

17/SA-295

26.02.2021

Ek/1

OSTİM ENDÜSTRİYEL YATIRIMLAR VE İŞLETME A.Ş.

İzahname

Bu izahname, Sermaye Piyasası Kurulu (Kurul)'nca 25/02/2021 tarihinde onaylanmıştır.

Ortaklığımızın çıkarılmış sermayesinin 76.231.000 TL'den 133.404.250 TL'ye çıkarılması nedeniyle artırılacak 57.173.250 TL nominal değerli paylarının halka arzına ilişkin izahnamedir.

İzahnamenin onaylanması, izahnamede yer alan bilgilerin doğru olduğunun Kurulca tekeffülü anlamına gelmeyeceği gibi, paylara ilişkin bir tavsiye olarak da kabul edilemez. Ayrıca halka arz edilecek payların fiyatının belirlenmesinde Kurul'un herhangi bir takdir ya da onay yetkisi yoktur.

Halka arz edilecek paylara ilişkin yatırım kararları izahnamenin bir bütün olarak değerlendirilmesi sonucu verilmelidir.

Bu izahname, ortaklığımızın (www.ostimyatirim.com.tr) ve halka arzda satışa aracılık edecek Yatırım Finansman Menkul Değerler A.Ş.'nin (www.yf.com.tr) adresli internet siteleri ile Kamuyu Aydınlatma Platformu (KAP)'nda (kap.org.tr) yayımlanmıştır. Ayrıca başvuru yerlerinde incelemeye açık tutulmaktadır.

Sermaye Piyasası Kanunu (SPKn)'nın 10'uncu maddesi uyarınca, izahnamede ve izahnamenin eklerinde yer alan yanlış, yanıltıcı ve eksik bilgilerden kaynaklanan zararlardan ihraççı sorumludur. Zararın ihraççıdan tazmin edilememesi veya edilemeyeceğinin açıkça belli olması halinde; halka arz edenler, ihraca aracılık eden lider yetkili kuruluş, varsa garantör ve ihraççının yönetim kurulu üyeleri kusurlarına ve durumun gereklerine göre zararlar kendilerine yükletilebildiği ölçüde sorumludur. Ancak, izahnamenin diğer kısımları ile birlikte okunduğu takdirde özetin yanıltıcı, hatalı veya tutarsız olması durumu hariç olmak üzere, sadece özete bağlı olarak ilgililere herhangi bir hukuki sorumluluk yüklenemez. Bağımsız denetim, derecelendirme ve değerlendirme kuruluşları gibi izahnameyi oluşturan belgelerde yer almak üzere hazırlanan raporları hazırlayan kişi ve kurumlar da hazırladıkları raporlarda yer alan yanlış, yanıltıcı ve eksik bilgilerden SPKn hükümleri çerçevesinde sorumludur.

GELECEĞE YÖNELİK AÇIKLAMALAR

"Bu izahname, "düşünülmektedir", "planlanmaktadır", "hedeflenmektedir", "tahmin edilmektedir", "beklenmektedir" gibi kelimelerle ifade edilen geleceğe yönelik açıklamalar içermektedir. Bu tür açıklamalar belirsizlik ve risk içermekte olup, sadece izahnamenin yayım tarihindeki öngörülerini ve beklentileri göstermektedir. Birçok faktör, ihraççının geleceğe yönelik açıklamalarının öngörülenden çok daha farklı sonuçlanmasına yol açabilecektir."



26 Şubat 2021

YATIRIM FİNANSMAN
MENKUL DEĞERLER A.Ş.

İÇİNDEKİLER		
Bölüm No.	Bölüm Adı	Sayfa
1	İzahnamenin Sorumluluğunu Yüklenen Kişiler	4
2	Özet	6
3	Bağımsız Denetçiler	17
4	Seçilmiş Finansal Bilgiler	18
5	Risk Faktörleri	20
6	İhraççı Hakkında Bilgiler	23
7	Faaliyetler Hakkında Genel Bilgiler	24
8	Grup Hakkında Bilgiler	34
9	Maddi Duran Varlıklar/Yatırım Amaçlı Gayrimenkuller Hakkında Bilgiler	37
10	Faaliyetlere ve Finansal Duruma İlişkin Değerlendirmeler	43
11	İhraççının Fon Kaynakları	48
12	Eğilim Bilgileri	49
13	Kâr Tahminleri ve Beklentileri	50
14	İdari Yapı, Yönetim Organları ve Üst Düzey Yöneticiler	50
15	Ücret ve Benzeri Menfaatler	57
16	Yönetim Kurulu Uygulamaları	58
17	Personel Hakkında Bilgiler	60
18	Ana Pay Sahipleri	61
19	İlişkili Taraflar ve İlişkili Taraflarla Yapılan İşlemler Hakkında Bilgiler	64
20	Diğer Bilgiler	64
21	Önemli Sözleşmeler	68
22	İhraççının Finansal Durumu ve Faaliyet Sonuçları Hakkında Bilgiler	68
23	İhraç ve Halka Arz Edilecek Paylara İlişkin Bilgiler	72
24	Halka Arza İlişkin Hususlar	78
25	Borsada İşlem Görmeye İlişkin Bilgiler	85
26	Mevcut Payların Satışına İlişkin Bilgiler ile Taahhütler	86
27	Halka Arz Geliri ve Maliyetleri	86
28	Sulanma Etkisi	88
29	Uzman Raporları ve Üçüncü Kişilerden Alınan Bilgiler	89
30	Paylar İle İlgili Vergilendirme Esasları	90
31	İhraççı veya Halka Arz Eden Tarafından Verilen İzin Hakkında Bilgi	94
32	İncelemeye Açık Belgeler	94
33	Ekler	94



KISALTMA VE TANIMLAR

Kısaltma	Tanım
A.Ş.	Anonim Şirketi
Akasya A.Ş.	Akasya Yatırım İnşaat Turizm A.Ş.
Aracı Kuruluş / Yatırım Finansman	Yatırım Finansman Menkul Değerler A.Ş.
Aselsan	Aselsan Elektronik Sanayi Ticaret A.Ş.
BDR	Bağımsız Denetim Raporu
BİAŞ / BİST	Borsa İstanbul Anonim Şirketi
Dolar / USD	Amerika Birleşik Devletleri Para Birimi
EURO / AVRO	Avrupa Birliği Para Birimi
GVK	Gelir Vergisi Kanunu
KAP	Kamuyu Aydınlatma Platformu
KDV	Katma Değer Vergisi
KOBİ	Küçük ve Orta Boy İşletme
KVK	Kurumlar Vergisi Kanunu
MDV	Maddi Duran Varlıklar
MKK	Merkezi Kayıt Kuruluşu
MKS	Merkezi Kayıt Sistemi
OSTİM	Ortadoğu Sanayi ve Ticaret Merkezi
OFİM	Ostim Finans ve İş Merkezi
OFİM A.Ş.	Ostim Finans ve İş Merkezi İnşaat Gayrimenkul Enerji Elektrik Üretim Ticaret A.Ş.
Ostim Proje Gelişim A.Ş.	Ostim Proje ve Teknoloji Gelişim, Eğitim Danışmanlık Hizmetleri A.Ş.
T.H. ODF Fuarçılık A.Ş.	T.H. ODF Ortadoğu Uluslararası Fuarçılık A.Ş.
Ostim Gayrimenkul A.Ş.	Ostim Gayrimenkul Danışmanlık ve İşletme A.Ş.
Günhan Ostim Alüminyum A.Ş.	Günhan Ostim Alüminyum Döküm Dövme Makine İmalat Sanayi Ticaret A.Ş.
T.H. Ostim Radyo Televizyon A.Ş.	T.H. Ostim Radyo Televizyon Yayınları Sanayi ve Ticaret A.Ş.
Ostim Kooperatifi	S.S. Ostim Küçük Sanayi Sitesi Yapı Kooperatifi Sanayi Sitesi Yapı Kooperatifi
Ostim Teknopark A.Ş.	Ostim Teknopark Teknoloji Geliştirme Bölgesi Yönetici A.Ş.
OSP	Ostim Spare Part
OSP A.Ş.	OSP Ostim İş Makine Yedek Parça Dış Tic. A.Ş.
Ostim/ Ostim Yatırım / Ortaklık / İhraççı/ Şirket	Ostim Endüstriyel Yatırımlar Ve İşletme A.Ş.
Ostim Vakfı	Ostim Eğitim, Araştırma, Geliştirme Kalkınma ve Dayanışma Vakfı
SPK / Kurul	Sermaye Piyasası Kurulu
SPKn	Sermaye Piyasası Kanunu
Tefirom	Tefirom İnşaat Enerji Sanayi ve Ticaret A.Ş.
TL	Türk Lirası
TMS	Türkiye Muhasebe Standartları
TTK	Türk Ticaret Kanunu
TÜİK	Türkiye İstatistik Kurumu
TFRS	Türkiye Finansal Raporlama Standartları
VUK	Vergi Usul Kanunu

I. BORSA GÖRÜŞÜ:

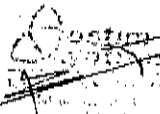
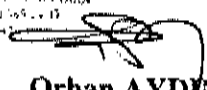
Yoktur.

I. DİĞER KURUMLARDAN ALINAN GÖRÜŞ VE ONAYLAR:

Yoktur.

1. İZAHNAMENİN SORUMLULUĞUNU YÜKLENE KİŞİLER

Bu izahname ve eklerinde yer alan bilgilerin, sahip olduğumuz tüm bilgiler çerçevesinde, gerçeğe uygun olduğunu ve izahnamede bu bilgilerin anlamını değiştirecek nitelikte bir eksiklik bulunmaması için her türlü makul özenin gösterilmiş olduğunu beyan ederiz.

Ostim Endüstriyel Yatırımlar ve İşletme A.Ş.	Sorumlu Olduğu Kısım:
 Sıtkı ÖZTUNA Yön. Krl. Bşk.Yrd.  Orhan AYDIN Yön. Krl. Başkanı Tarih: 22.02.2021	İZAHNAMENİN TAMAMI

Yatırım Finansman Menkul Değerler A.Ş.	Sorumlu Olduğu Kısım:
 Peryin BAKANKUŞ Müdür  Zeki DAVUT Genel Müdür Yrd. 22.02.2021	İZAHNAMENİN TAMAMI

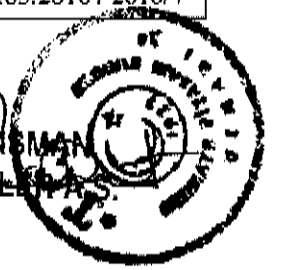


İzahnamenin bir parçası olan bu raporda yer alan bilgilerin, sahip olduğumuz tüm bilgiler çerçevesinde, gerçeğe uygun olduğunu ve bu bilgilerin anlamını değiştirecek nitelikte bir eksiklik bulunmaması için her türlü makul özenin gösterilmiş olduğunu beyan ederiz.

İmzalı sorumluluk beyanları izahname ekinde yer almaktadır.

İlgili Bağımsız Denetim Raporlarını Hazırlayan Kuruluş	Sorumlu Olduğu Kısım:
Vezin Bağımsız Denetim Anonim Şirketi Harun AKTAŞ Sorumlu Ortak Baş Denetçi	31.12.2017, 31.12.2018 TARİHLİ FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN BAĞIMSIZ DENETİM RAPORLARI
Vezin Bağımsız Denetim Anonim Şirketi Fatma Zehra KOŞ Sorumlu Ortak Baş Denetçi	31.12.2019, 30.06.2020 TARİHLİ FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN BAĞIMSIZ DENETİM RAPORLARI

İlgili Değerleme Raporlarını Hazırlayan Kuruluş	Sorumlu Olduğu Kısım:
ABC Gayrimenkul Değerleme ve Danışmanlık A.Ş.	Bosna İş Merkezi Değerleme Raporu 10.03.2014 / Rapor No: ABC-2014-ÖR-15
	Kosgeb Binası Değerleme Raporu 10.03.2014 / Rapor No: ABC-2014-ÖR-16
	17191 Ada 1 Parsel 46 Nolu Bağımsız Bölüm Değerleme Raporu 10.03.2014 / Rapor No: ABC-2014-ÖR-21
	42735 Ada 1 Parsel 24 Nolu Bağımsız Bölüm Değerleme Raporu 10.03.2014 / Rapor No: ABC-2014-ÖR-23
	42770 Ada 1 Parsel 13 Nolu Bağımsız Bölüm Değerleme Raporu 10.03.2014 / Rapor No: ABC-2014-ÖR-24
	42732 Ada 1 Parsel 27 Nolu Bağımsız Bölüm Değerleme Raporu 10.03.2014 / Rapor No: ABC-2014-ÖR-25
	42827 Ada 4 Parsel Arsa Değerleme Raporu 10.03.2014 / Rapor No: ABC-2014-ÖR-32
	43605 Ada 1 Parsel Arsa Değerleme Raporu 10.03.2014 / Rapor No: ABC-2014-ÖR-33
Vakıf Gayrimenkul Değerleme A.Ş.	17162 Ada 5 Parsel Arsa Değerleme Raporu 13.07.2017 / 2017/8A
	17184 Ada 7 Parsel Değerleme Raporu 13.07.2017 / 2017/8D
	17147 Ada 1 Parsel Ofis İş Merkezi Değerleme Raporu 24.12.2015 / 2015/34
	42706 Ada 2 Parsel 12 Nolu Bağımsız Bölüm Değerleme Raporu 28.01.2016 / 2015/34
	42715 Ada 3 Parsel 3 Nolu Bağımsız Bölüm Değerleme Raporu 14.01.2016 / 2015/34
	42715 Ada 3 Parsel 4 Nolu Bağımsız Bölüm Değerleme Raporu 29.12.2015 / 2015/34
	61295 Ada 7 Parsel 63-64 Bağımsız Bölümler Değerleme Raporu 29.01.2016 / 2015/34
	64544 Ada 1 Parsel Ostim Prestij İş Merkezi Değerleme Raporu 04.03.2016 / 2016/4



2. ÖZET

A—GİRİŞ VE UYARILAR		
	Başlık	Açıklama Yükümlülüğü
A.1	Giriş ve uyarılar	- Bu özet izahnameye giriş olarak okunmalıdır. - Sermaye piyasası araçlarına ilişkin yatırım kararları izahnamenin bir bütün olarak değerlendirilmesi sonucu verilmelidir. - İzahnamede yer alan bilgilere ilişkin iddiaların mahkemeye taşınması durumunda, davacı yatırımcı, halka arzın gerçekleştiği ülkenin yasal düzenlemeleri çerçevesinde, izahnamenin çevirisine ilişkin maliyetlere yasal süreçler başlatılmadan önce katlanmak zorunda kalabilir. - Özete bağlı olarak (çevirisi dahil olmak üzere) ilgililerin hukukî sorumluluğuna ancak özeti izahnamenin diğer kısımları ile birlikte okunduğu takdirde yanıltıcı, hatalı veya tutarsız olması veya yatırımcıların yatırım kararını vermesine yardımcı olacak önemli bilgileri sağlamaması durumunda gidilir.
A.2	İzahnamenin sonraki kullanımına ilişkin bilgi	İhraççı tarafından izahnamenin payların yetkili kuruluşlarca sonradan tekrar satışı için kullanılmasına dair verilen herhangi bir izin bulunmamaktadır.
B—İHRAÇCI		
B.1	İhraççının ticaret unvanı ve işletme adı	OSTİM ENDÜSTRİYEL YATIRIMLAR VE İŞLETME A.Ş.
B.2	İhraççının hukukî statüsü, tabi olduğu mevzuat, kurulduğu ülke ve adresi	Hukukî Statü : Anonim Şirket Tabi Olduğu Mevzuat : Türkiye Cumhuriyeti Kanunları Kurulduğu Ülke : Türkiye, Adres : 100.Yıl Bulvarı No:99/90 OFİM İş Merkezi 9.Kat Ostim, Yenimahalle/ANKARA Telefon numarası : 0312 385 34 09 Faks numarası : 0312 385 24 19
B.3	Ana ürün/hizmet kategorilerini de içerecek şekilde ihraççının mevcut faaliyetlerinin ve faaliyetlerine etki eden önemli faktörlerin tanımı ile faaliyet gösterilen sektörler/pazarlar hakkında bilgi	Ostim Yatırım 1998 yılında kurulmuştur. Şirketin esas sözleşmesinde belirlenen faaliyet konusu her türlü bina, arazi ve arsa satın almak, bunların üzerine konut, iş hanı, ticaret merkezi, işyeri, fabrika inşaatları, her türlü altyapı işleri yapmak ve yaptırmak, satmak ve bütün bu türlü binaların kiralama ve işletmeciliğini yapmak, sanayi yatırımı projelendirip hayata geçirmek ve işletmek, her türlü makine ve otomotiv sanayi yedek parçalarıyla yan sanayi konusu olan her türlü yedek parça üretmek, endüstriyel amaçlı her türlü edevat ve makine imalatı yapmak ve bunların alım satımını yapmak ve her türlü alım-satım, ihracat-ithalat ve taahhüt işleri yapmaktadır. Birden fazla sektörde faaliyet gösteren Şirketimiz fiilen inşaat, gayrimenkul yönetimi, yedek parça ihracatı, basınçlı alüminyum döküm imalatı, elektrik taahhüt sektörlerinde/konularında faaliyet göstermektedir. Şirketimiz birçok ülkeye makine yedek parça ihracatı yapmakta ve Irak Kerkük'te şubesi bulunmaktadır.

B.4a	İhraççıyı ve faaliyet gösterdiği sektörü etkileyen önemli en son eğilimler hakkında bilgi	Yurtdışı faaliyetlerimiz, ticaret yapmakta olduğumuz ülkelerin kendi iç dinamikleri, uluslararası ilişkiler ve ülkelerin dış politikaları ile doğrudan ilişkili olup dönemler itibarıyla değişkenlik göstermektedir. Yurtiçi faaliyetlerimizi ise başta kur hareketleri olmak üzere finansal piyasalardaki gelişmeler, siyasi gelişmeler, ekonomik politikalar çerçevesindeki uygulamalar sonucu oluşan piyasa koşullarından etkilenmektedir. Gayrimenkul yönetimi, faaliyetlerimiz arasında önemli ağırlığa sahip olduğundan sektördeki gelişmeler Şirketimizi doğrudan etkilemektedir. Döviz kurlarında yaşanan yükseliş, ihraç ettiğimiz mal girdilerinde maliyeti artırmakla birlikte satış gelirlerimize olumlu katkı yapmaktadır. Covid-19 pandemisi nedeni ile operasyonel sıkıntılar zaman zaman yaşanmakla birlikte işletme sürekliliğinde önemli bir etki yapacağı düşünülmektedir.																								
B.5	İhraççının dahil olduğu grup ve grup içindeki yeri	Şirketimiz herhangi bir gruba dahil olmamakla beraber doğrudan ve dolaylı paylar dikkate alındığında en büyük hissedar Ostim Vakfı'dır. Ostim Vakfı, Ostim Sanayi Bölgesi'nde faaliyet göstermekte olup, bölgenin ve KOBİ'lerin geliştirilmesini sağlamak amacı ile eğitim, teknoloji ve AR-GE konularında faaliyet göstermektedir. Vakıf, 01.07.2017 tarih ve 30111 sayılı Resmî Gazete'de yayınlanan, 7033 Sayılı Kanun'un 22.Maddesi'ne göre Ankara'da, 2547 Sayılı Kanun'a tâbi olmak üzere kamu tüzel kişiliğine sahip Ostim Teknik Üniversitesi'ni kurmuştur. 2019-2020 eğitim öğretim döneminde öğrenci olarak eğitim faaliyetlerine başlamıştır. Vakıf, ilgili Bakanlık tarafından sınırları ilan edilen Ostim Teknoloji Geliştirme Bölgesini işletmekte olan tüzel kişiliğin kuruluşunu gerçekleştirmiştir. Teknoloji geliştirme bölgesi ve ek alanlarında yatırımı gerçekleşen 3 binadaki kullanılabilir alanların tamamı teknoloji firmalarına tahsis edilmiştir. Bölge sınırları içerisinde yeni yatırımlar konusunda çalışmalara devam etmektedirler.																								
B.6	Sermayedeki veya toplam oy hakkı içindeki payları doğrudan veya dolaylı olarak %5 ve fazlası olan kişilerin isimleri/unvanları ile her birinin pay sahipliği hakkında bilgi	<table border="1"><thead><tr><th colspan="4">Doğrudan Pay sahipliğine İlişkin Bilgi</th></tr><tr><th>Ortağın Ticaret Unvanı/Adı Soyadı</th><th>Nominal Değer (TL)</th><th>Sermayedeki Payı (%)</th><th>Oy Hakkı Oranı (%)</th></tr></thead><tbody><tr><td>Ostim Proje Gelişim A.Ş.</td><td>4.001.729</td><td>5,25</td><td>21,92</td></tr><tr><td>Ostim Vakfı</td><td>3.090.515</td><td>4,05</td><td>23,77</td></tr><tr><td>Diğer</td><td>69.138.756</td><td>90,70</td><td>54,31</td></tr><tr><td>Toplam</td><td>76.231.000</td><td>100,00</td><td>100,00</td></tr></tbody></table> Son durum itibarıyla Şirket paylarının %11,13'ü imtiyazlı A Grubu, %88,87'si imtiyazsız B grubu pay olarak tescillenmiştir. En büyük ortak olan Ostim Vakfı'nın Şirkette doğrudan pay sahipliğinin yanı sıra dolaylı pay sahipliği de bulunmaktadır. Şirketin %5,25 hissedarı olan Ostim Proje Gelişim A.Ş.'nin %100 hissesi Ostim Vakfı'na ait olup, kontrolü Ostim Vakfı'ndadır.	Doğrudan Pay sahipliğine İlişkin Bilgi				Ortağın Ticaret Unvanı/Adı Soyadı	Nominal Değer (TL)	Sermayedeki Payı (%)	Oy Hakkı Oranı (%)	Ostim Proje Gelişim A.Ş.	4.001.729	5,25	21,92	Ostim Vakfı	3.090.515	4,05	23,77	Diğer	69.138.756	90,70	54,31	Toplam	76.231.000	100,00	100,00
Doğrudan Pay sahipliğine İlişkin Bilgi																										
Ortağın Ticaret Unvanı/Adı Soyadı	Nominal Değer (TL)	Sermayedeki Payı (%)	Oy Hakkı Oranı (%)																							
Ostim Proje Gelişim A.Ş.	4.001.729	5,25	21,92																							
Ostim Vakfı	3.090.515	4,05	23,77																							
Diğer	69.138.756	90,70	54,31																							
Toplam	76.231.000	100,00	100,00																							

İhraççının hâkim ortaklarının farklı oy haklarına sahip olup olmadıkları hakkında bilgi Varsa doğrudan veya dolaylı olarak ihraççının yönetim hâkimiyetine sahip olanların ya da ihraççıyı kontrol edenlerin isimleri/ unvanları ile bu kontrolün kaynağı hakkında bilgi	Ostim Vakfı Şirketteki (A) grubunun doğrudan 3.090.513 TL, dolaylı olarak da 2.767.142 TL tutarında payına sahiptir. Toplam 8.482.600 TL'lik A Grubu imtiyazlı payların (5.857.655/8.482.600) %69,05'ine, B Grubu imtiyazsız payların ise doğrudan 1 TL, dolaylı olarak 1.234.587 TL tutarında payına sahip olup, imtiyazsız payların (1.234.588/67.748.400) %1,92'sine sahiptir. Ostim Vakfı doğrudan ve dolaylı hisse olarak toplam sermayenin (7.092.244,68/76.231.000) %9,30'una ve oy hakkının %45,69'una sahiptir. Yoktur. A grubu hisselerimizdeki oy imtiyazından dolayı, dolaylı ortaklık yapısı da dikkate alındığında Ostim Vakfı Şirketimizin büyük ortağıdır.																																																																																
B.7 Seçilmiş finansal bilgiler ile ihraççının finansal durumunda ve faaliyet sonuçlarında meydana gelen önemli değişiklikler	<table border="1"><thead><tr><th colspan="5">Bağımsız Denetimden Geçmiş</th></tr><tr><th>Bilanço</th><th>30.06.2020 (TL)</th><th>31.12.2019 (TL)</th><th>31.12.2018 (TL)</th><th>31.12.2017 (TL)</th></tr></thead><tbody><tr><td>Dönen Varlıklar</td><td>36.158.763</td><td>78.386.743</td><td>37.634.717</td><td>124.245.459</td></tr><tr><td>Duran Varlıklar</td><td>163.948.902</td><td>198.911.905</td><td>229.772.887</td><td>179.603.517</td></tr><tr><td>TOPLAM VARLIKLAR</td><td>200.107.665</td><td>277.298.648</td><td>267.407.604</td><td>303.848.976</td></tr><tr><td>Kısa Vadeli Yükümlülükler</td><td>28.064.743</td><td>49.652.335</td><td>38.558.217</td><td>171.690.623</td></tr><tr><td>Uzun Vadeli Yükümlülükler</td><td>40.943.397</td><td>94.969.948</td><td>100.111.118</td><td>29.249.099</td></tr><tr><td>Özkaynaklar</td><td>131.099.525</td><td>132.676.365</td><td>128.738.269</td><td>102.909.254</td></tr><tr><td>TOPLAM KAYNAKLAR</td><td>200.107.665</td><td>277.298.648</td><td>267.407.604</td><td>303.848.976</td></tr></tbody></table> <table border="1"><thead><tr><th colspan="5">Bağımsız Denetimden Geçmiş</th></tr><tr><th>Gelir Tablosu</th><th>01.01.2020 30.06.2020</th><th>01.01.2019 31.12.2019</th><th>01.01.2018 31.12.2018</th><th>01.01.2017 31.12.2017</th></tr></thead><tbody><tr><td>Brüt Kar/Zarar</td><td>15.754.841</td><td>20.733.290</td><td>32.914.147</td><td>1.129.772</td></tr><tr><td>Faaliyet Karı/Zararı</td><td>12.590.230</td><td>14.809.045</td><td>20.064.818</td><td>-7.179.253</td></tr><tr><td>Finansman Gideri Öncesi Kar/Zarar</td><td>12.545.679</td><td>14.598.472</td><td>27.535.529</td><td>5.115.242</td></tr><tr><td>Sürdürülen Faaliyet Dönem Karı/Zararı</td><td>-1.348.401</td><td>4.040.560</td><td>3.682.398</td><td>-18.675.333</td></tr><tr><td>Dönem Karı/Zararı</td><td>-1.348.401</td><td>4.040.560</td><td>3.682.398</td><td>-18.675.333</td></tr></tbody></table> Varlıkların önemli kısmı yatırım amaçlı gayrimenkullerden oluşmaktadır. 30.06.2020 tarihi itibarıyla Şirketin aktif büyüklüğünde görülen azalış gayrimenkul satışlarından kaynaklanmıştır. Gayrimenkul satışından elde edilen kaynaklar banka kredilerinin ödenmesi sonucu kısa ve uzun vadeli yükümlülükler de azalmıştır.	Bağımsız Denetimden Geçmiş					Bilanço	30.06.2020 (TL)	31.12.2019 (TL)	31.12.2018 (TL)	31.12.2017 (TL)	Dönen Varlıklar	36.158.763	78.386.743	37.634.717	124.245.459	Duran Varlıklar	163.948.902	198.911.905	229.772.887	179.603.517	TOPLAM VARLIKLAR	200.107.665	277.298.648	267.407.604	303.848.976	Kısa Vadeli Yükümlülükler	28.064.743	49.652.335	38.558.217	171.690.623	Uzun Vadeli Yükümlülükler	40.943.397	94.969.948	100.111.118	29.249.099	Özkaynaklar	131.099.525	132.676.365	128.738.269	102.909.254	TOPLAM KAYNAKLAR	200.107.665	277.298.648	267.407.604	303.848.976	Bağımsız Denetimden Geçmiş					Gelir Tablosu	01.01.2020 30.06.2020	01.01.2019 31.12.2019	01.01.2018 31.12.2018	01.01.2017 31.12.2017	Brüt Kar/Zarar	15.754.841	20.733.290	32.914.147	1.129.772	Faaliyet Karı/Zararı	12.590.230	14.809.045	20.064.818	-7.179.253	Finansman Gideri Öncesi Kar/Zarar	12.545.679	14.598.472	27.535.529	5.115.242	Sürdürülen Faaliyet Dönem Karı/Zararı	-1.348.401	4.040.560	3.682.398	-18.675.333	Dönem Karı/Zararı	-1.348.401	4.040.560	3.682.398	-18.675.333
Bağımsız Denetimden Geçmiş																																																																																	
Bilanço	30.06.2020 (TL)	31.12.2019 (TL)	31.12.2018 (TL)	31.12.2017 (TL)																																																																													
Dönen Varlıklar	36.158.763	78.386.743	37.634.717	124.245.459																																																																													
Duran Varlıklar	163.948.902	198.911.905	229.772.887	179.603.517																																																																													
TOPLAM VARLIKLAR	200.107.665	277.298.648	267.407.604	303.848.976																																																																													
Kısa Vadeli Yükümlülükler	28.064.743	49.652.335	38.558.217	171.690.623																																																																													
Uzun Vadeli Yükümlülükler	40.943.397	94.969.948	100.111.118	29.249.099																																																																													
Özkaynaklar	131.099.525	132.676.365	128.738.269	102.909.254																																																																													
TOPLAM KAYNAKLAR	200.107.665	277.298.648	267.407.604	303.848.976																																																																													
Bağımsız Denetimden Geçmiş																																																																																	
Gelir Tablosu	01.01.2020 30.06.2020	01.01.2019 31.12.2019	01.01.2018 31.12.2018	01.01.2017 31.12.2017																																																																													
Brüt Kar/Zarar	15.754.841	20.733.290	32.914.147	1.129.772																																																																													
Faaliyet Karı/Zararı	12.590.230	14.809.045	20.064.818	-7.179.253																																																																													
Finansman Gideri Öncesi Kar/Zarar	12.545.679	14.598.472	27.535.529	5.115.242																																																																													
Sürdürülen Faaliyet Dönem Karı/Zararı	-1.348.401	4.040.560	3.682.398	-18.675.333																																																																													
Dönem Karı/Zararı	-1.348.401	4.040.560	3.682.398	-18.675.333																																																																													

		Önceki yıllarda aktiflerin finansmanında %50'nin üzerinde olan yabancı kaynakların oranı 30.06.2020 tarihi itibarıyla yaklaşık olarak %34 olarak gerçekleşmiştir. Şirketin gelirleri, gayrimenkul satış ve kiralama, yurtiçi satış ve ihracat gelirlerinden oluşmaktadır. Toplam içinde gayrimenkul satış gelirinin payı %80, kira gelirlerinin payı %6, yurtiçi satış gelirlerinin payı %8, ihracatın payı da %6'dır. 2020 yılının ilk 6 aylık dönemi itibarıyla geçerli olan bu oranlar dönemler arasında farklılık gösterebilmektedir. 2020 yılının ilk 6 aylık dönemindeki toplam gelirler, 2019 yılına göre yaklaşık 46 milyon TL fazla seviyede seyretmektedir.
B.8	Seçilmiş önemli proforma finansal bilgiler	Yoktur.
B.9	Kar tahmini ve beklentileri	Yoktur.
B.10	İzahnamede yer alan finansal tablolara ilişkin denetim raporlarındaki olumlu görüş dışındaki hususların içeriği	Bağımsız denetim raporlarında yer alan olumlu görüş dışındaki hususlar, izahnamedeki finansal tabloların tarihleri itibarıyla aşağıda verilmiştir: <u>01 Ocak-30 Aralık 2017</u> BDR'de olumlu görüş verilmekle birlikte dikkat çekilen hususlar: • Vakıf Gayrimenkul Değerleme Müşavirlik A.Ş. 07-13.07.2017 tarihleri arasında hazırlanmış olduğu gayrimenkul değerleme raporlarında, maddi duran varlıklar ve yatırım amaçlı gayrimenkuller için, değerleme yöntemi olarak Piyasa Değeri yöntemini kullanarak varlıkların gerçeğe uygun değerlerini hesaplamıştır. • Şirket, Ostim Prestij Projesi kapsamında yaptığı ofis satışları karşılığında aldığı senet ve nakitleri, finansal durum tablosunda avans olarak izlemektedir. Ofisler teslim edildiğinde, faturaları kesilip hasılat kayıtları yapılacaktır. • Şirket, finansal borçlarını yapılandırmakla birlikte, uzun vadeli borçlarının vadesinin kısa vadeli hale dönüşmesi ve nakit girişi ortaya çıkarmayan diğer kapsamlı gelir artışları dolayısıyla ortaya çıkabilecek net işletme sermayesi ihtiyacını nakit sermaye artırımı yoluyla gidermeyi planlamaktadır • Şirket ortaklarından Ostim Proje Gelişim A.Ş.'ye ait 949.150 adet pay Denizbank A.Ş.'den kullanılan 5.000.000 TL'lik kredi karşılığı rehin olarak verilmiştir. <u>01 Ocak – 31 Aralık 2018</u> BDR'de verilen sınırlı olumlu görüşe ilave olarak dikkat çekilen hususlar: • Eski muhasebe müdürü aleyhine alacak davası açılmış ve savcılığa suç duyurusunda bulunulmuştur. • Ticari alacaklarına sağlanan mutabakat oranı %78'dir.

- OFİM olarak adlandırılan yatırım amaçlı gayrimenkuller içinde raporlanan gayrimenkul, SPK lisanslı bağımsız gayrimenkul değerleme şirketi Vakıf Gayrimenkul Değerleme Müşavirlik A.Ş.'nin yazdığı 24.12.2019 tarihli rapora istinaden yeniden değerlemeye tabi tutulmuştur.
- Yatırım amaçlı gayrimenkuller içinde raporladığı ve güncel değerinde önemli değişme olduğunu düşündüğü bazı gayrimenkulleri, SPK lisanslı bağımsız gayrimenkul değerleme şirketi Vakıf Gayrimenkul Değerleme Müşavirlik A.Ş.'nin 22.02.2019 tarihli rapor ön yazısına istinaden yeniden değerlemeye tabi tutulmuştur. Söz konusu yazıda gayrimenkullerin güncel değerleri belirtilmekle birlikte değerleme yöntemlerine ilişkin açıklama bulunmamaktadır.
- Özkaynak yöntemiyle değerlediği OFİM A.Ş.'deki %49,93 oranındaki payını; 25.12.2019 tarihli hisse devir sözleşmeleri ile şirketin %50,07'lık kısmına isabet eden 1.502.000 nominal değerli paylarını 50.000 TL bedelle alarak %100'e çıkartmıştır. Devir işleminin hukukî olarak sonuçlanabilmesi için EPDK onayı beklenmekle birlikte OFİM'in devri tapu siciline tescil edildiği ve Halkbank kredi devri taraflar arasında yapılan sözleşme ile gerçekleştiği için tam konsolidasyona tabi tutulmuştur.
- 1/2'sine sahip olduğu OFİM'in kalan 1/2'sini de Tefirom'dan satın almıştır. Satın alma bedeli olarak; Tefirom'dan olan alacaktan vazgeçilmiş, KDV dahil 15.200.000 TL ödenmiş (200.000 TL peşin, kalan kısım 30.09.2020 vadeli senet ile) olup ayrıca OFİM A.Ş. adına kullanılmış olan kredinin Tefirom payına düşen kısmı da (9.661.500 Avro) üstlenilmiştir.
- "TMS 8 Muhasebe Politikaları, Muhasebe Tahminlerinde Değişiklikler ve Hatalar" standard çerçevesinde 31.12.2018 hesap dönemine ait finansal tablolarını yeniden düzenlemiştir.

01 Ocak-31 Aralık 2019

BDR'de verilen olumlu görüşe ilave olarak dikkat çekilen hususlar:

- Şirket şüpheli alacakları ve devam eden davalarının tamamına karşılık ayırmamıştır.
- %34,19'una sahip olduğu Akasya A.Ş., Ankara ili Kızılcahamam İlçesi, Yenice Mahallesi'nde yer alan termal devre mülk ve arsa satışı için Çağ Grubu Sağlık İnşaat Turizm Taşımacılık Sanayi ve Ticaret A.Ş. (Çağ A.Ş.) ile sözleşme imzalamıştır. 31.12.2019 tarihi itibarı ile Akasya A.Ş.'den olan alacaklarının tamamına karşılık ayrılmamıştır.
- Şirket geçmiş yıllarda yatırım amaçlı gayrimenkuller içinde sınıfladığı Ostim Metro Durağı yanında bulunan arsasını cari dönem içerisinde 04.03.2019 tarihli rapor ile yeniden değerlemeye tabi tutmuş ve değer artışlarını yatırım faaliyetlerinden sağlanan gelirler içerisinde muhasebeleştirmiştir. Değerleme sonrası ilgili arsa, inşaat ruhsatının alınıp 14.03.2019 tarihinde projeye başlanmasına müteakip 78.027.126 TL tutar ile Stoklar kalemine transfer edilmiştir.

01 Ocak-30 Haziran 2020

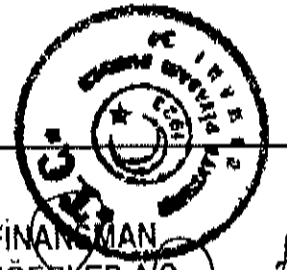
BDR'de olumlu görüş verilmekle birlikte dikkat çekilen hususlar:

- Şirket'in 27.07.2020 tarihli alınan borcu yoktur yazısında 9.102.991 TL Anapara ve 1.355.128 TL gecikme zammı Kırma Değer Borcu borcu bulunmaktadır.

		Grup'un %34,19'una sahip olduğu Kızılcahamam Akasya A.Ş., Ankara İli 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 karşılık ayrılmıştır.																				
B.11	İhraççının işletme sermayesinin mevcut yükümlülüklerini karşılayamaması	<table border="1"><thead><tr><th>Açıklama/Dönem</th><th>30.06.2020</th><th>31.12.2019</th><th>31.12.2018</th><th>31.12.2017</th></tr></thead><tbody><tr><td>Dönen Varlıklar</td><td>36.158.763</td><td>78.386.743</td><td>37.634.717</td><td>124.245.459</td></tr><tr><td>Kısa Vadeli Yükümlülükler</td><td>28.064.743</td><td>49.652.335</td><td>38.558.217</td><td>171.690.623</td></tr><tr><td>Net İşletme Sermayesi</td><td>8.094.020</td><td>28.734.408</td><td>-923.500</td><td>-47.445.164</td></tr></tbody></table> Şirketin büyümesi, kuruluşundan itibaren ağırlıklı olarak yabancı kaynaklarla gerçekleşmiştir. Bu yükümlülükler yüksek maliyetlere katlanılarak karşılanmıştır. Şirket daha önceki yıllarda eksi olan net işletme sermayesini 2019 yılı aralık ayında yaptığı gayrimenkul satışıyla güçlendirmiştir. Gayrimenkul satışı sonucu elde edilen fon 2020 yılında bir kısmı döviz cinsinden olan kısa ve uzun vadeli banka kredilerinin geri ödenmesinde kullanılmıştır. 30.06.2020 tarihi itibarıyla toplam tutar azalmakla birlikte Şirketin net sermaye açığı bulunmamaktadır. Önümüzdeki dönemde, Şirketin mali yapısının güçlendirilmesi, yeni yatırımlarla büyümenin sağlanması ve karlılığın artırılması için kaynak ihtiyacı bulunmaktadır. Sermaye Piyasası Kurulu'nun sermaye artırımı nedeniyle ihraç ve halka arz edilecek paylara ilişkin izahnameyi onaylaması varsayımı ile gelecek 12 aylık dönemde ve sonrasında işletme sermayesi açığının olmayacağı öngörülmektedir.	Açıklama/Dönem	30.06.2020	31.12.2019	31.12.2018	31.12.2017	Dönen Varlıklar	36.158.763	78.386.743	37.634.717	124.245.459	Kısa Vadeli Yükümlülükler	28.064.743	49.652.335	38.558.217	171.690.623	Net İşletme Sermayesi	8.094.020	28.734.408	-923.500	-47.445.164
Açıklama/Dönem	30.06.2020	31.12.2019	31.12.2018	31.12.2017																		
Dönen Varlıklar	36.158.763	78.386.743	37.634.717	124.245.459																		
Kısa Vadeli Yükümlülükler	28.064.743	49.652.335	38.558.217	171.690.623																		
Net İşletme Sermayesi	8.094.020	28.734.408	-923.500	-47.445.164																		
C—SERMAYE PİYASASI ARACI																						
C.1	İhraç edilecek ve/veya borsada işlem görecektir sermaye piyasası aracının menkul kıymet tanımlama numarası (ISIN) dahil tür ve gruplarına ilişkin bilgi	Şirketin 76.231.000 TL olan ödenmiş sermayesi, tamamı nakden karşılanmak üzere %75 artırılarak 133.404.250 TL'ye çıkarılacak olup, yapılacak sermaye artırımında A Grubu (ISIN:TREOSTM00023) pay sahiplerine A Grubu, B Grubu (ISIN:TREOSTM00015) pay sahiplerine B Grubu pay verilecektir. Yeni pay alma haklarının kullanımından sonra kalan B Grubu paylar borsada satılacaktır. Yeni pay alma haklarının kullanımından sonra kalan A Grubu imtiyazlı paylar ise Borsa dışında şirket merkezinde talep toplama yöntemi ile B Grubu paylarla aynı tarihte satışa sunulacaktır.																				
C.2	Sermaye piyasası aracının ihraç edileceği para birimi	Paylar Türk Lirası cinsinden satışa sunulacaktır.																				
C.3	İhraç edilmiş ve bedelleri tamamen ödenmiş pay sayısı ile varsa bedeli tam ödenmemiş pay sayısı Her bir payın nominal değeri	Şirketin mevcut çıkarılmış sermayesi 76.231.000 TL olup tamamı ödenmiştir. Her bir A ve B grubu pay 1 TL nominal değere sahip olup toplam 76.231.000 adet payın 8.482.600 adedi A Grubu imtiyazlı, 67.748.400 adedi B Grubu imtiyazsız paylardan oluşmaktadır.																				

C.7	Kâr dağıtım politikası hakkında bilgi	Şirketin internet sitesinde ve KAP'ta yayımlanan Kâr Dağıtım politikası aşağıda yer almaktadır: Şirketimizin kâr dağıtım politikası, Sermaye Piyasası Kurulu tarafından yayınlanan II-19.1 sayılı "Kâr Payı Tebliği" ile Esas Sözleşmemizde yer alan şirket faaliyet ilke ve esaslarına uyum sağlamak amacıyla pay sahiplerinin ortaklığın gelecek dönemlerde elde edeceği kârın dağıtım usul ve esaslarını öngörebilmesine imkân verecek şekilde Türk Ticaret Kanunu ve Sermaye Piyasası Kurulu Mevzuatı doğrultusunda belirlenmektedir. Türk Ticaret Kanunu'na göre ayrılması gereken yedek akçeler ile esas sözleşmede veya kâr dağıtım politikasında pay sahipleri için belirlenen kâr payı ayrılmadıkça; başka yedek akçe ayrılmasına, ertesi yıla kâr aktarılmasına, intifa senedi sahiplerine, yönetim kurulu üyelerine, ortaklık çalışanlarına ve pay sahibi dışındaki kişilere kârdan pay dağıtılmasına karar verilemeyeceği gibi, pay sahipleri için belirlenen kâr payı nakden ödenmedikçe bu kişilere kârdan pay dağıtılamaz. SPKn Seri: II, No: 19.1 "Kâr Payı Tebliği"ne göre ortaklıklar, kârlarını genel kurulları tarafından belirlenecek kâr dağıtım politikaları çerçevesinde ve ilgili mevzuat hükümlerine uygun olarak genel kurul kararıyla dağıtır. Kâr dağıtım tablosunun en geç olağan genel kurul gündeminin ilan edildiği tarihte kamuya açıklanması zorunludur. Dağıtılmasına karar verilen kârın dağıtım şekli ve zamanı, yönetim kurulunun bu konudaki teklifi üzerine genel kurulca kararlaştırılır. Ortaklıklarda kâr payı, dağıtım tarihi itibarıyla mevcut payların tümüne, bunların ihraç ve iktisap tarihleri dikkate alınmaksızın payları oranında eşit olarak dağıtılır. Kâr payı SPK'nın ilgili tebliği doğrultusunda Genel Kurul toplantısında karara bağlanmak şartı ile eşit veya farklı tutarlı taksitlerle ödenebilir. Yönetim Kurulu, kâr dağıtım yapılmadığı takdirde kârın neden dağıtılmayacağını ve dağıtılmayacak kârın nasıl kullanılacağını Genel Kurul'da pay sahiplerinin bilgisine sunar. Ortaklıkların geçmiş yıllar zararlarının; geçmiş yıllar kârları, paylara ilişkin primler dahil genel kanuni yedek akçe, sermaye hariç öz kaynak kalemlerinin enflasyon muhasebesine göre düzeltilmesinden kaynaklanan tutarların toplamını aşan kısmı, net dağıtılabılır dönem kârının hesaplanmasında indirim kalemi olarak dikkate alınır. Kâr dağıtım politikasında değişiklik yapılmak istenmesi durumunda, bu değişikliğe ilişkin yönetim kurulu kararı ve değişikliğin gerekçesi, SPK düzenlemeleri çerçevesinde kamuya duyurulur.
D—RİSKLER		
D.1	İhraççıya, faaliyetlerine ve içinde bulunduğu sektöre ilişkin önemli risk faktörleri hakkında bilgi	<u>Şirket, gayrimenkul, dış ticaret, proje bazlı işler ve iştirak yönetimi (alüminyum döküm, kalıp imalatı, gayrimenkul aracılığı) alanlarında faaliyet göstermektedir.</u>

26 Şubat 2021



		<u>İhracçıya ve Faaliyet Gösterilen Sektörlere İlişkin Riskler</u> 1. Küresel anlamda yaşanan covid-19 pandemisinin de etkisiyle genel ekonomik ve sosyal gelişmelere duyarlılığı yüksek olan gayrimenkul sektöründe, maliyet artışları ve düşük talepten kaynaklı daralma yaşanmaktadır. Özellikle pandemi sürecinde çalışma hayatında önemli değişiklikler meydana gelmiş ve evden çalışan sayısı artmıştır. Ofis çalışması yerine evden çalışmanın alışkanlık haline gelmesi, ofis kullanım alanlarının küçülmesi, talebin azalması ve kiralama/satış bedellerinin düşmesi sonucunu doğurabilecektir. Pandeminin uzun sürmesi ve alışkanlıklarda temel değişiklikler meydana getirmesi halinde gayrimenkul sektöründe satış, kiralama ve kira gelirlerinin tahsilinde risklerle karşılaşılabilir. 2. Gayrimenkul piyasasının kırılganlığı ve ekonomik konjonktüre karşı esnekliğinin yüksek olması nedeniyle olumsuz ekonomik gelişmeler yaşanması halinde Şirketin portföyünde bulunan gayrimenkullerin değerinin düşme riski oluşabilecektir. 3. Dünyada demir ve demir dışı emtia piyasası, özellikle pandemi sürecinde dalgalı bir seyir izlemiştir. Pandemi sürecinin başlangıcında düşen talep, özellikle Çin'de görülen hızlı iyileşmeye paralel olarak dengelenmeye başlamıştır. 4. Şirketin faaliyet konularından biri olan alüminyum sektörü de emtia piyasalarından önemli ölçüde etkilenmektedir. Emtia fiyatları uluslararası piyasalarda oluşmaktadır. Şirketin bağlı ortaklığı olan Günhan Ostim'de yurtiçi tedarikçilerden geri dönüşümlü hammadde temin edilmekle birlikte, uluslararası piyasaların etkisi ile tedarik zorluğu ve maliyet artışı riski ortaya çıkabilecektir. 5. Irak'ta yaşanan güvenlik ve petrol fiyatlarına bağlı oluşan riskler nedeniyle Irak ve Ortadoğu pazarına ihracatta daralma ve tahsilat zorluğu yaşanabilecektir. 6. İnşaat sektörü ile doğrudan ilişkili olan iş makineleri sektörü, ekonomi piyasalarından ve pandemiden olumsuz etkilenmiştir. Yurtdışı piyasalarında talebin azalması sektörün ihracatını doğrudan etkileyeceğinden, iş makineleri ile ilgili sektörlerde yaşanabilecek daralma, doğrudan ihracatı azaltma riskini ortaya çıkarabilecektir. 7. Covid-19 pandemisinin oluşturduğu sosyal ve ekonomik etki, sürecin uzaması ile birlikte tüm sektörleri etkileyebilecek riskler oluşturabilecektir. 8. Uluslararası ve ülke içi sistemik riskler bulunmaktadır. <u>Diğer Riskler</u> 1. Finansal Riskler 2. Piyasa Riski 3. Faiz Riski 4. Kur Riski 5. İştiraklerle İlgili Riskler 6. Hukukî Riskler
D.2	Sermaye piyasası aracına ilişkin önemli risk faktörleri hakkında bilgi	Ortaklığa ve/veya piyasaya bağlı gelişmeler sonucunda payların değeri alım fiyatının altına düşebilir. Bu yatırımdan beklenen getiri alternatif getirilerin altında kalabilir. Ortaklığa özgü gelişmelere ve ekonominin genel durumuna bağlı olarak dağıtılabilir dönem karı oluşmayabilir ve kâr payı dağıtımı yapılmayabilir.

E.3	Halka arza ilişkin bilgiler ve koşulları	Ostim Yatırım'ın 76.231.000 TL olan çıkarılmış sermayesi, tamamı nakden karşılanmak suretiyle 57.173.250 TL artırılarak 133.404.250 TL'ye çıkartılacaktır. Bu sermaye artırımında yeni pay alma hakları kısıtlanmamış olup, mevcut ortaklarımızın %100 oranında yeni pay alma hakkı bulunmaktadır. Yeni pay alma hakları, 1,00 TL nominal değere denk 1 pay için, 1,00 TL'den kullanılacaktır. Yeni pay alma haklarının kullanım süresi 15 Gün olarak belirlenmiştir. Bu sürenin son gününün resmi tatile rastlaması halinde hak kullanım süresi izleyen iş günü akşamı sona erecektir. Yeni pay alma hakkının başlangıç ve bitiş tarihleri KAP aracılığı ile kamuya duyurulacaktır. Yeni pay alma haklarının kullanılmasından sonra kalan B Grubu paylar, Borsa İstanbul A.Ş. Birincil Piyasa'da, A Grubu pay Şirket merkezinde 2 iş günü süreyle satışa sunulacaktır. Satışa sunulacak payların nominal tutarı ve halka arz tarihleri tasarruf sahiplerine satış duyurusu ile Şirketin kurumsal internet sitesinde (www.ostimyatirim.com.tr) KAP'ta ve yetkili aracı kurum Yatırım Finansman A.Ş.'nin (www.yf.com.tr) web adresinde ilan edilecektir. Bu sermaye artırımında yeni pay alma haklarının kullanımından sonra kalan B grubu paylardan pay almak suretiyle ortak olmak isteyen tasarruf sahiplerinin, duyurulacak satış süresi içinde Borsa İstanbul A.Ş.'de işlem yapmaya yetkili borsa üyesi aracı kurumlardan birine başvurmaları gerekmektedir. Söz konusu yatırım kuruluşlarının listesi Borsa İstanbul A.Ş. internet sitesinde yer almaktadır. Bu sermaye artırımında yeni pay alma haklarının kullanımından sonra kalan A grubu paylardan pay almak suretiyle ortak olmak isteyen tasarruf sahiplerinin ise, duyurulacak satış süresi içinde Şirket merkezine başvurmaları gerekmektedir.
E.4	Çatışan menfaatler de dahil olmak üzere halka arza ilişkin ilgili kişilerin önemli menfaatleri	Şirket paylarının ihraç ve halka arzı ile Şirketin sermayesi artacak olup aracılık hizmeti veren Yatırım Finansman A.Ş. aracılık komisyonu elde edecektir.
E.5	Sermaye piyasası aracını halka arz eden kişinin/ihraççının ismi/unvanı Kim tarafından ve ne kadar süre ile taahhüt verildiği hususlarını içerecek şekilde dolaşımdaki pay miktarının artırılmamasına ilişkin verilen taahhütler hakkında bilgi	İhraççı: Ostim Endüstriyel Yatırımlar ve İşletme A.Ş. Yoktur.



E.6	Halka arzdan kaynaklanan sulanma etkisinin miktarı ve yüzdesi	Mevcut ortakların pay alma haklarını tamamen kullanmaları halinde sulanma etkisi negatif 0,32 TL/Lot olup, sulanma etkisi negatif %18,49 olacaktır. Yeni ortaklar için de sulanma etkisi negatif 0,43 TL/Lot olup, sulanma etkisi negatif %42,6 olacaktır. İş bu hesaplama tüm pay sahiplerinin bedelli sermaye artırımına katılacakları varsayımı ile yapılmıştır. Bu doğrultuda sermaye artırımını sonuçlandığında sulanma etkisi gerçek katılım rakamlarına göre değişiklik arz edebilecektir. Şirket ortaklarının tamamının, sermaye artırımında yeni pay alma haklarını kullanmamaları varsayımı ile mevcut ortaklar için 1 TL nominal değere denk gelen 1 adet pay için sulanma etkisinin miktarı pozitif 0,86 TL (%49,11) olup yeni ortaklar için ise 1 TL nominal değere denk gelen 1 adet pay için sulanma etkisinin miktarı negatif 0,15 TL (- %5,46)'dır.
E.7	Talepte bulunan yatırımcılardan talep edilecek tahmini maliyetler hakkında bilgi	Aracı Kurumlar yeni pay alma haklarının kullanılması, mevcut pay sahipleri tarafından kullanılmak istenmeyen yeni pay alma haklarının Birincil Piyasada satılması ve tüm bu işlemler ertesinde kalan payların birincil piyasada halkı arz edilmesi işlemlerinde aracılık yapacakları için söz konusu işlemleri yapan yatırımcılardan ücret, komisyon benzeri taleplerde bulunabilirler. Talepte bulunan yatırımcılar başvurdukları aracı kurumların aracılık komisyonu, masraf, hizmet ücreti gibi ücretlendirme politikalarına tabi olacaklardır. Merkezi Kayıt Kuruluşu tarafından bedelli sermaye artırımını işlemleri neticesinde aracı kuruluşlara tahakkuk ettirilen hizmet bedeli aracı kuruluşların uygulamalarına bağlı olarak yatırımcılardan da tahsil edilebilir.

3. BAĞIMSIZ DENETÇİLER

3.1. İzahnamede yer alan finansal tablo dönemleri itibariyle ihraççının bağımsız denetim kuruluşlarının ticaret unvanları ile adresleri (üye oldukları profesyonel meslek kuruluşları ile birlikte):

Ticari Sicil No / Denetim Dönemi	Bağımsız Denetim Kuruluşunun Ticaret Unvanı	Bağımsız Denetim Kuruluşunun Adresi	Bağımsız Denetim Sorumluluğunun Sorumlusu / Ortak Baş Denetçinin Adı
01.01.2020-30.06.2020 01.01.2019-31.12.2019	Vezin Bağımsız Denetim A.Ş.	Ceyhun Atıf Karsu Cad. No:102 Beycanolu İş Merkezi No:102/A8 Balgat/ANKARA	Fatma Zehra KOŞ
01.01.2018-31.12.2018 01.01.2017-31.12.2017	Vezin Bağımsız Denetim A.Ş.	Ceyhun Atıf Karsu Cad. No:102 Beycanolu İş Merkezi No:102/A8 Balgat/ANKARA	Harun AKTAŞ

3.2. Bağımsız denetim kuruluşlarının/sorumlu ortak baş denetçinin görevden alınması, görevden çekilmesi ya da değişmesine ilişkin bilgi: Yoktur.

4. SEÇİLMİŞ FİNANSAL BİLGİLER

Bilanço (TL)	Bağımsız Denetimden Geçmiş			
Varlıklar	30.06.2020	31.12.2019	31.12.2018	31.12.2017
Dönen Varlıklar	36.158.763	78.386.743	37.634.717	124.245.459
Nakit ve Nakit Benzerleri	2.350.054	1.241.268	3.187.629	18.894.551
Ticari Alacaklar	11.934.377	56.371.708	13.666.522	22.527.961
Diğer Alacaklar	272.163	106.152	37.838	14.970
Devam Eden İnşaat Taahhüt veya Hizmet Sözleşmelerinden Alacaklar	15.815.215	15.839.715	16.039.715	0
Stoklar	4.489.758	3.851.567	3.541.297	80.324.755
Peşin Ödenmiş Giderler	931.677	646.739	806.818	2.210.982
Cari Dönem Vergisiyle İlgili Varlıklar	32.350	36.606	28.216	6.767
Diğer Dönen Varlıklar	333.169	292.988	326.682	265.473
Duran Varlıklar	163.948.902	198.911.905	229.772.887	179.603.517
Diğer Alacaklar	16.217	16.217	3.718	3.718
Özkaynak Yöntemiyle Değerlenen Yat.	4.650.081	4.694.632	4.905.205	5.144.928
Yatırım Amaçlı Gayrimenkuller	138.440.240	173.397.453	212.251.453	160.989.123
Maddi Duran Varlıklar	8.717.444	8.677.406	7.713.820	8.512.246
Maddi Olmayan Duran Varlıklar	475	1.752	4.292	6.832
Peşin Ödenmiş Giderler	12.124.445	12.124.445	4.894.399	4.946.670
Toplam Varlıklar	200.107.665	277.298.648	267.407.604	303.848.976

Kaynaklar	30.06.2020	31.12.2019	31.12.2018	31.12.2017
Kısa Vadeli Yükümlülükler	28.064.743	49.652.335	38.558.217	171.690.623
Kısa Vadeli Borçlanmalar	0	6.381.031	8.233.000	22.460.433
Uzun Vadeli Borçlanmaların Kısa Vadeli Kısımları	1.595.899	8.024.668	11.966.401	92.388.784
Ticari Borçlar	3.873.984	3.997.440	4.156.449	11.215.923
Ertelenmiş Gelirler	4.574.341	5.008.545	6.304.820	41.275.085
Diğer Kısa Vadeli Yükümlülükler	5.964.921	7.554.504	4.292.863	1.464.888
Uzun Vadeli Yükümlülükler	40.943.397	94.969.948	100.111.118	29.249.099
Uzun Vadeli Borçlanmalar	23.932.239	78.553.694	80.204.254	581.882
Ertelenmiş Gelirler	12.124.445	12.124.445	5.867.619	6.153.333
Uzun Vadeli Karşılıklar	1.056.762	681.984	422.670	288.927
Ertelenmiş Vergi Yükümlülüğü	3.829.951	3.609.825	13.616.575	22.224.957
Özkaynaklar	131.099.525	132.676.365	128.738.269	102.909.254
Ana Ortaklığa Ait Özkaynaklar	131.475.479	132.975.434	128.933.629	103.256.426
Ödenmiş Sermaye	76.231.000	76.231.000	76.231.000	54.000.000
Kardan Ayrılan Kısıtlanmış Yedekler	1.783.032	932.194	932.194	800.362
Geçmiş Yıllar Kar / Zararları	49.567.693	46.295.772	42.765.186	61.591.688
Net Dönem Karı / Zararı	-1.295.682	4.122.759	3.530.586	-18.694.670
Kontrol Gücü Olmayan Paylar	-375.954	-299.069	-195.360	-347.172
Toplam Kaynaklar	200.107.665	277.298.648	267.407.604	303.848.976


Ostim OSTİM ENDÜSTRİYEL YATIRIMLAR
 Yatırım Menkul Değerler A.Ş.
 Tic. Sic. No: 29.599/9, Kat: Ostim Yatırımhane ANKARA
 Tel: (0 312) 365 34 09 (Faks): (0 312) 365 24 19
 Ostim Vergi Dairesi 548 011 4441

26 Şubat 2021

18


YATIRIM MENKUL DEĞERLER A.Ş.

Bağımsız Denetimden Geçmiş					
Kapsamlı Gelir Tablosu (TL)	01.01.2020 30.06.2020	01.01.2019 30.06.2019	01.01.2019 30.12.2019	01.01.2018 31.12.2018	01.01.2017 31.12.2017
Hasılat	57.802.437	11.782.423	77.638.426	124.470.029	9.747.758
Satışların Maliyeti (-)	-42.047.596	5.981.029	-56.905.136	-91.555.882	-8.617.986
Brüt Kar (Zarar)	15.754.841	5.801.394	20.733.290	32.914.147	1.129.772
Genel Yönetim Giderleri (-)	-1.570.028	-1.640.262	-3.125.577	-2.696.584	-2.432.871
Pazarlama Satış ve Dağ. Giderleri (-)	-1.478.201	-1.389.355	-2.800.528	-2.386.272	-1.894.333
Esas Faaliyetlerden Diğer Gelirler	140.764	881.785	1.546.126	1.035.386	243.738
Esas Faaliyetlerden Diğer Giderler (-)	-257.146	-2.175.305	-1.544.266	-8.801.859	-4.225.559
Esas Faaliyet Karı (Zararı)	12.590.230	1.478.257	14.809.045	20.064.818	-7.179.253
Yatırım Faaliyetlerinden Gelirler	0	0	0	7.710.441	13.544.504
Özkaynak Yöntemiyle Değerlenen Yatırımların Kar/ Zararlarındaki Paylar	-44.551	-49.465	-210.573	-239.730	1.250.009
Finansman Gideri Öncesi Faaliyet Karı (Zararı)	12.545.679	1.428.792	14.598.472	27.535.529	5.115.242
Finansman Gelirleri	4.136.162	1.021.613	4.375.488	13.840.769	3.498.148
Finansman Giderleri (-)	-12.586.271	-12.754.821	-22.994.720	-46.250.129	-28.288.371
Vergi Öncesi Karı (Zararı)	4.095.570	-10.304.416	-4.020.760	-4.873.831	-19.674.981
Vergi Gelir (Gideri)	-5.443.971	-3.640.891	8.061.320	8.556.229	999.648
Dönem Vergi Gideri	-5.159.285	-39.105	-1.916.529	-28.292	0
Ertelenmiş Vergi Geliri (Gideri)	-284.686	3.679.996	9.977.849	8.584.521	999.648
Dönem Karı (Zararı)	-1.348.401	-6.663.525	4.040.560	3.682.398	-18.675.333
Durdurulan Faaliyetler Dönem Kârı (Zararı)	0	0	0	0	0
Dönem Karı (Zararı)	-1.348.401	-6.663.525	4.040.560	3.682.398	-18.675.333
Dönem Kar / Zararının Dağılımı					
Kontrol Gücü Olmayan Paylar	-52.719	7.074	-82.199	151.812	19.337
Ana Ortaklık Payları	-1.295.682	-6.670.599	4.122.759	3.530.586	-18.694.670
Hisse Başına Kazanç	-0.017	-0.0875	0.0541	0.0463	-0.3462

“Yatırımcı, yatırım kararını vermeden önce ihracçının finansal durum ve faaliyet sonuçlarına ilişkin ayrıntılı bilgilerin yer aldığı işbu izahnamenin 10 ve 22 no’lu bölümlerini de dikkate almalıdır.”



5. RİSK FAKTÖRLERİ

5.1. İhraççıya ve faaliyetlerine ilişkin riskler:

- Şirketin aktifinde ağırlıklı olarak yatırım amaçlı gayrimenkuller bulunmaktadır. Ülkemiz gayrimenkul piyasası kırılmalı bir yapıya sahiptir ve pek çok dışsal faktörden etkilenmektedir. Bu faktörler arasında ekonomik koşullarda meydana gelebilecek değişiklikler, genel olarak gayrimenkul piyasasının koşulları, tüketicilerin satın alma gücü ve harcama düzeyleri, faiz oranlarındaki değişiklikler, enflasyon oranları, finansman olanaklarının yeterliliği ve maliyeti, çevreyle ilgili yasa ve yönetmelikler, imar, inşaat ve iskân yasaları ve benzeri faktörler yer almaktadır. Bu faktörlerden herhangi biri, Şirket'in tahmin edilenden farklı maliyetlere maruz kalmasına ve Şirket portföyünde bulunan gayrimenkullerinin değerinin düşmesine ve beklenenden daha düşük yatırım karlılığına yol açabilir. Aynı faktörler mevcut kira gelirlerini olumsuz etkileyeceği gibi yeni kiralanabilir alanların istenen sürede ve tutarda kiralanamaması sonucunu da doğuracaktır. Bu durumda Şirket karlılığı olumsuz etkilenecektir.
- Şirketin etkin olduğu Irak pazarında ekonomik, sosyal ve siyasi karışıklıkların devam etmesi, mevcut alacaklarda gecikmeye yol açacak, yeni işlerin alınmasını olumsuz etkileyecektir.
- Şirket, Ostim'de faaliyet gösteren imalatçı kobi'lerden tedarik ettiği yedek parçaları ihraç etmektedir. Şirketin tedarik, paketleme, sevkiyat süreçlerinde planlamanın iyi yapılmaması durumunda ilave maliyetlere katlanma riski bulunmaktadır. İhraç edilen ürünlerin tahsilatında yaşanabilecek riskler nakit akışını olumsuz etkileyebilecektir. Bu sektörde yaşanacak rekabet de karlılığı olumsuz etkileyebilecektir.
- Şirketin bağlı ortaklı Günhan Ostim Alüminyum A.Ş. yüksek basınçlı alüminyum döküm yapmaktadır. Yan sanayi olarak faaliyet gösteren tesiste, savunma sanayi, aydınlatma, mobilya, hırdavat gibi çok geniş yelpazede farklı sektörlerde üretim yapılmaktadır. Emtia fiyatlarında artış olması halinde en önemli girdi maliyeti karlılığı olumsuz etkileyebilecektir. Yüksek tehlike sınıfında yer alan tesiste yaşanabilecek arıza, iş kazası ve diğer olumsuzluklar faaliyetlerin durması ya da yavaşlamasına neden olabilecektir. Sektörde yaşanan fiyat rekabeti özellikle yan sanayi olarak faaliyet gösterilmesinden dolayı müşteri kaybına neden olabilecektir.
- Uluslararası ve ülke içi kaynaklı muhtemel olumsuzluklar sonucu ortaya çıkacak sistemik riskler bütün maliyetleri etkileyeceği gibi Şirketin finansal durumunu ve faaliyet sonuçlarını olumsuz yönde etkileyebilir.
- Covid-19 pandemisi nedeni ile piyasaların yavaşlaması ya da kapanması halinde Şirket faaliyetleri önemli ölçüde etkilenecek ve faaliyetleri ve karlılığı olumsuz etkileyecektir.

5.2. İhraççının içinde bulunduğu sektöre ilişkin riskler:

Şirket, gayrimenkul, dış ticaret ve proje bazlı çalışmalar yapmaktadır.

- Ülkemizde ve dünyada meydana gelen ekonomik ve siyasi gelişmeler Şirketin ana faaliyet konularından olan gayrimenkul sektörünü doğrudan etkilemektedir. İçsel ve dışsal gelişmeler nedeniyle gayrimenkul sektöründe daralma riski bulunmaktadır.
- İş ve inşaat makineleri sektörü, madencilik sektörü ile gayrimenkul ve altyapı yatırımları ile doğrudan ilişkilidir. Bu sektörün ilişkili bulunduğu diğer sektörlerde yatırımların yavaşlama riski bulunmaktadır.
- Proje bazlı çalışmalar daha çok Irak pazarında yapılmaktadır. Son dönemde özellikle enerji indirme merkezleri yapımı ağırlıklı olarak devam eden proje bazlı çalışmalardandır. Irak pazarının enerji altyapısının yeniden imarı açısından büyük öneme sahip olan bu tür yatırımların devam edeceği düşünülmektedir. Ancak, Irak genelinde yaşanan iç karışıklıkların devam etmesi, üretilen projeler açısından son derece önemli bir risk oluşturmaktadır. Irak bölgesindeki siyasi karışıklıklar, terör ve ekonomik sıkıntılar Ortaklığın proje bazlı çalışmalarındaki en önemli riski oluşturmaktadır.

5.3. İhraç edilecek paylara ilişkin riskler:

Sermayenin 76.231.000 TL'den 133.404.250 TL'ye artırımında ihraç edilen paylar, yeni pay alma hakkının kullanılmasında nominal değerden satışa sunulacaktır. Kalan paylar ise, nominal değerinin altında olmamak üzere Borsada oluşacak fiyattan halka arz edilecektir.

Şirkete ve/veya piyasaya bağlı gelişmeler sonucunda payların değeri alım fiyatının altına düşebilir. Payların değeri Borsa İstanbul'da nominal değerinin altına düşebilir. Bu yatırımdan beklenen getiri alternatif getirilerin altında kalabilir.

Sirkete özgü gelişmelere ve ekonominin genel durumuna bağlı olarak dağıtılabilir dönem karı oluşmayabilir ve kâr payı dağıtımı yapılmayabilir. Dağıtılabilir dönem karı oluşsa dahi, Sermaye Piyasası Mevzuatı'nın zorunlu tuttuğu haller hariç kamuya açıklanan kar dağıtım politikası kapsamında kar dağıtımını yapılamayabilir. Faaliyetler sonucunda zarar oluşması da ihtimal dahilindedir.

Şirket'in finansal performansının beklentilerin altında oluşması veya sermaye piyasalarında yaşanacak olumsuzluklar nedeniyle Şirket'in paylarının fiyatı düşebilir. İşbu izahname çerçevesinde ihraç edilecek Şirket paylarının piyasa değerinin ihraç fiyatına ulaşmaması ve bu fiyatın üzerine çıkmaması da mümkündür. Yatırımcılar satın aldıkları Şirket paylarını satın aldıkları fiyattan veya üzerinde bir fiyattan satamayabilirler. Bu durumda payın değerindeki artıştan beklenen düzeyde gelir elde edilemeyeceği gibi sermaye kaybı da ortaya çıkabilir.

Haika arz edilecek B grubu Şirket payları için Borsa İstanbul'da yeterli işlem hacmi oluşmayabilecektir. Borsa İstanbul'da paylara ilişkin likidite oluşmaması durumunda yatırımcıların sahip oldukları payları alıp satma kabiliyetleri sınırlanabilir, pay sahipleri ellerindeki payları istedikleri fiyattan, tutarda ve zamanda satamayabilir ve bu durum piyasada işlem görecekt payların fiyatındaki dalgalanmaları artırabilir.

Payları BİST'te OSTİM kodu ile işlem gören Şirket'in, ihraç edilecek B Grubu payları da BİST'te işlem görecektir. Bu durumda, paylara ilişkin bir diğer risk olarak, B grubu payların Borsa kotundan çıkarılması halinde payların Borsa'da işlem görmesi sona erecek ve pay sahipleri sahip oldukları payları Borsa'da alıp satamayacaktır. Bu halde Borsa dışında gerçekleştirilecek pay alım satım işlemleri B grubu payların Borsa'da işlem gördüğü seviyelerden gerçekleşmeyebilir, pay sahiplerinin sahip oldukları payları alıp satma kabiliyetleri sınırlanabilir, pay sahipleri ellerindeki payları istedikleri fiyattan, tutarda ve zamanda satamayabilirler.

Şirket'in tasfiye edilmesi halinde, pay sahipleri, ancak diğer tüm alacaklılara gerekli ödemeler yapıldıktan sonra bakiye kalması halinde, payları oranında tasfiye payı alabilecek olup, bu kapsamda pay sahiplerinin tasfiye payı alabileceklerine dair bir garanti bulunmamaktadır.

5.4. Diger riskler:

Finansal Riskler: Şirketin kullanmış olduğu krediler sonucu oluşan finansal yükümlülükler, kısa, orta ve uzun vadeli kredilerden oluşmaktadır. Şirket, yapmış olduğu yatırımlar sonucu doğan finansman ihtiyacını kredilerle karşılamış olup karşılığında gayrimenkul ve iştirak portföyü oluşturmuştur. Bu kredilerin ödenmesi, yeni yatırımlar yapılması ve iştiraklerin geliştirilmesi için özkaynak ihtiyacının yine gayrimenkullerin kiralama ve satışından elde edilecek gelirlerle karşılanması gerekli olup, ekonomik verilerin olumsuzluk göstermesi, yapılan gayrimenkul yatırımlarının geri ödemelerinde risk oluşturabilir.

Piyasa riski: Uzun bir süredir devam eden Covid-19 pandemisi nedeni ile uzun süreli işlerin durması ekonomiyi ve piyasaları olumsuz etkileyebilir. Diğer taraftan, küresel pazarlarda yaşanabilecek olan dalgalanmalar da piyasaları olumsuz etkileme riskini ortaya çıkarabilir.

Faiz oranı riski: Şirketin faiz oranı riski banka kredilerine bağlıdır. Şirketin mevcut kredi riski TL bazlı olup Ofim Projesine ilişkindir. Kredi geri ödemeleri kira gelirlerinden ödenmektedir ve faiz riski mevcut durum itibarıyla bulunmamaktadır.

Kur riski: Şirketin, yabancı para bazlı kullandığı kredi bulunmamaktadır. Ancak, kurda meydana gelen değişimler hammadde tedarikinde fiyat artışına, ihracat işlemlerinde kambiyo zararına neden olabilir.

İştirak ve bağlı ortaklıkların riski: **Şirketin Bağlı Ortak ve İştiraklerine İlişkin Bilgiler** aşağıdaki gibidir;

Bağlı Ortaklıklar	Ana Faaliyet Konusu	Nüfus Oran ve Oy Hakkı	
		30.06.2020	31.12.2019
OFİM A.Ş.	- İnşaat, Gayrimenkul, Enerji ve Elektrik Üretimi	%100,00	%100,00
T.H. ODF Fuarçılık A.Ş.	- Şirket taşıma sürecine girmiştir. - Yurt içinde ve yurt dışında fuar vb. organizasyonlar düzenlemek,	%80,95	%80,95
Ostim Gayrimenkul A.Ş.	- Ostim'de gayrimenkulü bulunanlara profesyonel anlamda danışmanlık hizmetleri ve kira takip hizmetleri verilmesi, - Ostim ve İvedik Organize Sanayi Bölgeleri'ni kapsayacak şekilde kiralama, kira sonrası takip ve alım satım faaliyetleri, yapılan sözleşme çerçevesinde Kaya Yatırım Proje İnşaat ve Gayrimenkul hizmetleri A.Ş. işbirliğinde yürütülmektedir.	%73,50	%73,50
Günhan Ostim Alüminyum A.Ş.	- Alüminyum Döküm konusunda imalat yapmaktadır.	%66,53	%66,53
Ostim Kalıp Yatırım Sanayi A.Ş. (*)	- Endüstriyel imalat kalıpları imalatı yapmaktadır.	% 100,00	-

(*) Yönetim Kurulumuzun 27.10.2020 tarihli kararıyla kalıp imalatı konusunda faaliyet gösterecek şirket kurulması kararı çerçevesinde, Şirketin tescil işlemleri 23.11.2020 tarihinde tamamlanmıştır. Şirket henüz faaliyete başlamamıştır.

İştirak	Ana Faaliyet Konusu	Nüfus Oran ve Oy Hakkı	
		30.06.2020	31.12.2019
Akasya A.Ş.	Devre Mülk, Sağlık Tesisi	%34,19	%34,19

Şirketin iştirak ve bağlı ortaklıklarının aktif büyüklükleri ve ticaret hacimleri Şirketin verileri ile karşılaştırıldığında çok düşük kalmaktadır. Bu nedenle Şirkete katkılarının fazla olmadığı için iştirak ve bağlı ortaklıkların önemli bir risk oluşturması beklenmemektedir.

Şirket, bağlı ortaklıklardan Günhan Ostim Alüminyum A.Ş.'nin geliştirilmesi için gayret göstermektedir. Her yıl cirosu ve üretim kapasitesi artmıştır. Ekonomide yaşanabilecek uzun süreli yavaşlama ve halen devam etmekte olan pandemi nedeni ile faaliyetleri durdurma ya da yavaşlatma durumu, Şirketin karlılığı üzerinde risk oluşturacaktır.

İştirakimiz Akasya A.Ş.'nin mal varlığı, borçlarının çok üzerindedir. Çağ Grubu Sağlık İnşaat Turizm Taşımacılık San. ve Tic. A.Ş.'den olan senetli alacaklarını tahsil edememesi nedeni ile likidite sıkıntısı ve borçlarını ödemede temerrüde düşme riski oluşabilir.

Hukukî Riskler: Şirket eski muhasebe müdürünün yaptığı usulsüzlük nedeniyle Şirket gerekli incelemeleri yaptırmış muhasebe müdürü aleyhine hem alacak, hem de ceza davası açmış suç duyurusunda bulunmuş olup, mahkeme süreçleri devam etmektedir. Şirket zararının bir kısmı nakit, bir kısmı gayrimenkul alma şekliyle tazmin edilmiş olup, mahkeme süreci devam etmektedir. Konuyla ilgili özel durum açıklamalarına KAP'tan (www.kap.gov.tr) ulaşılabilir.

6. İHRAÇÇI HAKKINDA BİLGİLER

6.1. İhraççı hakkında genel bilgi:

6.1.1. İhraççının ticaret unvanı ve işletme adı:

Ostim Endüstriyel Yatırımlar Ve İşletme Anonim Şirketi.

6.1.2. İhraççının kayıtlı olduğu ticaret sicili ve sicil numarası:

Ticaret Siciline Tescil Edilen Merkez Adresi:	100. Yıl Bulvarı No:99/90 9.Kat Ostim Yenimahalle /ANKARA
Bağlı bulunduğu Ticaret Sicil Müdürlüğü:	Ankara Ticaret Sicil Müdürlüğü
Ticaret Sicil Numarası:	141436

6.1.3. İhraççının kuruluş tarihi ve süresiz değilse, öngörülen süresi:

Şirket süresiz olarak kurulmuştur. Tescil tarihi 13.08.1998'dir.

6.1.4. İhraççının hukuki statüsü, tabi olduğu mevzuat, ihraççının kurulduğu ülke, kayıtlı merkezinin ve fiili yönetim merkezinin adresi, internet adresi ve telefon ve fax numaraları:

Hukuki Statüsü	: Anonim Şirket
Tabi Olduğu Mevzuat	: T.C. Kanunları
Kurulduğu ülke	: Türkiye
Kayıtlı Adresi	: 100. Yıl Bulvarı No:99/90 9. Kat Ostim Yenimahalle/Ankara
Telefon	: (312) 385 34 09
Faks	: (312) 385 24 19
İnternet Adresi	: www.ostimyatirim.com.tr

6.1.5. Depo sertifikasını ihraç eden hakkındaki bilgiler:

Depo Sertifikası ihracı yoktur.

6.2. Yatırımlar:

6.2.1. İzahnamede yer alması gereken finansal tablo dönemleri itibariyle ihraççının önemli yatırımları ve bu yatırımların finansman şekilleri hakkında bilgi:

Şirketimizin önemli gayrimenkul yatırımlarından biri OFİM Projesidir. Ostim Sanayi Bölgesinin merkezinde yapılmış olan iş merkezi, 2012 yılında tamamlanarak faaliyete geçmiştir. Proje başlangıcında Şirketimizin 1/2 hissesi bulunmakta iken kalan 1/2 hisse 30.12.2015 tarihinde satın alınmıştır. Projenin finansmanı, kullanılan 25 milyon Euro'luk yatırım kredisiyle sağlanmıştır. 2020 yılı içerisinde banka ile yapılan yapılandırma ile kredi geri ödemesinin çok büyük kısmı nakit ödeme ve varlık borç takası ile yapılmış, 15 milyon TL'lik kısmı 120 ay vadeli eşit taksitli, 10 Milyon TL'lik kısmı 1 yılı ödemesiz 120 ay vadeli olacak şekilde, yaklaşık 25 Milyon TL bazlı kredi borcu kalmıştır. Bütün borç TL'ye dönüştürülmüş ve kredide yabancı para kur riski yok edilmiştir. Kredi geri ödemesi halen devam etmektedir.

Ostim Metro Durağı yanında bulunan 64544 Ada 1 Parsel üzerinde yapımı gerçekleştirilen Ostim Prestij Projesinde de önemli miktarda gayrimenkulümüz bulunmakta olup, satış ve kiralama çalışmalarına devam edilmektedir. Arsamızın hasılat paylaşımı modeliyle değerlendirilmesi nedeniyle Ostim Prestij Projesi için Şirketimiz finansman kullanmamıştır. Ostim Teknoloji Geliştirme Bölgesi Yönetici Şirketi ile yapılan anlaşma ile Bölge içerisinde bulunan bir alanda 8850 m2 alanlı bir inşaat yatırımı yapılmıştır. 64 adet ar-ge ile tasarım ofisi ve üretim alanları bulunan ve Turuncu Bina olarak nitelendirilen binanın inşaatı tamamlanmış ve teslim edilmiştir. İnşaat bedeli 20 yıl taksitle halinde tahsil edilecektir. Projenin finansmanı, inşaat karşılığı Ostim Prestij Projesinden gayrimenkul değerleme şeklinde yapılmış olup tamamı Şirketin özkaynaklarından karşılanmıştır.

6.2.2. İhraççı tarafından yapılmakta olan yatırımlarının niteliği, tamamlanma derecesi, coğrafi dağılımı ve finansman şekli hakkında bilgi:

Şirketin, yapılmakta olan yatırımı bulunmamaktadır.

6.2.3. İhraççının yönetim organı tarafından geleceğe yönelik önemli yatırımlar hakkında ihraççıyı bağlayıcı olarak alınan kararlar, yapılan sözleşmeler ve diğer girişimler hakkında bilgi:

Kaliphane olarak faaliyet gösterecek tamamı Şirketimize ait bir şirket kurulmasına karar verilmiştir. Alınan kararlar ve yapılan girişimler mevzuat çerçevesinde kap.gov.tr internet adresinde kamuoyu ile paylaşılmaktadır.

7. FAALİYETLER HAKKINDA GENEL BİLGİLER

7.1. Ana faaliyet alanları:

7.1.1. İzahnamede yer alması gereken finansal tablo dönemleri itibarıyla ana ürün/hizmet kategorilerini de içerecek şekilde ihraççı faaliyetleri hakkında bilgi:

Önemli Gruplar	30.06.2020	%	31.12.2019	%	31.12.2018	%	31.12.2017	%
Ürünler	52.949	-	63.054	-	112.911	-	7.369	-
İş Makinası Yd. Parça ve Alümin. Malz.	6.529	11%	12.072	16%	11.147	9%	7.369	44%
İrak Projesi	0	-	0	0%	108	0%	-	-
Gayrimenkul Satışları	46.420	80%	50.983	66%	101.657	82%	0	-
Hizmetler	4.853	-	14.583	-	11.519	-	9.289	-
Kira Gelirleri	3.157	5%	11.214	14%	9.079	7%	6.774	41%
Bina Aidatları	1.696	3%	3.369	4%	2.440	2%	2.515	15%
Toplam	57.802	100%	77.637	100%	124.430	100%	16.658	100%

2018 yılında toplam satışlar, diğer yıllara göre yüksek tutarda gerçekleşmiştir. Bu artışın temel nedeni Ostim Prestij projesinde iskânın alınması ve iş yerlerinin teslim edilmesi nedeniyle satışların 2018 yılı finansal tablolarına yansımıştır. Ayrıca iş makinası yedek parça ve bağlı ortaklık Günhan Ostim Alüminyum A.Ş.'nin hasılatlarından kaynaklanmıştır.

Tabloda açıkça görüleceği üzere şirketimizin satış hasılatı yıllara göre farklılık göstermektedir. Satış tutarının yüksek olduğu yıllarda gayrimenkul satışları dikkat çekmektedir. Gayrimenkul satışları sonucu kira gelirlerimiz düşmektedir. İş makinası yedek parça ve alüminyum enjeksiyon ürünleri satışımız yıllar itibarıyla istikrarlı bir seyir izlemektedir.

7.1.2. Araştırma ve geliştirme süreci devam eden önemli nitelikte ürün ve hizmetler ile söz konusu ürün ve hizmetlere ilişkin araştırma ve geliştirme sürecinde geline aşama hakkında ticari sırrı açığa çıkarmayacak nitelikte kamuya duyurulmuş bilgi:

Yoktur.

7.2. Başlıca sektörler/pazarlar:

7.2.1. Faaliyet gösterilen sektörler/pazarlar ve ihraççının bu sektörlerdeki/pazarlardaki yeri ile avantaj ve dezavantajları hakkında bilgi:

BİST'de Holding ve Yatırım Şirketi olarak işlem gören Şirketimiz geniş bir alanda ve birbirinden farklı konularda faaliyet göstermektedir. Bu, Şirketimizin kuruluş amacı ve misyonu gereği proje ortaklarımızın aldıkları işlerin ya da yurtiçi ve yurtdışından gelen taleplerin farklı alanlarda olmasından kaynaklanmaktadır. Gerçekleştirilen faaliyetlerden hareketle aşağıda ana başlıklar halinde değerlendirme yapılmıştır:



1. Gayrimenkul Sektörü

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

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

OSTİM'de 5 milyon m² olan toplam alanın faaliyet alanlarına göre dağılımı aşağıda tablo olarak verilmiştir:

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

Kaynak: OSTİM

Şirketimiz mülkiyetindeki gayrimenkuller aşağıdaki tabloda verilmiştir. OSTİM'deki toplam alanların yaklaşık %2,3'ü Şirketimize aittir.

OSTİM'de bulunan Gayrimenkullerimizin Dağılımı	Toplam Kapalı Alan (m ²)
OFİM	47.760
OSTİM Prestij	12.657
Diğer	14.741
TOPLAM	75.158

Gayrimenkul Sektörünün Genel Durumu

Türkiye'de büyümenin en önemli öncülerinden olan gayrimenkul sektörü, dünyada artan önemiyle Türkiye'yi Avrupa'nın en önemli pazarlarından biri haline getirmektedir. Türkiye'de inşaat sektörü ekonomik büyümeye destek veren en önemli sektörlerin başında gelmektedir. İnşaat sektörü kendisine girdi sağlayan birçok alt sektörün gelişimine katkıda bulunmakta ve ülkenin istihdam yaratma kapasitesini önemli ölçüde etkilemektedir.

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

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