.823.121 TL tutarında 121 adet dava ve icra takibi bulunmaktadır (31 Aralık 2019: 120 adet, 23.984.473 TL). Grup tarafından açılmış dava ve icra takiplerine şüpheli ticari alacak karşılığı ayrılmıştır. Şirket'in Irak'ta yürütülmekte olan projelerine ilişkin MİDİ Company firmasından olan 2.235.992 USD tutarındaki alacağına ilişkin Irak Cumhuriyeti Kerkük Asliye Mahkemesince 24.11.2020 tarihinde yasal takibi başlatılmıştır.

Grup aleyhine toplam 685.562 TL tutarında 5 adet dava bulunmaktadır. (31 Aralık 2019: 669.144 TL'lik ve 6 adet). Dava ve icra tutarları ile sayılarının bir kısmının içinde aynı konuda hem icra takibi dosyası, hem de dava dosyası açık olduğu için her ikisi de yer almaktadır. Grup'un devam eden davalarında şüpheli hale gelen alacaklara şüpheli ticari alacak karşılığı ayrılmakla birlikte mahkeme tarafından grup aleyhine sonuçlanması muhtemel davalar için 280.000 TL dava karşılığı ayrılmıştır (31.12.2019: 280.000 TL).

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

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

31.12.2020

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

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

31.12.2019

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

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

Ostim Endüstriyel Yatırımlar ve İşletme A.Ş.

31 Aralık 2020 Tarihinde Sona Eren Hesap Dönemine Ait Konsolide Finansal Tabloları Açıklayıcı Dipnotlar
(Tutarlar Aksi Belirtilmedikçe Türk Lirası ("TL") Olarak İfade Edilmiştir.)

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

Türü	Alındığı Yer	31.12.2020	31.12.2019
Çek/Senet/Nakit Bloka	Müşteri	18.313.363	18.313.363
Teminat Senedi	Müşteri	762.040	449.312
Kefalet (Avro)	Ortaklar ve Diğer	€ 20.000.000	€ 20.000.000
İpotek (Usd)	Ortaklar ve Diğer	\$ 3.000.000	\$ 3.000.000
İpotek	Ortaklar ve Diğer	1.650.000	1.650.000
Toplam TL Karşılığı		222.904.903	171.245.275

Grup lehine ortaklardan OSTİM Eğitim, Araştırma, Geliştirme, Kalkınma ve Dayanışma Vakfı tarafından Ostim Teknokent Projesi için 3.000.000 USD tutarında ipotek bankalara verilmiştir (31.12.2019: 3.000.000 USD).

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

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

Şirket'in banka ile yaptığı mutabakat sonucu 5.222.019 EURO nakden (30.12.2019 tarihli satıştan elde edilen 35.000.000 TL karşılığı) ve 35.000.000 TL varlık-borç takası ile kapatılmış, kalan anaparanın ve 4.03.2020 tarihinde çekilen Halk Bankası BCH kredi yapılandırılarak 15.016.188 TL'si 120 ay vadeli ve 10.182.511 TL'si ise 1 yıl ödemesiz 120 ay vadeli olarak düzenlenmiştir. Grup borçları kapsamında yapılandırılan tutarın içinde Şirket'in iştiraki olan Kızılcahamam Akasya Yatırım İnşaat Turizm A.Ş.'nin 2.619.157 TL tutarında kredi borcu kapatılmıştır. Ayrıca, iştirakin cari hesap bakiyesi olan 1.156.595 TL'ye, kredi kapaması için ödenen tutar eklenmiş, toplam borca karşılık Ankara İli Kızılcahamam İlçesi Yenice Mah. 407 Ada 5 Parsel üzerinde bulunan 9.700 m² turizm imarlı arsa 3.490.000 TL+KDV bedelle satın alınmış ve satın alma bedelinden kalan 342.447 TL bakiye iştirake ödenmiştir.

Ostim Finans ve İş Merkezi İçin Verilen TRİ

	Tutar	Döviz Türü
Ostim Prestij Proje Temliği	100.000.000	TL
Ofim Kiracı Temliği	300.000.000	TL
1.Derece İpotek	30.000.000	AVRO
2.Derece İpotek	40.000.000	TL
3.Derece İpotek	80.000.000	TL
4.Derece İpotek	40.000.000	AVRO
5.Derece İpotek	32.000.000	AVRO
6.Derece İpotek	160.000.000	TL

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

Ostim Endüstriyel Yatırımlar ve İşletme A.Ş.

31 Aralık 2020 Tarihinde Sona Eren Hesap Dönemine Ait Konsolide Finansal Tabloları Açıklayıcı Dipnotlar
(Tutarlar Aksi Belirtilmedikçe Türk Lirası ("TL") Olarak İfade Edilmiştir.)

16. Taahhütler

Şirket Tarafından Verilen TRİ'ler	31.12.2020	31.12.2019
A. Kendi Tüzel Kisiliği Adına Vermiş Olduğu TRİ'lerin Toplam Tutarı	2.046.920.000	1.744.388.500
B. Tam Konsolidasyon Kapsamına Dahil Edilen Ortaklıklar Lehine Vermiş Olduğu TRİ'lerin Toplam Tutarı	-	-
C. Olağan Ticari Faaliyetlerinin Yürütülmesi Amacıyla Diğer 3. Kisilerin Borcunu Temin Amacıyla Vermiş Olduğu TRİ'lerin Toplam Tutarı	71.870.000	186.110.000
D. Diğer Verilen TRİ'lerin Toplam Tutarı	120.566	5.120.566
i. Ana Ortak Lehine Vermiş Olduğu TRİ'lerin Toplam Tutarı	-	-
ii. B ve C maddeleri Kapsamına Girmeyen Diğer Şirketleri Lehine Vermiş Olduğu TRİ'lerin Toplam Tutarı	-	-
iii. C Maddesi Kapsamına Girmeyen 3. Kişiler Lehine Vermiş Olduğu TRİ'lerin Toplam Tutarı	120.566	5.120.566
Toplam	2.118.910.566	1.935.619.066

"Ostim Prestij" arsası üzerinde 50.000.000 TL tutarında ipotek ve 100.000.000 TL tutarında temlik mevcuttur (31.12.2019: 50.000.000 TL ipotek, 100.000.000 TL temlik).

17. Çalışanlara Sağlanan Faydalara İlişkin Karşılıklar

	31.12.2020	31.12.2019
Kıdem tazminatı karşılığı	1.261.873	681.984
Toplam	1.261.873	681.984

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 %20 oranında çalışanların ücretine yapılacak zam artacağını varsayar (31.12.2019: %15). Böylece emekli olduğunda, alacağı kıdem tazminatının, bilanço tarihindeki kıdemine uygun kısmını bulur. Bu tutarda %11,5 oranında, emekliliğine kalan süreye uygun şekilde iskonto tabi tutularak net bugünkü değeri bulunur (31.12.2019: %17). Kıdem tazminatı tavanı 7.117,17 TL'dir (31.12.2019: 6.730,15 TL).

Kıdem tazminatı yükümlülüğünün hesaplanmasında kullanılan varsayımlar aşağıdaki gibidir;

	31.12.2020	31.12.2019
Çalışma süresi	Kadın: 20 yıl Erkek: 25 yıl	Kadın: 20 yıl Erkek: 25 yıl
Zam oranı	20%	15%
Kıdem tazminatı almadan ayrılma oranı	52%	52%
İskonto Oranı	11,5%	17%

Kıdem Tazminatı Karşılığı	31.12.2020	31.12.2019
Dönembaşı	681.984	422.670
Ödemeler/iptaller	(122.276)	(56.168)
Faiz maliyeti	105.424	81.592
Cari hizmet maliyeti	225.332	102.525
Aktüeryal kazanç/(zararlar)	371.409	131.365
Dönem sonu	1.261.873	681.984

Ostim Endüstriyel Yatırımlar ve İşletme A.Ş.

31 Aralık 2020 Tarihinde Sona Eren Hesap Dönemine Ait Konsolide Finansal Tabloları Açıklayıcı Dipnotlar
(Tutarlar Aksi Belirtilmedikçe Türk Lirası ("TL") Olarak İfade Edilmiştir.)

18. Diğer Dönen Varlıklar, Diğer Kısa Vadeli Yükümlülükler

Diğer Dönen Varlıklar	31.12.2020	31.12.2019
Devreden KDV	764.388	70.656
İş avansları	116.755	122.845
Personel avansları	147.282	99.487
Toplam	1.028.425	292.988
Diğer Kısa Vadeli Yükümlülükler	31.12.2020	31.12.2019
Vadesi geçmiş ert. taks. vergi ve diğer yükümlülükler	-	7.058
Ödenecek diğer yükümlülükler	-	600
Ödenecek vergi ve fonlar*	4.914.108	7.546.846
Toplam	4.914.108	7.554.504

Ostim Endüstriyel Yatırımlar ve İşletme A.Ş., 7256 Sayılı Bazı Alacakların Yeniden Yapılandırılması İle Bazı Kanunlarda Değişiklik Yapılması Hakkında Kanuna göre vergi borçları ve faizleri için 14.12.2020 tarihlerinde yapılandırma talebinde bulunmuş, Ostim Vergi Dairesi Müdürlüğü tarafından 31.01.2021 – 30.11.2023 arasında ödenmek üzere 18 taksitle yapılandırılmıştır. Şirket'in vadesi geçmiş ve yapılandırılmamış vergi borcu bulunmamaktadır.

Kızılcahamam Akasya Yatırım İnşaat Turizm A.Ş., 7256 Sayılı Bazı Alacakların Yeniden Yapılandırılması İle Bazı Kanunlarda Değişiklik Yapılması Hakkında Kanuna göre vergi borçları ve faizleri için 09.12.2020 tarihinde yapılandırma talebinde bulunmuş, Veraset ve Harç Vergi Dairesi ve Kızılcahamam Mal Müdürlükleri tarafından 31.01.2021 – 30.11.2023 arasında ödenmek üzere 18 taksitle yapılandırılmıştır. Şirket'in vadesi geçmiş ve yapılandırılmamış vergi borcu bulunmamaktadır.

19. Çalışanlara Sağlanan Faydalar Kapsamında Borçlar

Çalışanlara Sağlanan Faydalar Kapsamında Borçlar	31.12.2020	31.12.2019
Personele borçlar	790.103	683.090
Ödenecek sosyal güvenlik kesintileri	107.510	90.909
Toplam	897.613	773.999

20. Ertelenmiş Gelirler

Kısa Vadeli Ertelenmiş Gelirler	31.12.2020	31.12.2019
Alınan sipariş avansları	5.139.327	5.008.545
Toplam	5.139.327	5.008.545
Uzun Vadeli Ertelenmiş Gelirler	31.12.2020	31.12.2019
Alınan diğer avanslar*	12.124.445	12.124.445
Toplam	12.124.445	12.124.445

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

Ostim Endüstriyel Yatırımlar ve İşletme A.Ş.

31 Aralık 2020 Tarihinde Sona Eren Hesap Dönemine Ait Konsolide Finansal Tabloları Açıklayıcı Dipnotlar
(Tutarlar Aksi Belirtilmedikçe Türk Lirası ("TL") Olarak İfade Edilmiştir.)

21. Özkaynaklar

Sermaye;

Ortağın Adı Soyadı/Unvanı	31 Aralık 2020			31 Aralık 2019		
	Grup	Pay Oranı (%)	Ödenmiş Sermaye Tutarı (TL)	Grup	Pay Oranı (%)	Ödenmiş Sermaye Tutarı (TL)
Ostim Eğitim, Araştırma, Geliştirme Kalkınma ve Dayanışma Vakfı (Ostim Vakfı)	A	4,05	3.090.513	A	4,05	3.090.514
	B	-	1	B	-	1
Ostim Proje Gelişim Eğitim ve Danışmanlık Hizmetleri A.Ş.	A	3,63	2.767.142	A	3,55	2.701.728
	B	1,62	1.234.587	B	1,70	1.300.001
Diğer ⁽¹⁾	A	3,44	2.624.945	A	3,54	2.690.358
	B	87,25	66.513.812	B	87,16	66.448.398
	A	11,13	8.482.600	A	11,13	8.482.600
	B	88,87	67.748.400	B	88,87	67.748.400
Toplam		100	76.231.000		100	76.231.000

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

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

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

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

Maddi Duran Varlık Değerleme Artışları;

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

Maddi Duran Varlık Değerleme Artışları

	31.12.2020	31.12.2019
Duran varlık değerleme artışları	7.829.293	4.254.349
Ertelenen vergi etkisi	(716.860)	(467.978)
Toplam	7.112.433	3.786.371

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

Ostim Endüstriyel Yatırımlar ve İşletme A.Ş.

31 Aralık 2020 Tarihinde Sona Eren Hesap Dönemine Ait Konsolide Finansal Tabloları Açıklayıcı Dipnotlar
(Tutarlar Aksi Belirtilmedikçe Türk Lirası ("TL") Olarak İfade Edilmiştir.)

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

	31.12.2020	31.12.2019
Aktüeryal kazanç/(kayıp)	(616.578)	(335.861)
Ertelenen vergi	130.738	73.889
Toplam	(485.840)	(261.972)

Kârdan Ayrılan Kısıtlanmış Yedekler;

	31.12.2020	31.12.2019
Olağanüstü yedekler	131.832	131.832
Yasal yedekler	1.651.200	800.362
Toplam	1.783.032	932.194

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

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

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

genel kanuni yedek akçeye eklenir.

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

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

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

Geçmiş Yıl Kâr/(Zararları);

	31.12.2020	31.12.2019
Geçmiş yıl kâr/(zararları)	49.567.693	46.295.772
Toplam	49.567.693	46.295.772

Kontrol Gücü Olmayan Paylar

	31.12.2020	31.12.2019
Dönem başı	(299.069)	(195.360)
Aktüeryal kazanç/(kayıp) azınlık payları	(59.303)	(21.510)
Dönem kâr/(zararındaki) azınlık payı	37.178	(82.199)
Toplam	(321.194)	(299.069)

Ostim Endüstriyel Yatırımlar ve İşletme A.Ş.

31 Aralık 2020 Tarihinde Sona Eren Hesap Dönemine Ait Konsolide Finansal Tabloları Açıklayıcı Dipnotlar
(Tutarlar Aksi Belirtilmedikçe Türk Lirası ("TL") Olarak İfade Edilmiştir.)

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

Kısa Vadeli Peşin Ödenmiş Giderler	31.12.2020	31.12.2019
Verilen sipariş avansları	671.190	521.576
Gelecek aylara ait giderler	178.810	125.163
Toplam	850.000	646.739
Uzun Vadeli Peşin Ödenmiş Giderler	31.12.2020	31.12.2019
Taahhütlere verilen avanslar*	12.124.445	12.124.445
Toplam	12.124.445	12.124.445

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

Cari Dönem Vergisi ile İlgili Varlıklar	31.12.2020	31.12.2019
Peşin ödenen vergiler ve fonlar	771.004	36.606
Toplam	771.004	36.606

23. Satışlar ve Satışların Maliyeti

Hasılat	01.01.2020	01.01.2019
	31.12.2020	31.12.2019
Yurtiçi satışlar	62.152.680	59.973.069
Yurtdışı satışlar	10.155.030	6.523.626
Gayrimenkul kiralari ve kira payları	5.953.421	11.232.055
Diğer gelirler	215.171	86.399
Satıştan iadeler (-)	(422.862)	(176.723)
Toplam	78.053.440	77.638.426
Maliyet	01.01.2020	01.01.2019
	31.12.2020	31.12.2019
Satılan ticari mallar maliyeti (-)	(45.810.301)	(47.588.957)
Satılan hizmet maliyeti (-)	(3.949.145)	(4.403.903)
Satılan mamul maliyeti (-)	(5.496.384)	(4.912.276)
Toplam	(55.255.830)	(56.905.136)
Brüt Kâr/(Zarar)	22.797.610	20.733.290

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

	01.01.2020	01.01.2019
Faaliyet Giderleri	31.12.2020	31.12.2019
Genel yönetim giderleri	(3.152.343)	(3.125.577)
Pazarlama satış ve dağıtım giderleri	(3.794.924)	(2.800.528)
Toplam	(6.947.267)	(5.926.105)

Ostim Endüstriyel Yatırımlar ve İşletme A.Ş.

31 Aralık 2020 Tarihinde Sona Eren Hesap Dönemine Ait Konsolide Finansal Tabloları Açıklayıcı Dipnotlar
(Tutarlar Aksi Belirtilmedikçe Türk Lirası ("TL") Olarak İfade Edilmiştir.)

	01.01.2020	01.01.2019
	31.12.2020	31.12.2019
Genel Yönetim Giderleri		
Personel giderleri	(2.614.454)	(2.424.424)
Amortisman giderleri	(36.839)	(38.631)
Mahkeme, noter, harç, vergi, komisyon vb. giderleri	(12.412)	(26.967)
Danışmanlık, avukatlık, mali müşavirlik giderleri	(141.001)	(131.955)
Posta, telefon, haberleşme, ulaşım, internet, kırtasiye vb. giderler	(37.562)	(78.536)
Yemek, elektrik, ısınma, kira, aidat, temizlik vb. giderleri	(171.288)	(150.222)
Diğer giderler	(138.787)	(274.842)
Toplam	(3.152.343)	(3.125.577)
Pazarlama Satış ve Dağıtım Giderleri		
Amortisman giderleri	(62.615)	(117.161)
Personel giderleri	(500.762)	(476.170)
Büro giderleri	(109.273)	(88.760)
Vergi, resim, harç, sigorta giderleri	(996.219)	(321.582)
Kurumsal giderler	(51.192)	(120.943)
Aidat, kira vb. giderler	(762.394)	(735.683)
Danışmanlık, noter, mahkeme giderleri	(376.303)	(198.585)
Dış ticaret, fuar giderleri	(31.308)	(82.822)
Gayrimenkul, bakım, onarım giderleri	(42.552)	(23.487)
Kargo, nakliye, reklam giderleri	(280.094)	(150.523)
Proje, temsil vb. giderler	(15.716)	(26.358)
Diğer giderler	(566.496)	(458.454)
Toplam	(3.794.924)	(2.800.528)
25. Esas Faaliyetlerden Diğer Gelirler		
	01.01.2020	01.01.2019
	31.12.2020	31.12.2019
Konusu kalmayan karşılıklar	1.069.388	892.175
Sabit kıymet satış kârı	83.579	53.923
Muhtelif gelir ve kârlar	100.028	600.028
Toplam	1.252.995	1.546.126
26. Esas Faaliyetlerden Diğer Giderler		
	01.01.2020	01.01.2019
	31.12.2020	31.12.2019
Karşılık giderleri	(1.842.973)	(1.507.204)
Muhtelif giderler	(1.758)	(37.062)
Toplam	(1.844.731)	(1.544.266)

Ostim Endüstriyel Yatırımlar ve İşletme A.Ş.

31 Aralık 2020 Tarihinde Sona Eren Hesap Dönemine Ait Konsolide Finansal Tabloları Açıklayıcı Dipnotlar
(Tutarlar Aksi Belirtilmedikçe Türk Lirası ("TL") Olarak İfade Edilmiştir.)

27. Yatırım Faaliyetlerinden Gelirler

	01.01.2020	01.01.2019
	31.12.2020	31.12.2019
Yatırım amaçlı gayrimenkuller değerlendirme artışları	23.888.027	-
Toplam	23.888.027	-

Şirket, yatırım amaçlı gayrimenkullerini SPK lisanslı bağımsız gayrimenkul değerlendirme şirketleri Adil Taşınmaz Değerleme ve Danışmanlık A.Ş.'nin 31.12.2019 tarihli ve Atak Gayrimenkul Değerleme A.Ş.'nin 20.01.2021 ve 08.02.2021 tarihli raporlarını esas alarak gerçeğe uygun değer tespitleri gerçekleştirilmiştir.

28. Finansal Gelirler

	01.01.2020	01.01.2019
	31.12.2020	31.12.2019
Faiz gelirleri	434.174	98.785
Kambiyo kârları	4.905.003	3.641.853
Reeskont faiz gelirleri	1.257.149	634.850
Toplam	6.596.326	4.375.488

29. Finansal Giderler

	01.01.2020	01.01.2019
	31.12.2020	31.12.2019
Kısa vadeli borçlanma gideri	(11.073.355)	(12.918.158)
Kambiyo zararları	(4.927.526)	(8.759.245)
Reeskont faiz giderleri	(351.201)	(1.317.317)
Toplam	(16.352.082)	(22.994.720)

30. Vergi Geliri/(Gideri)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.

5 Aralık 2017 tarihli Resmi Gazete'de yayımlanarak yürürlüğe giren 7061 sayılı "Bazı Vergi Kanunları İle Diğer Bazı Kanunlarda Değişiklik Yapılmasına Dair Kanun" kapsamında 2018, 2019 ve 2020 yılları için kurumlar vergisi oranı %20'den %22'ye çıkarılmıştır. Geçici farkların 2021 ve sonraki dönemlerde vergi etkisi oluşturacak kısmı için ise %20 oranı ile hesaplanmıştır.

Temettü dağıtımları üzerinde stopaj yükümlülüğü olup, bu stopaj yükümlülüğü temettü ödemesinin yapıldığı dönemde tahakkuk edilir. Türkiye'de bir işyeri ya da daimi temsilcisi aracılığı ile gelir elde eden dar mükellef kurumlar ile Türkiye'de yerleşik kurumlara yapılanlar dışındaki temettü ödemeleri yüzde 15 oranında stopaja tabidir.

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

Ostim Endüstriyel Yatırımlar ve İşletme A.Ş.

31 Aralık 2020 Tarihinde Sona Eren Hesap Dönemine Ait Konsolide Finansal Tabloları Açıklayıcı Dipnotlar
(Tutarlar Aksi Belirtilmedikçe Türk Lirası ("TL") Olarak İfade Edilmiştir.)

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

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

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

Dönem Kârı Vergi Yükümlülüğü

	31.12.2020	31.12.2019
Dön. kârı vergi ve diğer yasal yüküm. karşılıkları	581.355	1.916.529
Dön. kâr. peşin öde. vergi ve diğer yüküm. (-)	-	-
Toplam	581.355	1.916.529

Dönem Vergi Gelir/(Gideri) aşağıdaki gibidir:

	01.01.2020	01.01.2019
	31.12.2020	31.12.2019
Dönemin vergi gideri	(667.978)	(1.916.529)
Ertelenmiş vergi geliri/(gideri)	(11.852.540)	9.977.849
Net	(12.520.518)	8.061.320

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

Ertelenen Vergi – 31.12.2020

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

Ostim Endüstriyel Yatırımlar ve İşletme A.Ş.

31 Aralık 2020 Tarihinde Sona Eren Hesap Dönemine Ait Konsolide Finansal Tabloları Açıklayıcı Dipnotlar
(Tutarlar Aksi Belirtilmedikçe Türk Lirası ("TL") Olarak İfade Edilmiştir.)

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

5 Aralık 2017 tarihli Resmi Gazete’de yayımlanarak yürürlüğe giren 7061 sayılı “Bazı Vergi Kanunları İle Diğer Bazı Kanunlarda Değişiklik Yapılmasına Dair Kanun” kapsamında 2018, 2019 ve 2020 yılları için kurumlar vergisi oranı %20’den %22’ye çıkarılmıştır. Geçici farkların 2021 ve sonraki dönemlerde vergi etkisi oluşturacak kısmı için ise %20 oranı ile hesaplanmıştır.

31. Hisse Başına Kâr/(Zarar)

	01.01.2020	01.01.2019
	31.12.2020	31.12.2019
Ana ortaklık payları	17.097.905	4.122.759
Hisse adedi	76.231.000	76.231.000
Toplam	0,2243	0,0541

32. İlişkili Taraf Açıklamaları

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

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

İlişkili Taraflardan Devam Eden İnşaat ve**Taahhüt İşlerinden Doğan Sözleşme Varlıkları**

	31.12.2020	31.12.2019
Ostim Teknopark Teknoloji Geliştirme Böl. Yön. A.Ş.	13.987.246	15.839.715
Toplam	13.987.246	15.839.715

Ostim Endüstriyel Yatırımlar ve İşletme A.Ş.

31 Aralık 2020 Tarihinde Sona Eren Hesap Dönemine Ait Konsolide Finansal Tabloları Açıklayıcı Dipnotlar
(Tutarlar Aksi Belirtilmedikçe Türk Lirası ("TL") Olarak İfade Edilmiştir.)

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

İlişkili Taraflardan Gelirler	01.01.2020	01.01.2019
	31.12.2020	31.12.2019
Kızılcahamam Akasya Yatırım İnşaat Turizm A.Ş.	24.029	15.646
Ostim Ortadoğu Sanayi Araştırma Geliştirme Eğitim Kalkınma Dayanışma Vakfı	5.797	44.167
Ostim Teknopark Teknoloji Geliştirme Böl. Yön. A.Ş.	-	3.992
SS Ostim Küçük Sanayi Sitesi Yapı Kooperatifi	34.494	22.920
Kaya Yatırım Proje İnşaat ve Gayrimenkul Hiz. A.Ş.	264.539	40.949
OSB Ostim Organize San. Böl. Müdürlüğü	-	65.000
TH Ostim Radyo Televizyon Yayıncılık Ticaret A.Ş.	7.186	3.111
Toplam	336.045	195.785

İlişkili Taraflara Giderler	01.01.2020	01.01.2019
	31.12.2020	31.12.2019
İkmal Teknik San. ve Tic. A.Ş.	(121.154)	(8.108)
Ostim Organize Sanayi Bölge Müdürlüğü	(375.127)	(64.405)
Ostim Proje Gelişim Eğitim ve Danışmanlık Hiz. A.Ş.	-	(831.919)
Kaya Yatırım Proje İnşaat ve Gayrimenkul Hiz. A.Ş.	(359.978)	-
Kızılcahamam Akasya Yatırım İnşaat Turizm A.Ş.	(600)	-
Toplam	(856.859)	(904.432)

Üst Yönetime Sağlanan Faydalar

1 Ocak – 31 Aralık 2020 tarihleri arası üst düzey yönetime ödenen ücret ve benzeri menfaatlerin toplam tutarı 782.695 TL'dir (1 Ocak-31 Aralık 2019: 600.637 TL). Bu tutar şirketin yönetim kurulu üyeleri, iç denetçi, genel müdür ve direktör'e (gayrimenkul, idari ve mali işler) net ödenen mali menfaatlerden oluşmaktadır.

Ostim Endüstriyel Yatırımlar ve İşletme A.Ş.

31 Aralık 2020 Tarihinde Sona Eren Hesap Dönemine Ait Konsolide Finansal Tabloları Açıklayıcı Dipnotlar
(Tutarlar Aksi Belirtilmedikçe Türk Lirası ("TL") Olarak İfade Edilmiştir.)

33. Finansal Araçlardan Kaynaklanan Risklerin Niteliği ve Düzeyi

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

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

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

Ostim Endüstriyel Yatırımlar ve İşletme A.Ş.

31 Aralık 2020 Tarihinde Sona Eren Hesap Dönemine Ait Konsolide Finansal Tabloları Açıklayıcı Dipnotlar
(Tutarlar Aksi Belirtilmedikçe Türk Lirası ("TL") Olarak İfade Edilmiştir.)

Likidite Riski;

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

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

Ostim Endüstriyel Yatırımlar ve İşletme A.Ş.

31 Aralık 2020 Tarihinde Sona Eren Hesap Dönemine Ait Konsolide Finansal Tabloları Açıklayıcı Dipnotlar
(Tutarlar Aksi Belirtilmedikçe Türk Lirası ("TL") Olarak İfade Edilmiştir.)

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

Ostim Endüstriyel Yatırımlar ve İşletme A.Ş.

31 Aralık 2020 Tarihinde Sona Eren Hesap Dönemine Ait Konsolide Finansal Tabloları Açıklayıcı Dipnotlar
(Tutarlar Aksi Belirtilmedikçe Türk Lirası ("TL") Olarak İfade Edilmiştir.)

Kur Riski;

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

Ostim Endüstriyel Yatırımlar ve İşletme A.Ş.

31 Aralık 2020 Tarihinde Sona Eren Hesap Dönemine Ait Konsolide Finansal Tabloları Açıklayıcı Dipnotlar
(Tutarlar Aksi Belirtilmedikçe Türk Lirası ("TL") Olarak İfade Edilmiştir.)

Döviz Pozisyonu Tablosu - 31.12.2019	TL Karşılığı (Fonksiyonel para birimi)	ABD Doları	Avro
1. Ticari Alacaklar	2.359.870	361.527	31.926
2a. Parasal Finansal Varlıklar (Kasa-Banka hesapları dâhil)	631.711	6.744	88.962
2b. Parasal Olmayan Finansal Varlıklar	-	-	-
3. Diğer	130.686	21.839	144
4. Dönen Varlıklar (1+2+3)	3.122.267	390.110	121.032
5. Ticari Alacaklar	-	-	-
6a. Parasal Finansal Varlıklar	-	-	-
6b. Parasal Olmayan Finansal Varlıklar	-	-	-
7. Diğer	-	-	-
8. Duran Varlıklar (5+6+7)	-	-	-
9. Toplam Varlıklar (4+8)	3.122.267	390.110	121.032
10. Ticari Borçlar	534.644	57.000	29.479
11. Finansal Yükümlülükler	3.138.431	-	471.902
12a. Parasal Olan Diğer Yükümlülükler	3.403.802	404.440	150.565
12b. Parasal Olmayan Diğer Yükümlülükler	-	-	-
13. Kısa Vadeli Yükümlülükler (10+11+12)	7.076.877	461.440	651.946
14. Ticari Borçlar	12	2	-
15. Finansal Yükümlülükler	32.145.815	-	4.833.521
16a. Parasal Olan Diğer Yükümlülükler	309	43	8
16b. Parasal Olmayan Diğer Yükümlülükler	-	-	-
17. Uzun Vadeli Yükümlülükler (14+15+16)	32.146.136	45	4.833.529
18. Toplam Yükümlülükler (13+17)	39.223.013	461.485	5.485.475
19. Bilanço Dışı Döviz Cinsinden Türev Araçların Net Varlık/(Yükümlülük) Pozisyonu (19a-19b)	-	-	-
19a. Aktif Karakterli Bilanço Dışı Döviz Cinsinden Türev Ürünlerin Tutarı	-	-	-
19b. Pasif Karakterli Bilanço Dışı Döviz Cinsinden Türev Ürünlerin Tutarı	-	-	-
20. Net Yabancı Para Varlık/(Yükümlülük) Pozisyonu (9-18+19)	(36.100.746)	(71.375)	(5.364.443)
21. Parasal Kalemler Net Yabancı Para Varlık/(Yükümlülük) Pozisyonu (1+2a+5+6a-10-11-12a-14-15-16a)	(36.231.432)	(93.214)	(5.364.587)
22. Döviz Hedge'i İçin Kullanılan Finansal Araçların Toplam Gerçeğe Uygun Değeri	-	-	-
23. Döviz Varlıklarının Hedge Edilen Kısımının Tutarı	-	-	-
24. Döviz Yükümlülüklerinin Hedge Edilen Kısımının Tutarı	-	-	-
25. İhracat	-	-	-
26. İthalat	-	-	-

Ostim Endüstriyel Yatırımlar ve İşletme A.Ş.

31 Aralık 2020 Tarihinde Sona Eren Hesap Dönemine Ait Konsolide Finansal Tabloları Açıklayıcı Dipnotlar
(Tutarlar Aksi Belirtilmedikçe Türk Lirası ("TL") Olarak İfade Edilmiştir.)

Duyarlılık Analizi;

31.12.2020 itibarıyla Türk Lirasının kurlar karşısında %20 değer kaybetmesi ve değer kazanması durumlarında ve faiz oranları olmak üzere tüm değişkenlerin sabit olması varsayımı ile yapılmıştır (31.12.2019:%20).

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

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

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.

Ostim Endüstriyel Yatırımlar ve İşletme A.Ş.

31 Aralık 2020 Tarihinde Sona Eren Hesap Dönemine Ait Konsolide Finansal Tabloları Açıklayıcı Dipnotlar
(Tutarlar Aksi Belirtilmedikçe Türk Lirası ("TL") Olarak İfade Edilmiştir.)

	31.12.2020	31.12.2019
Toplam Borçlar	75.631.289	144.622.283
Nakit ve Nakit Benzerleri	(8.471.543)	(1.241.268)
Net Borç	67.159.746	143.381.015
Net Borç	67.159.746	143.381.015
Toplam Özkaynaklar	152.854.339	132.676.365
Toplam Sermaye	220.014.085	276.057.380
Net Borç/Toplam Sermaye Oranı	31%	52%
	31.12.2020	31.12.2019
Dönen Varlıklar	37.688.638	78.386.743
Kısa Vadeli Yabancı Kaynaklar	24.027.356	49.652.335
Cari Oran	1,57	1,58
	31.12.2020	31.12.2019
Finansal Borçlar	25.681.885	92.959.393
Toplam Aktif	228.485.628	277.298.648
Finansal Borçlar/Toplam Aktif	0,11	0,34

Şirket'in banka ile yaptığı mutabakat sonucu 5.222.019 EURO nakden (30.12.2019 tarihli satıştan elde edilen 35.000.000 TL karşılığı) ve 35.000.000 TL varlık-borç takası ile kapatılmış, kalan anaparanın ve 4.03.2020 tarihinde çekilen Halk Bankası BCH kredi yapılandırılarak 15.016.188 TL'si 120 ay vadeli ve 10.182.511 TL'si ise 1 yıl ödemesiz 120 ay vadeli olarak düzenlenmiştir. Grup borçları kapsamında yapılandırılan tutarın içinde Şirket'in iştiraki olan Kızılcahamam Akasya Yatırım İnşaat Turizm A.Ş.'nin 2.619.157 TL tutarında kredi borcu kapatılmıştır. Ayrıca, iştirakin cari hesap bakiyesi olan 1.156.595 TL'ye, kredi kapaması için ödenen tutar eklenmiş, toplam borca karşılık Ankara İli Kızılcahamam İlçesi Yenice Mah. 407 Ada 5 Parsel üzerinde bulunan 9.700 m² turizm imarlı arsa 3.490.000 TL+KDV bedelle satın alınmış ve satın alma bedelinden kalan 342.447 TL bakiye iştirake ödenmiştir.

34. Nakit Akış Tablosuna İlişkin Ek Bilgiler

Nakit akış tabloları, konsolide finansal tablolar ile birlikte sunulmuştur.

Dönem Başı Tutar	Dönem Başı Tutar	Nakit Hareketi Yaratıcılar	Nakit Hareketi Yaratmayanlar*	Dönem Sonu Tutar
Kısa Vadeli Banka Kredileri	14.405.699	(3.423.451)	(8.422.026)	2.560.222
Uzun Vadeli Banka Kredileri	78.553.694	(64.705.522)	9.273.491	23.121.663
Menkul Kıymet İhraçları	-	-	-	-
Finansal Kiralama Borçları (K.V.)	-	-	-	-
Finansal Kiralama Borçları (U.V.)	-	-	-	-

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

Ostim Endüstriyel Yatırımlar ve İşletme A.Ş.

31 Aralık 2020 Tarihinde Sona Eren Hesap Dönemine Ait Konsolide Finansal Tabloları Açıklayıcı Dipnotlar
(Tutarlar Aksi Belirtilmedikçe Türk Lirası ("TL") Olarak İfade Edilmiştir.)

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

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

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

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

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

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

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

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

Finansal Araçların Gerçeğe Uygun Değeri

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

Finansal Varlıklar

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

Finansal Yükümlülükler

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

Ostim Endüstriyel Yatırımlar ve İşletme A.Ş.

31 Aralık 2020 Tarihinde Sona Eren Hesap Dönemine Ait Konsolide Finansal Tabloları Açıklayıcı Dipnotlar
(Tutarlar Aksi Belirtilmedikçe Türk Lirası ("TL") Olarak İfade Edilmiştir.)

Gerçeğe Uygun Değer Hiyerarşi Tablosu

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

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

31.12.2020 Gerçeğe Uygun Değerle Değerlenen Kalemler	Seviye 1	Seviye 2	Seviye 3
Arsa ve Binalar	-	-	8.344.802
Yatırım Amaçlı Gayrimenkuller	-	-	162.741.627

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

37. Bilanço Tarihinden Sonraki Olaylar

Metal ve plastik döküm tesislerinde kullanılmak üzere metalden kalıp üretimini gerçekleştirilecek olan Ostim Kalıp Yatırım Sanayi A.Ş.'nin kuruluşu 23.11.2020 tarihinde tescil edilmiştir. Kalıp imalat tesisi yatırımı için 04.01.2021 tarih 518782 No.lu teşvik belgesini alan Şirket, teşvik belgesi kapsamındaki yatırımlarının finansmanı için 11.02.2021 tarihinde QNB Finans Finansal Kiralama A.Ş. ile sözleşme imzalamıştır.

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

Yönetim Kurulu kararı ile arsa sahipleri ile imzalanan sözleşme hükümlerine göre yapımı gerçekleştirilecek inşaatın Fırat Tahin ve Susam Sanayi A.Ş.'ye alt yüklenici olarak kat karşılığı usulü ile yaptırılmasına karar verilmmiştir. Mal sahipleri ile şirket arasında imzalanan sözleşme hükümleri, her türlü malzeme, ekipman ve sistemin temin ve tedarik edilmesi, projelendirme, ruhsat ve izinlerin alınmasını kapsayacak şekilde alt yüklenici olarak inşaatın yapımını üstlenen Fırat Tahin Susam Sanayi A.Ş. tarafından yerine getirilecektir.

Şirket mali yapısının güçlendirilmesi, yeni yatırımlar yapılarak büyümesi ve kârlılığın artırılması amacıyla, 135.000.000 TL olarak belirlenen kayıtlı sermaye tavanı içerisinde, 76.231.000 TL olan çıkarılmış sermayesinin tamamı nakden karşılanmak suretiyle 57.173.250 TL nakit (bedelli) olarak (%75 oranında) artırılarak 133.404.250 TL'ye çıkarılmasına, ve arttırılan 57.173.250 Türk Liralık sermayeyi temsil eden payların, 6.361.950 TL A Grubu hamiline yazılı olarak oluşturulmasına, 50.811.300 TL B Grubu hamiline yazılı olarak oluşturulmasına, yapılacak sermaye artırımında A Grubu pay sahiplerine A grubu, B Grubu pay sahiplerine B grubu pay verilmesi amacıyla Sermaye Piyasası Kurulu'na başvuruda bulunmuş olup süreç devam etmektedir.