



SERİ: II 14.1 SAYILI TEBLİĞE İSTİNADEN HAZIRLANMIŞ
YÖNETİM KURULU
FAALİYET RAPORU
01.01.2022 - 30.09.2022

İÇİNDEKİLER

1. HAZIRLANMA ESASLARI.....	4
2. ŞİRKETİN TİCARET UNVANI, TİCARET SİCİL NUMARASI, MERKEZ VE ŞUBELERİ, İLETİŞİM BİLGİLERİ.....	4
3. ŞİRKETİN ORGANİZASYON YAPISI	4
4. ŞİRKETİN SERMAYE VE ORTAKLIK YAPISI İLE BUNLARA İLİŞKİN HESAP DÖNEMİNDEKİ DEĞİŞİKLİKLER VE İMTİYAZLI PAYLARA İLİŞKİN BİLGİ.....	4
5. RAPORUN DÖNEMİ, DÖNEM İÇİNDE YÖNETİM KURULUNDA GÖREV ALAN BAŞKAN VE ÜYELERİN, MURAHHAS ÜYELERİN AD VE SOYADLARI, YETKİ SINIRLARI, BU GÖREVLERİN SÜRELERİ.....	5
6. İŞLETMENİN PERFORMANSINI ETKİLEYEN ANA ETMENLER, İŞLETMENİN FAALİYETTE BULUNDUĞU ÇEVREDE MEYDANA GELEN ÖNEMLİ DEĞİŞİKLİKLER, İŞLETMENİN BU DEĞİŞİKLİKLERE KARŞI UYGULADIĞI POLİTİKALAR, İŞLETMENİN PERFORMANSINI GÜÇLENDİRMEK İÇİN UYGULADIĞI YATIRIM VE TEMETTÜ POLİTİKASI	6
7. İŞLETMENİN FİNANSAL KAYNAKLARI	7
8. İŞLETMENİN RİSK YÖNETİM POLİTİKALARI.....	7
9. FİNANSAL TABLOLARDA YER ALMAYAN ANCAK KULLANICILAR İÇİN FAYDALI OLACAK DİĞER HUSUSLAR	8
YURTDIŞI TANITIM, PAZARLAMA FAALİYETLERİ VE TİCARİ FAALİYETLER.....	8
GAYRİMENKUL YÖNETİMİ	8
OSTİM PRESTİJ PROJESİ.....	8
ALACAKLARIMIZIN TAZMİNİNE İLİŞKİN ÇALIŞMALAR.....	8
OSTİM TEKNOKENT	9
OSTİM TEKNİK ÜNİVERSİTESİ	9
KAT KARŞILIĞI İNŞAAT TAAHHÜT PROJESİ.....	9
GAYRİMENKULLERİMİZİN ÇATILARINA GES (GÜNEŞ ENERJİ SANTRALİ) KURULMASI	10
GİRİŞİM SERMAYESİ YATIRIM FONU KURULMASI	11
OSTİM TEKNİK ÜNİVERSİTESİ GAYRİMENKUL TAKASI	11
HALKBANK İPOTEKLERİNİN KALDIRILMASI.....	12
GÜNHAN OSTİM A.Ş. ALÜMİNYUM ENJEKSİYON TESİSİNİN TEKNOLOJİK OLARAK GÜÇLENDİRİLMESİ	12
2021 YILI OLAĞAN GENEL KURUL TOPLANTISI	12
10. 1 OCAK–30 EYLÜL 2022 HESAP DÖNEMİNİN KAPANMASINDAN İLGİLİ FİNANSAL TABLOLARIN GÖRÜŞÜLECEĞİ YÖNETİM KURULU TOPLANTI TARİHİNE KADAR GEÇEN SÜREDE MEYDANA GELEN ÖNEMLİ OLAYLAR.....	12
BAĞLI ORTAKLIĞIMIZ MEKSİS MEKANİK SİSTEMLER A.Ş.’NE GAYRİMENKUL ALIMİ	12
BAĞLI ORTAKLIĞIMIZ MEKSİS MEKANİK SİSTEMLER A.Ş.’NE KEFİL OLUNMASI	13
11. İŞLETMENİN GELİŞİMİ HAKKINDA YAPILAN ÖNGÖRÜLER.....	13
12. YATIRIMCI İLİŞKİLERİ BÖLÜMÜ	13
13. YAPILAN ARAŞTIRMA VE GELİŞTİRME FAALİYETLERİ	13
14. DÖNEM İÇİNDE ESAS SÖZLEŞMEDE YAPILAN DEĞİŞİKLİKLER VE NEDENLERİ	13
15. VARSA, ÇIKARILMIŞ BULUNAN SERMAYE PİYASASI ARAÇLARININ NİTELİĞİ VE TUTARI	14
16. İŞLETMENİN FAALİYET GÖSTERDİĞİ SEKTÖR VE BU SEKTÖR İÇERİSİNDEKİ YERİ HAKKINDA BİLGİ	14
İMALAT SANAYİ GENEL DEĞERLENDİRME	14
SANAYİ ÜRETİM ENDEKSİ.....	15
EKONOMİK GÜVEN ENDEKSİ	16
ALÜMİNYUM SEKTÖRÜ.....	16

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

ANDA KENDİLERİNCE BİLİNER HAL VE ŞARTLARA GÖRE, HER BİR HUKUKİ İŞLEMDE UYGUN BİR KARŞI EDİM SAĞLANIP SAĞLANMADIĞI VE ALINAN VEYA ALINMASINDAN KAÇINILAN ÖNLEMİN ŞİRKETİ ZARARA UĞRATIP UĞRATMADIĞI, ŞİRKET ZARARA UĞRAMIŞSA BUNUN DENKLEŞTİRİLİP DENKLEŞTİRİLMEDİĞİ	25
36. ŞİRKETİN SERMAYESİNİN KARŞILIKSIZ KALIP KALMADIĞINA VEYA BORCA BATIK OLUP OLMADIĞINA İLİŞKİN TESPİT VE YÖNETİM ORGANI DEĞERLENDİRMELERİ.....	25
37. BİR SERMAYE ŞİRKETİNİN SERMAYESİNİN, DOĞRUDAN VEYA DOLAYLI OLARAK, YÜZDE BEŞİNİ, ONUNU, YİRMİSİNİ, YİRMİ BEŞİNİ, OTUZ ÜÇÜNÜ, ELLİSİNİ, ALTMİŞ YEDİSİNİ VEYA YÜZDE YÜZÜNÜ TEMSİL EDEN MİKTARDA PAYLARINA SAHİP OLUNDUĞU VEYA PAYLARI BU YÜZDELERİN ALTINA DÜŞTÜĞÜ TAKDİRDE BU DURUM VE GEREKÇESİ	25
38. İLİŞKİLİ TARAF İŞLEMLERİ VE BAKİYELERİNE İLİŞKİN BİLGİLER.....	25

1. Hazırlanma Esasları

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

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

Şirketimizin ticaret unvanı Ostim Endüstriyel Yatırımlar ve İşletme A.Ş. olup Ticaret Sicil numarası 141436'dır. Şirketimizin Kerkük/IRAK'ta Şubesi ve Ostim/ANKARA'da İhracat Sevk Merkezi bulunmaktadır.

Şirketimizin İletişim Bilgileri:

- Web adresi: www.ostimyatirim.com.tr
- Adres: 100.Yıl Bulvarı No:99/90 Kat:9 Ostim, Yenimahalle - ANKARA
- Telefon: +90 (312) 385 34 09
- Faks : +90 (312) 385 24 19

Irak Şubesi İletişim Bilgileri:

- Adres: Valilik Caddesi, Halil Aga Apt. No:1, Kerkük - IRAK
- Telefon: 00964 770 645 44 49

İhracat Sevk Merkezi İletişim Bilgileri:

- Web adresi: www.osp.com.tr
- Adres: Cevat Dünder Cad. No: 68-70 Ostim, Yenimahalle - ANKARA
- Telefon: +90 (312) 385 67 00
- Faks : +90 (312) 385 24 19

3. Şirketin Organizasyon Yapısı

Şirketimizin organizasyon şeması web sayfamızda yayınlanmaktadır.

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

Şirketin sermayesi 157.417.015 (Yüzelliyedi milyon dörtyüzonyedi bin onbeş) TL olup, her biri 1 TL değerinde 157.417.015 (Yüzelliyedi milyon dörtyüzonyedi bin onbeş) adet paya bölünmüştür. Şirketin çıkarılmış sermayesi 17.516.569 (onyedi milyon beşyüzonaltı bin beşyüzaltmışdokuz) adet hamiline yazılı A Grubu ve 139.900.446 (yüzotuzdokuz milyon dokuzyüzbin dörtyüzkırkaltı) adet hamiline yazılı B Grubu paydan oluşmaktadır.

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

Şirketimizin 30 Eylül 2022 ve 31 Aralık 2021 tarihi itibarıyla sermaye yapısı aşağıda tablo olarak verilmiştir:

Ortağın Adı Soyadı/Unvanı	30 Eylül 2022			31 Aralık 2021		
	Grubu	Pay Oranı (%)	Sermaye Tutarı (TL)	Grubu	Pay Oranı (%)	Sermaye Tutarı (TL)
Ostim Eğitim Araştırma Geliştirme Kalkınma ve Dayanışma Vakfı (Ostim Vakfı)	A	4,91	7.728.209,64	A	4,91	7.728.209,64
	B	0	3,10	B	0	3,10
Ostim Proje ve Teknoloji Gelişim Eğitim Danışmanlık Hizmetleri A.Ş.	A	3,63	5.714.148,77	A	3,63	5.714.148,77
	B	1,62	2.549.421,85	B	1,62	2.549.421,85
Merrill Lynch International	B	4,38	6.901.873,00			-
Murat Şık	B	4,10	6.461.601,00			-
Diğer ⁽¹⁾	A	2,59	4.074.209,55	A	2,59	4.074.209,55
	B	78,77	123.987.548,09	B	87,25	137.351.022,09
Toplam	A	11,13	17.516.567,96	A	11,13	17.516.567,96
	B	88,87	139.900.447,04	B	88,87	139.900.447,04
		100,00	157.417.015,00		100	157.417.015,00

⁽¹⁾ Sermayenin %5'inden daha azına sahip ortakların toplamını göstermektedir. MKK'dan alınan bilgiye göre; Borsa'da işlem görebilir ortak sayısı 20.273 ve henüz payları kayıtlı olmayan ortak sayısı 191'dir.

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

Raporun Dönemi 01.01.2022 – 30.09.2022

14.07.2021 tarihli Genel Kurulumuzda yapılan seçim sonucu Yönetim Kurulumuz 3 yıl süre ile göreve seçilmiştir. Yönetim Kurulumuzun kendi aralarında yapmış olduğu görev dağılımı aşağıda verilmiştir:

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

Yönetim Kurulu üyeleri Türk Ticaret Kanunu'nda ve Şirket Ana Sözleşmesi'nin 8'inci ve 9'uncu maddelerinde belirtilen yetkilere sahiptir.

Kurumsal Yönetim Komitesi aşağıdaki üyelerden oluşmaktadır:

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

Riskin Erken Saptanması Komitesi aşağıdaki üyelerden oluşmaktadır:

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

Denetimden Sorumlu Komite aşağıdaki üyelerden oluşmaktadır:

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

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

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

Şirketimiz kuruluş amacı itibarıyla belirli bir alanda faaliyet göstermemektedir. Faaliyet gösterdiğimiz konuların farklı ve geniş olması, Şirketimizin kuruluş amacı ve misyonu gereği proje ortaklarımızın aldıkları işlerin ya da yurtiçi ve dışından gelen taleplerin farklı alanlarda olmasından kaynaklanmaktadır. Ancak Şirketimiz son yıllarda proje ortaklığı modeliyle yeni projelere girmek yerine kendi bünyesinde ya da edindiği iştirak ve bağlı ortaklıklarla ilgili alanlarda faaliyetlerini yoğunlaştırmaktadır. Şirketimiz kendi bünyesinde gayrimenkul işletme (kira, satış) ve ihracat faaliyetleri yürütmekle birlikte son dönemde iştirak ve bağlı ortaklıklarla belirli faaliyetlerde uzmanlaşması, Borsa İstanbul'da şirketimizin tanımlandığı "Mali Kuruluşlar/Holdingler ve Yatırım Şirketleri" Sektör sınıflandırılmasıyla da uyum göstermektedir.

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

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

Yatırım Politikası: Şirketimiz, aktifinde bulunan arsaları değerlendirerek yüksek katma değerli projelere dönüştürmüştür. Bağlı ortaklıklar ve iştiraklerimizin faaliyetleri geliştirilmekte, üretim kapasitesi artırılmaktadır. 22.04.2021 tarihinde tescil edilen sermaye artırımından elde edilen fonla nitelikli, katma değerli üretim yapan ve karlılığı yüksek yeni iştirak/bağlı ortaklık edinilmesi için yapılan çalışmalar KAP'ta duyurulmaktadır. Bu amaçla yeni bir bağlı ortaklık yatırımı ve fona yatırım gerçekleştirilmiştir.

Temettü Politikası: Türk Ticaret Kanunu'nun ve Sermaye Piyasası Kurulu'nun seri II-19.1 sayılı "Kâr Payı Tebliği" ve diğer ilgili yasal mevzuat hükümleri gereği hazırlanan Temettü Politikası 03.05.2014 tarihli Genel Kurulumuzda pay sahiplerinin onayına sunulmuş ve oybirliğiyle kabul edilmiştir. Temettü politikamız web sayfamızda yayınlanmıştır. Şirketimizin kâr dağıtım politikası, pay sahiplerinin ortaklığın gelecek dönemlerde elde edeceği kârın dağıtım usul ve esaslarını öngörebilmesine imkân verecek şekilde Türk Ticaret Kanunu ve Sermaye Piyasası Kurulu Mevzuatı doğrultusunda belirlenmektedir.

Türk Ticaret Kanunu'na göre ayrılması gereken yedek akçeler ile esas sözleşmede veya kâr dağıtım politikasında pay sahipleri için belirlenen kâr payı ayrılmadıkça;

başka yedek akçe ayrılmasına, ertesi yıla kâr aktarılmasına; intifa senedi sahiplerine, yönetim kurulu üyelerine, ortaklık çalışanlarına ve pay sahibi dışındaki kişilere kârdan pay dağıtılmasına karar verilemeyeceği gibi pay sahipleri için belirlenen kâr payı nakden ödenmedikçe bu kişilere kârdan pay dağıtılamaz.

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

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

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

Ortaklıkların geçmiş yıllar zararlarının; geçmiş yıllar kârları, paylara ilişkin primler dâhil genel kanunî yedek akçe, sermaye hariç özkaynak kalemlerinin enflasyon muhasebesine göre düzeltilmesinden kaynaklanan tutarların toplamını aşan kısmı, net 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, Sermaye Piyasası Kurulu düzenlemeleri çerçevesinde kamuya duyurulur.

7. İşletmenin Finansal Kaynakları

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

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

Gelecek dönemlerde gayrimenkullerimizin çatılarına kurulan GES'lerden üretilen elektrik satışından elde edilecek fonların istikrarlı bir gelir kaynağı olacağı öngörülmektedir.

8. İşletmenin Risk Yönetim Politikaları

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

Şirketimiz kredi riskini dış satışlarını artırarak, satış faaliyetlerini daha geniş bir alana yayarak ve farklı sektörlerde firmalara iştirak ederek yönetmeye çalışmaktadır. Ayrıca gerekli görülen durumlarda ve mümkün olduğu ölçüde müşterilerden nakdi ve gayrinakdi teminat alınmaktadır. Yurtdışı satışlarda tüm

müşteriler için Eximbank sigortası talep edilmektedir. Eximbank'ın sigorta politikası sayesinde ülke ve müşteri riski proaktif olarak takip edilebilmektedir. İhracatın teslim ve ödeme şartlarına bağlı olarak sevkiyat bazında nakliye sigortası kullanılmaktadır.

Geçtiğimiz yıllarda Şirketimizin kredi ve faiz riskinden kaynaklanan ve kronik hale gelen likidite riski gayrimenkul satışları ve kredi yeniden yapılandırmasıyla aşılmıştır. Döviz kredisinin kapatılması sonucu da krediden kaynaklanan kur riski ortadan kalkmıştır. Sermaye artırımından gelen kaynakla iştirak portföyümüz geliştirilmiş, mevcut iştiraklerimiz ise sermaye yönünden güçlendirilmiştir.

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

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

Yurtdışı Tanıtım, Pazarlama Faaliyetleri ve Ticari Faaliyetler

Şirketimiz, yurtdışı pazarlama faaliyetlerini sürdürmektedir. Bu çerçevede müşteri portföyümüze yeni bölgeler katarak muhtelif ülkelere, ağırlıklı olarak iş makineleri yedek parçaları olmak üzere çeşitli ürün ihracatı yapılmakta, teklifler verilmekte, görüşmeler yürütülmektedir. Yapılan çalışmalar sonucu yurtdışı satışlarda ciddi bir artış dikkat çekmektedir. 2021 yılı ilk dokuz aylık dönemde 13,4 milyon TL olan ihracat tutarı, 2022 yılı ilk dokuz aylık dönemde 44,1 Milyon TL'ye çıkmıştır. Dünyada ve ülkemizde etkisini göstermekte olan salgın hastalık sebebiyle, dış ticaret ekibimizin azalan seyahatleri ve firmamıza yapılan ziyaretler ve fuar katılımları, normalleşme sürecine girilmesi ile birlikte yeniden canlanmaya başlamıştır.

Gayrimenkul Yönetimi

Kira gelirleri şirketimizin gelir kalemleri içinde önemli bir yere sahiptir. Özellikle Pandemi sürecinden olumsuz olarak etkilenen sektörlerde faaliyet gösteren kiracıların finansal güçlük içine girmesi tahsilatta gecikmelere sebep olabilmektedir. Geçtiğimiz dönemlerde yayınlanan raporlarda açıklandığı üzere gayrimenkul satışlarıyla finansal yapımızın güçlendirilmesi nedeniyle yaşanan olumsuz konjonktürden Şirketimiz çok fazla etkilenmemiştir.

Ostim Prestij Projesi

Ostim Metro Durağı yanında gerçekleştirdiğimiz Ostim Prestij projesi geçtiğimiz yıllarda yaşanan ekonomik durgunluk ve pandeminin etkisine rağmen başarılı bir şekilde sonuçlandırılmıştır. Ostim Teknik Üniversitesi ile Ostim Teknoloji Geliştirme Bölgesinin faaliyete geçmesi ve pandeminin etkilerinin azalması ile birlikte projeye olan ilgi artmış, Şirketimizin mülkiyetinde bulunan gayrimenkullerin satışları tamamlanmıştır.

Alacaklarımızın Tazminine İlişkin Çalışmalar

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

Şirketimizin kayıplarının tazmin edilmesi için alınan gayrimenkullerden iki adedinin satışı gerçekleştirilmiştir. Alınmış olan tutarlara ilişkin bilgi aşağıda verilmiştir:

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

Ostim Teknokent

Ostim Teknopark Teknoloji Geliştirme Bölgesi Yöneticisi A.Ş. (Ostim Teknopark A.Ş.) ile Ostim Teknoloji Geliştirme Bölgesi içinde Teknokent Binası Yatırım ve Yapım sözleşmesi imzalanmış ve inşaatı tamamlanarak teslim edilmiştir. Tasarım/Ar-Ge ofisleri ve atölye alanından oluşan binadaki mevcut ofislerin tamamı Teknopark yönetimi tarafından kiraya verilmiştir.

Ostim Teknopark A.Ş. ile imzalanan anlaşma şartlarına uygun olarak, yapılan yatırım karşılığı geri ödemeler, her ay düzenli olarak tahsil edilmektedir.

Ostim Teknik Üniversitesi

01.07.2017 tarih ve 30111 Sayılı Resmî Gazete’de yayınlanan 7033 Sayılı Kanun’un 22. maddesine göre Ostim Teknik Üniversitesi kurulmuştur. Şirket ortağımız Ostim Vakfı tarafından kuruluşu gerçekleştirilen Ostim Teknik Üniversitesi için Ostim Prestij Projesi’nde yer alan F Blok eğitim alanı olarak düzenlenmiş ve üniversitemizde 2019-2020 eğitim-öğretim dönemi için öğrenci kabulü yapılmış, eğitim faaliyetlerine 4 lisans ve 6 ön-lisans programı ile başlanmıştır.

Ostim Teknik Üniversitesi’ne 2022-2023 eğitim öğretim döneminde 20 lisans programı (12 program İngilizce eğitim), 12 ön lisans ve 9 yüksek lisans programında öğrenci kabulü yapılmıştır. Bu yıl itibari ile toplam 5.365 öğrencisi bulunan Ostim Teknik Üniversitesi, ilk mezunlarını ön lisans programında vermiş olup, özel üniversiteler içinde tercih edilen bir konuma gelmiştir.

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

Kat Karşılığı İnşaat Taahhüt Projesi

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

Yönetim Kurulu kararı ile arsa sahipleri ile imzalanan sözleşme hükümlerine göre yapımı gerçekleştirilecek inşaatın, Fırat Tahin ve Susam Sanayi A.Ş.’ye alt yüklenici olarak kat karşılığı usulü ile yaptırılmasına karar verilmiş ve 21.01.2021 tarihinde Sözleşme imzalanmış, durum KAP’ta ilan edilmiştir. Mal sahipleri ile şirket arasında imzalanan sözleşme hükümleri, her türlü malzeme, ekipman

ve sistemin temin ve tedarik edilmesi, projelendirme, ruhsat ve izinlerin alınmasını kapsayacak şekilde alt yüklenici olarak inşaatın yapımını üstlenen Fırat Tahin ve Susam Sanayi A.Ş. tarafından yerine getirilecektir.

Şirketimiz ile Ceceli Demir Sanayi ve Ticaret A.Ş. ve Emek Boru Makine Sanayi ve Ticaret A.Ş. arasında imzalanan kat karşılığı ve hasılat paylaşımı inşaat sözleşmesi kapsamında, projenin ilk etabı olan ASO 2. ve 3. Organize Sanayi Bölgesinde 100516 Ada 33 Parsel üzerinde yapılacak olan fabrika binasının inşaat ruhsatı alınmış olup prefabrik elemanlarının montajı, cephe kaplama çelik karkas imalatı, cephe panel montajı, idari bina inşaatı tamamlanmıştır. İnşaat tesisat işlerinin imalatları halen devam etmekte olup inşaatın genel tamamlanma oranı %85 seviyesine ulaşmıştır.

Yenimahalle ilçesinde yer alan 42798 Ada 7 Parsel işyeri arsasının zemin etüt raporu ve mimari proje, ilgili Belediyeye sunulmuş ve mimari projesi onaylanmıştır. İnşaatın prekast sistem planlarının çizimi devam etmektedir. Yapılacak olan işyerlerinin inşaat ruhsatı, Sözleşme gereğince fabrika binasının tamamlanması ve arsa üzerinde bulunan inşaatın yıkımı sonrası alınacaktır.

Projeye ilişkin gelişmeler KAP'ta duyurulmaktadır.

Gayrimenkullerimizin Çatılarına GES (Güneş Enerji Santrali) Kurulması

Yönetim Kurulumuz 21.06.2021 tarihinde, uygun gayrimenkullerimiz üzerine çatı GES uygulanması kararı almıştır. Bu karar çerçevesinde;

- Şirketimiz mülkiyetindeki 17084 Ada 7 Parselde bulunan gayrimenkulün çatısına GES kurulması için OSTİM OSB Bölge Müdürlüğünden çağrı mektubu ön izin yazısı alınmıştır. Gayrimenkulün çatısına, ön izin yazısı çerçevesinde GES yatırımı gerçekleştirilmeden önce, OSTİM OSB Altyapı ve İmar Müdürlüğü'nün şart koştuğu ve ön onay verdiği proje esas alınarak gayrimenkulün güçlendirilmesi gerekmiştir.

Yönetim Kurulumuzun 28.02.2022 tarihli kararıyla uygun bulunduğu güçlendirme çalışmaları Mart 2022 tarihi itibarıyla tamamlanmıştır. Panel montaj işlemleri Nisan 2022 tarihi itibarıyla tamamlanmış olup TEDAŞ nezdinde kabul işlemleri 06.06.2022 tarihinde tamamlanarak enerji üretimine başlanmıştır. Söz konusu GES projesi ile ilgili bilgi aşağıda verilmiştir:

GAYRİMENKUL	ÇAĞRI MEKTUBUNUN ve TEDAŞ KABUL YAZISININ TARİH ve SAYISI	GES KURULU GÜÇ (kWp, DC)
OSTİM Yatırım A.Ş., Cevat Dündar Caddesi, 17084 Ada 7 parsel	- OSTİM OSB - 13.08.2021-3101 - TEDAŞ - 07.06.2022-392842	120

- Bağlı ortaklığımız MEKSİS Mekanik Sistemler A.Ş. su depoları ve ısı kazanları üretim tesisi çatısına GES kurulmasına karar verilmiş, çağrı mektubu ön izin yazısı alınmıştır. ASO 2. OSB'de yer alan ve mülkiyeti MEKSİS A.Ş.'ye ait olan gayrimenkule ilişkin çatı GES projemiz ile ilgili çalışmalar tamamlanmıştır. GES projemizin kabul işlemleri 28.04.2022 tarihi itibarıyla gerçekleştirilmiş ve enerji üretimine başlanmıştır. Söz konusu GES projesi ile ilgili bilgi aşağıda verilmiştir:

GAYRİMENKUL	ÇAĞRI MEKTUBUNUN ve TEDAŞ KABUL YAZISININ TARİH ve SAYISI	GES KURULU GÜÇ (kWp, DC)
MEKSİS Mekanik Sistemler A.Ş., ASO 2. Sanayi Bölgesi, 2009. Cadde	- ASO 2. OSB - 15.10.2021-1820 - TEDAŞ - 29.04.2022-365549	857,6

- OSTİM OSB 100. Yıl Bulvarı 17147 Ada 1 Parselde yer alan gayrimenkulün (OFİM Ostim Finans ve İş Merkezi) çatısına ve uygun alanlarına GES kurulması (OFİM GES) ile ilgili olarak çağrı mektubu ön izin yazısı alınmış olup projenin gerçekleştirilmesi öncesi yapının mimari projesini hazırlayan mimarın ve OSTİM OSB Müdürlüğünün izinlerini müteakip proje TEDAŞ onayına

sunulmuştur. OFİM GES projesinin TEDAŞ onayı 29.07.2022 tarihinde tamamlanmış olup, projenin gerçekleştirilmesi için uygulama işlemlerine Eylül 2022 tarihi itibarıyla başlanmıştır. OFİM GES projesinin Kasım 2022 sonu itibarıyla tamamlanarak TEDAŞ nezdinde kabul işlemlerine başlanması hedeflenmektedir. OFİM GES projesine ilişkin bilgi aşağıda verilmiştir:

GAYRİMENKUL	ÇAĞRI MEKTUBUNUN ve TEDAŞ ONAY YAZISININ TARİH ve SAYISI	GES KURULU GÜÇ (kWp, DC)
OFİM Ostim Finans ve İş Merkezi, 17147 Ada 1 Parsel	- OSTİM OSB - 13.08.2021- 3100 - TEDAŞ - 29.07.2022 - 430908	397

Girişim Sermayesi Yatırım Fonu Kurulması

Şirketimiz Yönetim Kurulu 25.11.2021 tarihli kararı ile Şirket kaynaklarının Girişim Sermayesi Yatırım Fonu'na (GSYF) yatırım yapılarak değerlendirilmesinin Şirketimize olumlu katkı sağlayacağı düşüncesiyle, Albaraka Portföy Yönetim A.Ş. ile bir sözleşme imzalamıştır.

Söz konusu Yönetim Kurulu Kararına göre Şirketimiz kurulacak GSYF'ye iki yıl içerisinde toplam 20 Milyon TL ile yatırım yapacak, Albaraka Portföy Yönetim A.Ş. ise Şirketimizin yapacağı yatırımın %25'i oranında katkı sağlayacaktır.

Yönetim Kurulu Kararı çerçevesinde, Şirketimiz ve Portföy Yönetim Şirketi arasında 25.11.2021 tarihinde Girişim Sermayesi Yatırım Fonu Kuruluş Ön Sözleşmesi imzalanmıştır.

Albaraka Portföy Yönetim A.Ş. 14.12.2021 tarihinde, Sermaye Piyasası Kurulu (SPK)'ya "Albaraka Portföy Yönetimi A.Ş. Ostim Girişim Sermayesi Yatırım Fonu" (FON) kuruluşuna izin başvurusunda bulunmuştur. 11.02.2022 tarih, 17142 sayılı SPK yazısı ile FON 'un kuruluşuna izin verilmiştir.

Albaraka Portföy Yönetimi A.Ş. tarafından kurulan OSTİM Girişim Sermayesi Yatırım Fonu'na (OSTİM GSYF) şirketimiz nitelikli yatırımcı olarak 10 Milyon TL yatırım yapmıştır.

OSTİM GSYF Yatırım Komitesi oluşturulmuş olup ilk toplantısını 27.05.2022 tarihinde yapmıştır. Fonun tanıtım lansmanı çok sayıda davetli ve basın katılımıyla 21.06.2022 tarihinde gerçekleştirilmiştir.

Değerlendirme çalışmaları tamamlanan 4 firma ile sözleşme imzalanması görüşmeleri sürdürülmektedir.

OSTİM GSYF ile ilgili web sayfası hazırlıkları tamamlanmış olup Fona ilişkin bilgilerin bulunduğu ve girişimcilerin online başvuru yapabileceği www.ostimgsyf.com.tr web adresi aktif olarak devreye girmiştir.

Fonun yatırım yapma ve yaptığı yatırımın değer kazanması uzun vadeli bir süreç olarak değerlendirilmelidir. Albaraka Portföy Yönetim A.Ş.'nin bu konudaki tecrübesinin OSTİM GSYF'nin başarısına olumlu olarak yansıtacağı düşünülmektedir.

OSTİM GSYF ile ilgili süreç devam etmekte olup, gelişmelerle ilgili gerekli duyurular KAP'ta yapılarak kamuoyu bilgilendirilmektedir.

Ostim Teknik Üniversitesi Gayrimenkul Takası

Şirketimizin ilişkili taraflarından olan Ostim Teknik Üniversitesi kuruluşundan itibaren gelişmekte olup eğitim amacıyla yeni mekanlara ihtiyaç duymaktadır. Üniversite, halen faaliyet gösterdiği bina ile birleştirebileceği Ostim Prestij Projesinde bulunan A Blok 22 ve C Blok 20 numaralı bağımsız bölümleri devralarak, mülkiyetlerinde bulunan arsa niteliğindeki 2 adet gayrimenkulle takas talebinde bulunmuştur.

Gayrimenkul değerlendirme raporlarında yer alan bilgiler de dikkate alınarak yapılan incelemelerde arsaların ticari olarak değerlendirilebileceği sonucuna varılmıştır.

Yönetim Kurulumuzun 01.02.2022 tarihli kararı ile Şirketimizin mülkiyetinde bulunan Ankara İli Yenimahalle İlçesi Ostim OSB Mahallesi Ostim Prestij Projesi A Blok 22 nolu bağımsız bölüm ve C Blok 20 nolu bağımsız bölüm ile Ostim Teknik Üniversitesi'nin mülkiyetinde bulunan Ankara İli Yenimahalle

İlçesi Susuz Mahallesinde 62156 Ada 8 Parselde bulunan konut arsası niteliğindeki ve Yuva Mahallesi 44821 Ada 1 Parselde bulunan ticaret merkezi arsası niteliğindeki gayrimenkullerin yaptırılan gayrimenkul değerlendirme raporları esas alınarak takas edilmesine karar verilmiştir.

Ostim Teknik Üniversitesi tarafından takas işleminin gerçekleştirilmesi için Yükseköğretim Kurulu'na yapılan izin başvurusu olumlu karşılanmış olup alınan izin doğrultusunda Ostim Teknik Üniversitesi ile Şirketimiz arasında 15.08.2022 tarihinde "Gayrimenkul Takas Sözleşmesi" imzalanmıştır. Sözleşme çerçevesinde 14 Eylül 2022 tarihinde karşılıklı tapu tescil işlemleri yapılarak gayrimenkullerin takas süreci tamamlanmıştır.

Halkbank İpoteklerinin Kaldırılması

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

Günhan Ostim A.Ş. Alüminyum Enjeksiyon Tesisinin Teknolojik Olarak Güçlendirilmesi

Şirketimiz Yönetim Kurulunun 28.02.2022 tarih, 2022/06 sayılı kararı ile bağlı ortaklığımız GÜNHAN OSTİM A.Ş. alüminyum enjeksiyon tesisinde kalite ve kapasite artışı sağlamak amacıyla teknolojik olarak iyileştirilme yapılması uygun bulunmuştur. Bu amaçla makine teçhizat alımı, montajı ve sisteme entegrasyonunun sağlanması işlemleri Nisan 2022 itibarıyla tamamlanmıştır.

2021 Yılı Olağan Genel Kurul Toplantısı

Şirketimiz Yönetim Kurulu 20.04.2022 tarih, 2022/17 sayılı kararı ile 2021 yılı Olağan Genel Kurul toplantısının 17.05.2022 Salı günü saat 14:00'de OSTİM OSB Bölge Müdürlüğü, 100. Yıl Bulvarı, No:101/A Ostim Ankara adresinde yapılmasını kararlaştırmıştır. Genel kurulla ilgili hususlar, 20.04.2022 tarihinde KAP'ta ilan edilmiştir.

Şirketimizin 17.05.2022 tarihli 2021 Yılı Olağan Genel Kurul Toplantısı, TTK 418'nci maddesi gereği ve ana sözleşmede öngörülen asgari toplantı nisabının mevcut olmadığının anlaşılması üzerine yapılamamıştır.

Yönetim Kurulumuz 17.05.2022 tarih ve 2022/24 sayılı kararıyla; 17.05.2022 tarihli 2021 Yılı Olağan Genel Kurul Toplantısı'nın, asgari toplantı nisabının mevcut olmaması nedeniyle yapılamamasından dolayı Genel Kurul toplantısının aynı usul ve çağrı yöntemiyle ve aynı gündem maddelerini görüşmek üzere 14.06.2022 Salı günü saat 14:00'de OSTİM Organize Sanayi Bölge Müdürlüğü 100. Yıl Bulvarı No:101/A Ostim, Yenimahalle/ANKARA, adresinde yapılmasına karar vermiştir.

Şirketimizin 14.06.2022 tarihinde gerçekleşen 2.Olağan Genel Kurul Toplantısı'nda alınan kararlar Ankara Ticaret Sicili Müdürlüğü'nce tescil edilerek 28.06.2022 tarih ve 10608 sayılı Ticaret Sicil Gazetesi'nde yayınlanmıştır. Bu husus ayrıca 28.06.2022 tarihinde KAP'ta da yayınlanarak kamuoyuna duyurulmuştur.

10. 1 Ocak–30 Eylül 2022 Hesap Döneminin Kapanmasından İlgili Finansal Tabloların Görüşüleceği Yönetim Kurulu Toplantı Tarihine Kadar Geçen Sürede Meydana Gelen Önemli Olaylar

Bağlı Ortaklığımız Meksis Mekanik Sistemler A.Ş. 'ne Gayrimenkul Alımı

Bağlı ortaklığımız Meksis Mekanik Sistemler A.Ş., Ankara İli, Çankaya İlçesi, Tapu sicilinde Lodumu (ME) Mahallesi, 28171 Ada 2 Parselde kayıtlı Arsa nitelikli 10.012 m² alan büyüklüğüne sahip "konut" arsasının 1/3'ünü satın almıştır. Bağlı ortaklığımız bu arsayı ilişkili taraf olan SF Yıldız Gayrimenkul İnşaat Sanayi ve Ticaret A.Ş.'den satın almıştır. (SF Yıldız, Fırat Tahin ve Susam Sanayi A.Ş.'nin iştiraki olup, Meksis A.Ş.'nin Yönetim Kurulu üyesi İsmail Mert Fırat SF Yıldız'ın da yönetim kurulu üyesidir.)

Arsa değer tespiti için SPK Lisanslı Ace Gayrimenkul Değerleme A.Ş.'ne değerlendirme yaptırılmıştır. Düzenlenen değerlendirme raporuna göre arsa değerinin (tam hisse) KDV hariç 219.700.000 TL (1/3 hisse

73.233.333 TL) olduğu tespit edilmiş olup, yapılan pazarlıklar sonucu arsanın 1/3 hissesi için toplam 55.000.000 TL+KDV bedel ödenerek Meksis Mekanik Sistemler A.Ş. adına 06.10.2022 tarihinde tapu tescil işlemleri tamamlanmıştır.

Bağlı Ortaklığımız Meksis Mekanik Sistemler A.Ş. 'ne Kefil Olunması

Bağlı ortaklığımız Meksis Mekanik Sistemler A.Ş. gayrimenkul alımı yapmak üzere 60.000.000 TL banka kredisi kullanmıştır. Kredi, bankada likit teminat tutulmasına rağmen genel uygulama gereği Şirketin iki hissedarının kefaletiyle kullanılmıştır. Bu çerçevede kullanılan krediye, Şirketimiz Yönetim Kurulunun 01.10.2022 tarih 2022/39 sayılı kararı ile şirketimiz de kefil olmuştur.

11. İşletmenin Gelişimi Hakkında Yapılan Öngörüler

Şirketin gelişimi ile ilgili olarak Yönetim Kurulu tarafından belirlenen ve Şirket yönetimi tarafından uygulanan genel prensipler aynen devam ettirilecektir. Şirketimiz geçtiğimiz yıllarda kredi riski ile birlikte kur, faiz ve likidite riskini çözmeye odaklanmış, bu riskler nedeniyle büyüme konusunda ihtiyatlı davranmıştır. Şirket, kullanmış olduğu kredileri önemli ölçüde kapatmış, sermaye artırımından gelen kaynakla yeni iştirak edinerek ve mevcut iştirakleri güçlendirerek büyümüştür. Önümüzdeki dönemlerde de büyüme odaklı faaliyetlere devam edilmesi planlanmaktadır. Bu çerçevede mevcut iştiraklerin geliştirilmesi, ihracata yönelik faaliyetlerin artırılması ve yeni gayrimenkul projelerinin hayata geçirilmesi öngörülmektedir.

12. Yatırımcı İlişkileri Bölümü

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

Yönetim Kurulumuzun 10.06.2022 tarih, 2022/26 sayılı kararı ile Sermaye Piyasası Kurulu'nun (II-17.1) Sayılı Kurumsal Yönetim Tebliğinin 11. Maddesi uyarınca Sn. Oktay ÇİLENGER Şirketimize Yatırımcı İlişkileri Yöneticisi olarak atanmıştır.

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

Dönem içerisindeki önemli gelişmeler Özel Durum Açıklaması yapılarak kamuya duyurulmaktadır. İlgili dönemde 33 adet Özel Durum Açıklaması yapılmıştır.

Söz konusu birimde görev alan çalışanlarımızın iletişim bilgileri aşağıda sunulmuştur:

Adı Soyadı	Görevi ve Görevlendirme Tarihi	Telefon No/ E-Posta Adresi	Lisans Belgesi Türü
Bünyamin KANDAZOĞLU	Yatırımcı İlişkileri Bölüm Üyesi - Direktör (Gayrimenkul-İdari ve Mali İşler) - 29.05.2014	0312 385 34 09 bunyaminkandazoglu@ostimyatirim.com.tr	-
İsa GÖÇER	Yatırımcı İlişkileri Bölüm Üyesi - Muhasebe Müdürü - 01.07.2015	0312 385 34 09 isagocer@ostimyatirim.com.tr	-
Oktay ÇİLENGER	Yatırımcı İlişkileri Yöneticisi -10.06.2022	0312 385 34 09 oktaycilenger@ostimyatirim.com.tr	SPL Düzey 3

13. Yapılan Araştırma ve Geliştirme Faaliyetleri

Dönem içinde bu kapsamda projemiz bulunmamaktadır.

14. Dönem İçinde Esas Sözleşmede Yapılan Değişiklikler ve Nedenleri

Dönem içinde bu kapsamda bir değişiklik olmamıştır.

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

Dönem içerisinde, sermaye piyasası aracı çıkarılmamıştır.

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

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

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

Şirketimizin, iştirak ve bağlı ortaklıklarının faaliyet konuları itibariyle sektörel bilgiler, ana başlıklar itibariyle aşağıda verilmiştir.

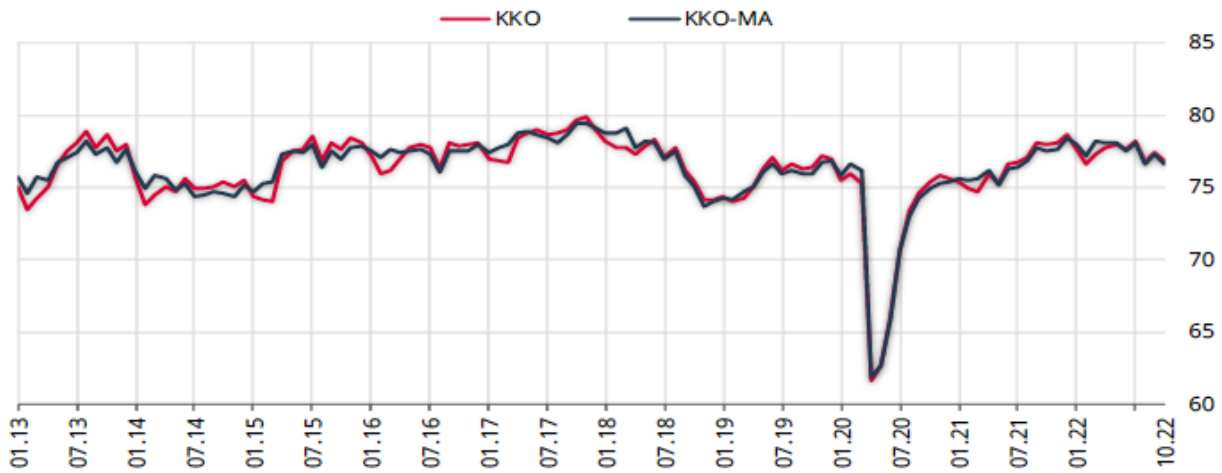
İmalat Sanayi Genel Değerlendirme

TCMB verilerine göre, Pandemi döneminin etkisiyle 2020 yılında yüzde 60 seviyelerine kadar gerileyen imalat sanayi genelinde kapasite kullanım oranı (KKO), 2021 yılında tekrar yüzde 75 – 80 aralığına ulaşmıştır.

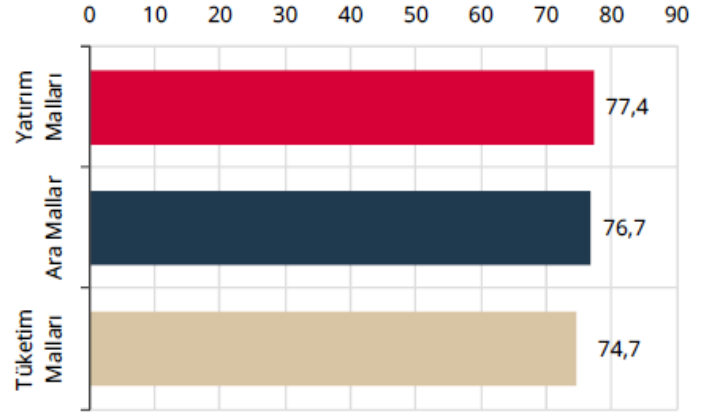
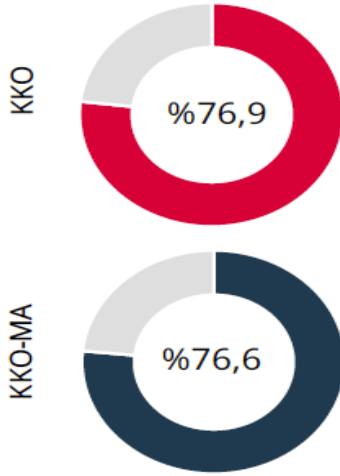
2022 Eylül ayı itibariyle imalat sanayi genelinde kapasite kullanım oranı (KKO), bir önceki aya göre 0,7 puan artarak yüzde 77,4 seviyesinde gerçekleşmiştir. Mevsimsel etkilerden arındırılmış kapasite kullanım oranı da (KKO-MA), bir önceki aya göre 0,7 puan artarak yüzde 77,3 seviyesinde gerçekleşmiştir.

Yıllar itibariyle imalat sanayi KKO değişimi, aşağıda grafik olarak verilmiştir.

**Yıllar İtibariyle İmalat Sanayi KKO ve Mevsimsel Etkilerden Arındırılmış KKO
(TCMB, %, Eylül 2022)**



Mal Grupları İtibariyle KKO (%)

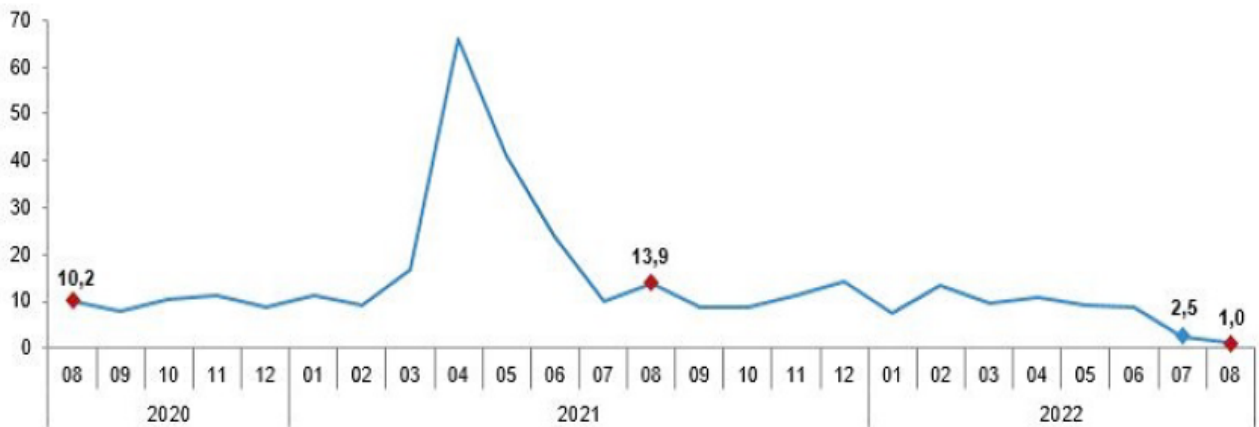


Sanayi Üretim Endeksi

Sanayi Üretim Endeksi, sanayi sektöründe yer alan kuruluşların durumunun, üretim faaliyetlerindeki artış ya da azalışın, yıllar itibariyle karşılaştırmalı olarak izlenmesini sağlayan bir göstergedir. TÜİK tarafından 2005 yılı üretimi 100 olarak alınmak suretiyle, işyerlerinden Aylık Sanayi Üretim Anketiyle derlenen verilere dayanılarak hesaplanmaktadır.

TÜİK'in son olarak Ağustos 2022 verilerini dikkate alarak yayınladığı istatistiklere göre sanayi üretimi yıllık bazda %1,0 artış göstermiştir. Aynı dönem itibariyle sanayinin alt sektörleri incelendiğinde, madencilik ve taş ocakçılığı sektörü endeksi bir önceki yılın aynı ayına göre %12,4 azalırken, imalat sanayi sektörü endeksi %2,2 artmış, elektrik, gaz, buhar ve iklimlendirme üretimi ve dağıtım sektörü endeksi ise %3,5 azalmıştır.

Sanayi Üretim Endeksi Yıllık Değişim Grafiği (TÜİK, %, Ağustos 2022)



Ağustos 2022 ayında sanayi üretimi aylık %2,4 artmıştır. Sanayinin alt sektörleri incelendiğinde, 2022 yılı Ağustos ayında madencilik ve taş ocakçılığı sektörü endeksi bir önceki aya göre %3,9 azalırken, imalat sanayi sektörü endeksi %2,7 ve elektrik, gaz, buhar ve iklimlendirme üretimi ve dağıtım sektörü endeksi %2,8 artmıştır.

Ekonomik Güven Endeksi

Tüketici ve üreticilerin genel ekonomik duruma ilişkin değerlendirme, beklenti ve eğilimlerini özetleyen bir bileşik endekstir. Endeks, mevsim etkilerinden arındırılmış tüketici güven endeksi, reel kesim, hizmet, perakende ticaret ve inşaat sektörleri güven endekslerinin alt endekslerinin ağırlıklandırılarak birleştirilmesinden oluşmaktadır.

Ekonomik güven endeksinin 100'den büyük olması genel ekonomik duruma ilişkin iyimserliği, 100'den küçük olması ise genel ekonomik duruma ilişkin kötümserliği göstermektedir.

Ekonomik Güven Endeksi, TÜİK verilerine göre, 2021 Aralık ayında 98,2 iken, 2022 Eylül ayında 94,3 değerine düşmüştür.

Ekonomik Güven Endeksi Değişim Grafiği (TÜİK, Eylül 2022)



Bir önceki aya göre Eylül ayında tüketici güven endeksi, %0,3 oranında artarak 72,4 değerini, hizmet sektörü güven endeksi %1,7 oranında artarak 118,2 değerini, perakende ticaret sektörü güven endeksi %2,7 oranında artarak 115,9 değerini, inşaat sektörü güven endeksi %2,1 oranında artarak 88,1 değerini almıştır. Reel kesim (imalat sanayi) güven endeksi %1,2 oranında azalarak 100,2 değerini almıştır.

Alüminyum Sektörü

Şirketimizin bağlı ortaklığı olan Günhan Ostim Alüminyum A.Ş. 2004 yılında kurulmuş olup, Ankara, OSTİM Organize Sanayi Bölgesi'nde, 1.400 m² kapalı alanda hizmet vermektedir. 14 kg'a kadar alüminyum parçaların enjeksiyon dökümünün yapılmakta olduğu tesiste, başta hırdavat, iş makinası ve otomotiv sektörüne yedek parça imalatı olmak üzere, savunma, medikal, aydınlatma, enerji, yedek parça, inşaat, mobilya gibi sektörlerle yönelik üretim yapılmaktadır.

Hafiflik ve %100 geri dönüşüme uygun bir metal olan alüminyum, günümüzde inşaat, otomotiv, ambalaj, savunma, havacılık sektörünün yanı sıra son dönemlerde daha da önem kazanan sağlık, enerji gibi sektörlerle ek olarak özellikle yeni nesil araç ve yapılarda da sıklıkla kullanılmaya başlanmıştır. Öte yandan sadece sanayide değil günlük yaşamımızda da kullanım alanı genişlemektedir. Sektör son 10 yılda %10 oranında büyüme sağlayarak, Demir ve Demir Dışı Metaller sektör ihracatında ilk sırada yer almaktadır.

Demir ve Demir Dışı Metaller sektörü ihracatında değer olarak en büyük paya sahip olan Alüminyum hafifliği, kullanım kolaylığı, yüksek korozyon direnci sebebiyle birçok sanayide giderek daha yoğun bir şekilde kullanılmaktadır. Alüminyum; inşaat sektöründe %25, ulaşımda %24, ambalajda %15, elektrik ve elektronikte %10, genel mühendislik alanında %9, mobilya ve ofis eşyalarında %6, demir çelik ve metalürji sanayiinde %3, kimya ve tarım ürünleri sanayiinde %1 ve diğer alanlarda ise %7 oranında kullanım alanına sahiptir

İDDMİB İstanbul Demir ve Demir Dışı Metaller İhracatçıları Birliği'nin Alüminyum Sektörü Ağustos 2022 Değerlendirmesi Raporuna göre, 2021 Ocak –Aralık döneminde Alüminyum sektörü ihracatının Demir ve Demir Dışı Metaller sektöründeki oranı %40 olup söz konusu dönemde 5,1 milyar dolar ihracat gerçekleştirilmiştir.

İDDMİB raporuna göre 2021 ve 2022 yılları Ocak - Ağustos dönemi ihracat verileri esas alınarak alt ürün grupları itibariyle karşılaştırmalı değerlendirme aşağıda verilmiştir:

MAL GRUBU	Ocak - Ağustos 2021			Ocak - Ağustos 2022			% DEĞİŞİM		
	MİKTAR (KG)	DEĞER (FOB USD)	Birim Fiyat (\$/Kg)	MİKTAR (KG)	DEĞER (FOB USD)	Birim Fiyat (\$/Kg)	MİKTAR	DEĞER	BİRİM FİYAT
ALÜMİNYUM KÜLÇE	87.771.826	243.794.137	2,78	114.156.060	443.436.224	3,88	30,06	81,89	39,85
ALÜMİNYUM ÇUBUK PROFİLLER	261.474.200	1.028.738.461	3,93	305.901.874	1.676.495.755	5,48	16,99	62,97	39,30
ALÜMİNYUM SAC LEVHA	200.269.903	619.599.325	3,09	211.958.128	971.692.711	4,58	5,84	56,83	48,18
ALÜMİNYUM FOLYO	86.739.571	299.227.417	3,45	92.896.736	459.567.830	4,95	7,10	53,58	43,41
ALÜMİNYUM BORU	3.130.029	11.200.781	3,58	2.841.168	14.355.582	5,05	-9,23	28,17	41,20
ALÜMİNYUM İNŞAAT AKSAMI	55.632.219	252.182.737	4,53	59.465.678	342.970.242	5,77	6,89	36,00	27,23
ALÜMİNYUM ÖRME HALAT	18.157.614	46.656.515	2,57	15.410.649	56.705.931	3,68	-15,13	21,54	43,20
ALÜMİNYUM MUTFAK EŞYASI	34.613.082	172.399.793	4,98	25.791.537	143.241.985	5,55	-25,49	-16,91	11,51
ALÜMİNYUM HURDA	8.226.936	14.691.151	1,79	11.697.570	29.176.604	2,49	42,19	98,60	39,68
ALÜMİNYUM KAPLAR	9.983.439	67.635.731	6,77	10.074.729	74.985.430	7,44	0,91	10,87	9,86
ALÜMİNYUM DÖKÜM	7.493.161	59.380.247	7,92	7.458.816	55.964.569	7,50	-0,46	-5,75	-5,32
ALÜMİNYUM DİĞER	25.789.042	168.538.657	6,54	37.797.498	237.302.418	6,28	46,56	40,80	-3,93
ALÜMİNYUM	799.281.022	2.984.044.953	3,73	895.450.441	4.505.895.281	5,03	12,03	51,00	34,78

Türkiye Döküm Sanayicileri Derneği'nin alüminyum döküm sektörüne yönelik yaptığı değerlendirmeye göre yaşanan birçok olumsuzluklara rağmen son beş yılda; üretimin yüzde 4,9 artmış olması, tüketimin de yüzde 6,9 artmış olması, sektörde 2023 hedefi olan yüzde 5 büyümeyi makul kılmaktadır.

Kalıp İmalat Sektörü

Kalıp; günlük hayatımızda sıklıkla kullanılan ürünlerin seri üretimini gerçekleştirmek için hazırlanan, dayanıklı metal malzemelerden (genellikle çelikten) yapılan, mekanik bir düzlemdir.

Kalıp ve kalıp imalat sektörü tüm dünyada teknoloji ve ekonominin tabanını oluşturmaktadır. Günlük hayatımızın vazgeçilmez gereçleri olan ürünlerin plastik ve metal parçalarının her birinin ayrı ayrı kalıplar yardımıyla seri üretiminin gerçekleştirildiği düşünüldüğünde, yerli ve milli üretimin temel taşıını oluşturan kalıp üretiminin teknolojiideki ve ekonomideki yerini anlamamız daha da kolaylaşır.

Bağlı ortaklığımız olan Ostim Kalıp Yatırım Sanayi A.Ş. yatırımlarını tamamlayarak 28.05.2021 tarihinde faaliyete başlamıştır.

İmalat sektöründe çok önemli bir yeri olan kalıp imalatı, uzmanlık gerektiren bir işkolu olması sebebiyle kendi başına bir değer olduğu gibi grubumuza da önemli katkılar sağlamaktadır. Kalıp imalat tesisinin, gerek bağlı ortaklığımız Günhan Ostim A.Ş. alüminyum enjeksiyon döküm tesisi gerekse dış ticaret bölümümüzün faaliyetlerinde sinerji oluşturduğu gözlenmiştir.

Kalıp imalat tesisimizin; yedek parça grubumuzun ve alüminyum döküm tesisimizin yurtiçi ve yurtdışı piyasalardaki rekabet gücünün ve ticaret hacminin artmasına katkısı, önümüzdeki yıllarda daha belirgin hale gelecektir.

İş Makinaları Yedek Parça Sektörü

Şirketimizin faaliyetleri arasında OSTİM’de üretilen ürünlerin yurtdışı pazarlarda tanıtılması ve pazarlanması konusu da bulunmaktadır. Özellikle iş makineleri yedek parçaları ihracatı konusunda uzmanlaşmış kadromuz ile Avrupa başta olmak üzere tüm dünyaya, OSP markasıyla düzenli ihracat yapılmaktadır.

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

Türkiye’nin Son Üç Yıl İş Makinaları Yedek Parça Sektörü Dış Ticareti Verileri (TÜİK)

Yıllar	İhracat (kg)	İthalat (kg)	İhracat (USD)	İthalat (USD)	İhracat (USD/kg)	İthalat (USD/kg)
2019	71.340.403	11.819.211	240.223.875	55.696.481	3,37	4,71
2020	65.636.797	17.324.817	216.559.264	71.318.124	3,30	4,12
2021	100.447.893	26.889.214	364.912.226	118.683.144	3,63	4,41

Şirketimizin 2021 yılı ortalama ihracat fiyatı 7,92 USD/kg olarak gerçekleşmiştir.

Isı Kazanları ve Su Depoları İmalat Sektörü

Yeni iştirakimiz MEKSİS A.Ş., farklı ebat ve özelliklerdeki profil, boru veya sac malzemelerden, siparişe göre ısı kazanları, su depoları ve bunlara yönelik özel ürünlerin üretimini gerçekleştirmektedir. Üretimde kullandığı demir çelik ağırlıklı metal malzemelerden oluşan hammaddeleri piyasadan temin etmekte, tasarıma bağlı olarak keserek boyutlandırma, kaynakla birleştirme vb. fiziksel işlemlere tabi tutarak ısı kazanı veya su deposu üretmektedir.

KOSGEB tarafından hazırlanan Temmuz 2021 tarihli İşletme Değerlendirme Raporu’na göre MEKSİS A.Ş. Türkiye genelinde sektöründe yer alan 135 işletme içinde 9. sırada, TR5-Batı Anadolu Bölgesi’nde sektöründe yer alan 21 işletme içinde 1. sıradadır.

Gayrimenkul Sektörü

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

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

Mülkiyeti Şirketimiz ve bağlı ortaklıklara ait olan gayrimenkullerin özellikleri itibarıyla dağılımı aşağıda tablo olarak verilmiştir.

Gayrimenkuller ve Özellikleri İtibarıyla Dağılımı

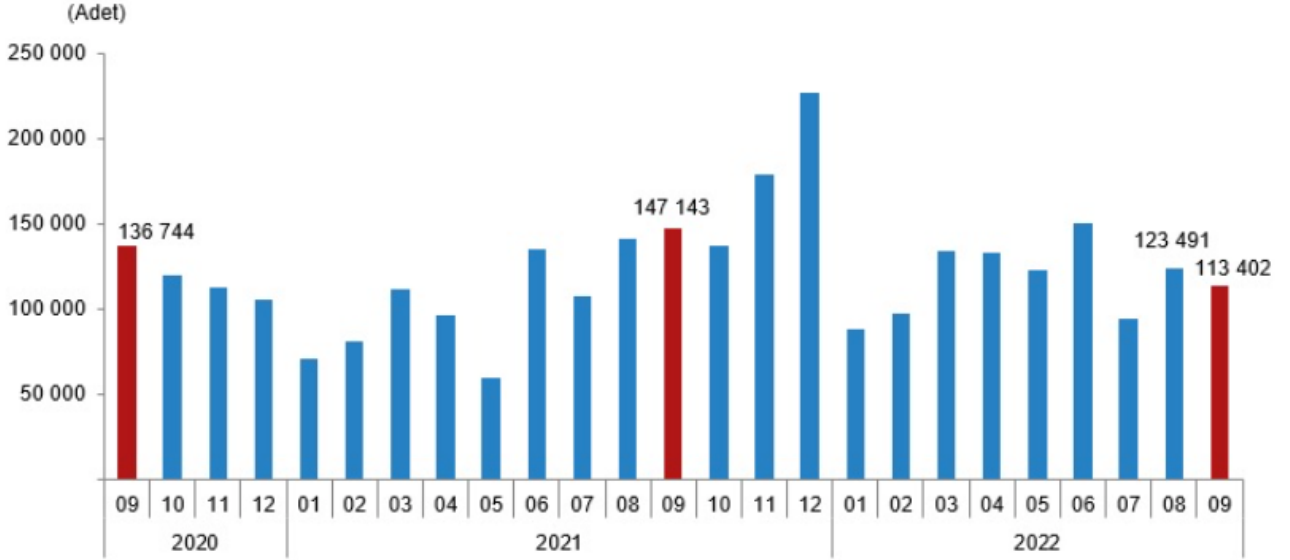
Gayrimenkullerin Dağılımı	Alan (m ²)
İş ve Ticaret Merkezi Alanı	27.466
Üretim ve İmalat Merkezi Alanı	24.034
İdari ve Sosyal Tesisler	4.074
Arsa ve Arazi	62.863
Toplam	118.437

TÜİK verilerine göre Türkiye genelinde konut satışları Eylül ayında bir önceki yılın aynı ayına göre %22,9 azalarak 113 bin 402 olmuştur. Konut satışlarında İstanbul 19 bin 89 konut satışı ve %16,8 ile en yüksek paya sahip iken satış sayılarına göre İstanbul’u 8 bin 812 konut satışı ve %7,8 pay ile Ankara,

6 bin 338 konut satışı ve %5,6 pay ile İzmir izlemiştir. Konut satış sayısının en az olduğu iller sırasıyla 40 konut ile Hakkâri, 49 konut ile Ardahan ve 98 konut ile Gümüşhane olmuştur.

Konut satışları Ocak-Eylül döneminde bir önceki yılın aynı dönemine göre %11,4 artışla 1 milyon 57 bin 193 olarak gerçekleşmiştir.

Konut Satış İstatistikleri (TÜİK, Eylül 2022)



Endeksa.com verilerine göre Türkiye genelinde Eylül ayı sonu itibarı ile konut satış fiyatlarında yıllık değer artışı %202 seviyesinde gerçekleşirken, Türkiye genelinde ortalama konut metrekare satış fiyatı 11 bin 972 TL, ortalama konut fiyatı 1 milyon 556 bin 360 TL ve konut yatırımının geri dönüş süresi 19 yıl olarak tespit edilmiştir.

Eylül ayında yıllık değer artışı en yüksek olan iller, Antalya, Mersin ve İstanbul olarak tespit edilmiştir. Antalya’da konut fiyatları son bir yılda %244 artış göstermiş, ortalama konut metrekare satış fiyatı 17 bin 123 TL, ortalama konut satış fiyatı 2 milyon 54 bin 760 TL olarak gerçekleşmiştir. Mersin’de yıllık değer artışı %243, ortalama konut metrekare satış fiyatı 10 bin 923 TL, ortalama konut satış fiyatı 1 milyon 583 bin 835 TL, İstanbul’da konut satış fiyatlarında değer artışı %241, ortalama konut metrekare satış fiyatı 20 bin 208 TL, ortalama konut fiyatı 2 milyon 424 bin 960 TL olmuştur.

Yabancılar konut satışının başladığı 2013’ten bu yana vatandaşları Türkiye’den en çok konut alan ülkeler sıralamasında zirveyi Irak ya da İran almıştı. Rusya-Ukrayna savaşından sonra Ruslar ilk kez birinci sıraya yükselmiştir. TÜİK verilerine göre, yabancılar yapılan konut satışı Eylül ayında geçen yılın aynı ayına göre yüzde 23,8 azalarak 5 bin 49 olarak gerçekleşmiştir.

Eylül ayında yabancıya konut satışının toplam konut satışları içerisindeki payı %4,5 olarak gerçekleşmiştir. Yabancılar yapılan konut satışlarında ilk sırayı bin 795 konut satışı ile İstanbul almıştır. İstanbul’u sırasıyla bin 585 konut satışı ile Antalya ve 335 konut satışı ile Mersin izlemiştir.

Ülke uyruklarına göre en çok konut satışı Rusya Federasyonu vatandaşlarına yapılmıştır. Eylül ayında Rusya Federasyonu vatandaşları Türkiye’den bin 196 konut satın almıştır. Rusya Federasyonu vatandaşlarını sırasıyla 592 konut ile İran, 433 konut ile Irak vatandaşları izlemiştir.

Ticari Gayrimenkul Sektörü

Uluslararası ticari gayrimenkul danışmanlık şirketi Cushman & Wakefield tarafından hazırlanan Türkiye Gayrimenkul Pazarı Görünümü Yarıyıl 2022 Raporuna göre, talep tarafında pandemi sonrası ofis kiralama işlemlerinde yaşanan artış eğilimi sürekliliğini korumuştur.

Raporda, birincil kiralardan kısa ve orta vadede Türk lirası cinsinden artması beklenirken, birincil getiri oranlarının orta vadede sabit kalması beklentisi yer almıştır. Arz tarafında planlanan ofis projeleri sınırlı olmakla beraber arz tarafına eklenecek en büyük proje İstanbul Uluslararası Finans Merkezi olmaya devam edecek bilgisine yer verilmiştir.

Raporda, talep tarafında pandemi sonrası ofis kiralama işlemlerinde yaşanan artış eğiliminin sürekliliğini koruduğu belirtilirken, 2022 yılının ilk yarısında boşluk oranının yüzde 20’den yüzde 19’a düştüğü kaydedilmiştir. Raporda, mevcutta nitelikli depo arzının kısıtlı olduğu ve nitelikli depo talebinin fazla olduğu bilgisi de yer almıştır.

Raporda ayrıca Rusya-Ukrayna savaşı sırasında Türkiye’nin konumu ve bu süreçte izlediği diplomatik tutum ile birçok yabancı şirketin merceği altına girdiği belirtilmiş, yabancı şirketlerin bilhassa operasyon yönetimi amacıyla gösterdikleri talebin önümüzdeki dönemde de devam etmesinin beklendiğine dikkat çekilmiştir.

2022 yılı Haziran ayı itibariyle bölgelere göre tespit edilen ofis kiralari TL ve USD bazında aşağıda verilmiştir:

BÖLGE	Birincil Ofis Kiraları (m ² / ay)	
	TL	USD
İstanbul (Levent)	360	23
İstanbul (Esentepe – Gayrettepe)	190	12
İstanbul (Maslak)	235	15
İstanbul (Anadolu Yakası)	250	16
İzmir	205	13
Ankara	157	10

JLL Türkiye’nin “2022 Yarıyıl Türkiye Ticari Gayrimenkul Görünümü” raporunda da yer aldığı üzere, ticari gayrimenkul tarafında, giderlerdeki keskin yükselişler ve kira seviyelerinin sınırlanması nedeniyle kar marjları düşüş göstermektedir. 2022 yılının ilk yarısında yatırım iştahı temkinli olsa da önemli yatırım işlemleri gerçekleşmiştir. Kar marjlarındaki baskı özellikle alışveriş merkezleri ve ofis mülklerinde daha belirgin olmuştur. Raporda, kurumsal yatırımcılar yüksek finansman maliyetleri ve faiz oranlarının etkisiyle çıkış stratejilerini şekillendirirken, önümüzdeki dönemde likidite havuzlarını artırmak ve nakit pozisyonlarını güçlendirmek amacıyla portföylerindeki stratejik olmayan ofis mülklerini elden çıkarmayı değerlendirebilirler görüşüne yer verilmiştir.

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

Şirketimizin sahip olduğu mevcut gayrimenkullerimizin bakım, onarım ve tadilat işleri takip edilmekte, gerekli görülenlerin onarımları yapılmaya devam edilmektedir.

Şirketimizin sermayesinin tamamına sahip olduğu bağlı ortaklığı Ostim Kalıp Yatırım Sanayi A.Ş., Sanayi ve Teknoloji Bakanlığı Teşvik Uygulama ve Yabancı Sermaye Genel Müdürlüğünden, kalıp imalat tesisi komple yeni yatırımında kullanılmak üzere 04.01.2021 tarih 518782 Numaralı yatırım teşvik belgesini almıştır.

Şirket, teşvik belgesi kapsamındaki yatırımlarının finansmanı için imzaladığı finansal kiralama sözleşmesi çerçevesinde makine alımlarını tamamlayarak 28.05.2021 tarihi itibariyle üretime başlamıştır. Finansal kiralama geri ödemelerinde dört puanlık faiz desteğinden yararlanılmaktadır. Ayrıca teşvik belgesi kapsamındaki inşaat yatırımlarında KDV istisnası desteğinden yararlanılmıştır.

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

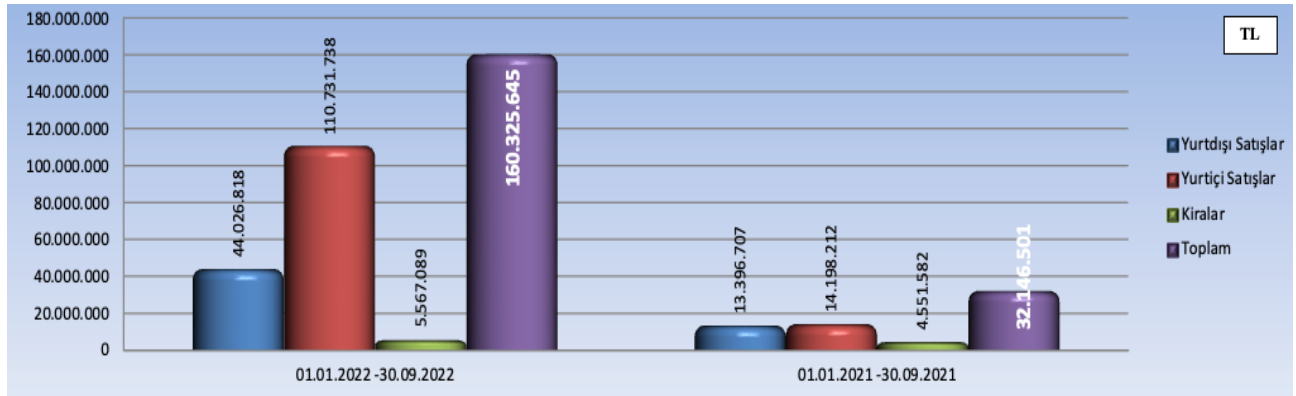
Bağlı ortaklıklarımızdan Günhan Ostim A.Ş. yüksek basınçlı alüminyum enjeksiyon sektöründe imalat yapmaktadır. Şirketimizin son iki yıl KKO değerleri aşağıda verilmiştir:

YILLAR	2020	2021
Kapasite Kullanım Oranı (KKO) (%)	88,9	95,0

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

Şirketimizin bazı dönemlerde proje bazında ciro elde etmesi ve farklı dönemlerde yatırım amaçlı gayrimenkullerini satması nedeniyle gelirlerinde dönemler arasında farklılıklar olabilmektedir.

Şirketimizin satış gelirleri yurtiçi satış, yurtdışı satış ve kira gelirleri olmak üzere üç ana kategoride takip edilmektedir. 30.09.2022 tarihi itibarıyla konsolide gelirlerimizin detayı, TL bazında önceki yıl aynı dönem gelirleriyle karşılaştırmalı olarak aşağıdaki grafikte verilmiştir.



2021 yılı ilk dokuz aylık dönemde 32,1 Milyon TL olan satışlarımız, 2022 yılı aynı döneminde 160,3 Milyon TL'ye çıkmıştır. 2022 yılı ilk dokuz aylık satışlarımız önceki dönemle kıyaslandığında 5 kat artmıştır. 2021 yılı ilk dokuz aylık döneminde 6,5 Milyon TL, 2022 yılı aynı döneminde ise 41,3 Milyon TL gayrimenkul satışı gerçekleşmiştir. İhracat rakamlarımız ise 2021 ilk dokuz aylık dönemde 13,4 Milyon TL iken 2022 yılı aynı dönemde 44,0 Milyon TL seviyesine çıkmıştır. Yapılan bu ihracatın 5,4 Milyon TL'si Günhan Ostim A.Ş.'nin, 19,9 Milyon TL'si ise Meksis A.Ş.'nin ihracat tutarlarından gelmiştir. İhracat rakamlarındaki artış mevcut ihracat rakamlarının artmasının yanı sıra 2022 yılında Meksis A.Ş.'nin konsolidasyona girmesinden kaynaklanmıştır. Tablodan görüleceği üzere kira gelirlerimiz 2021 yılı ilk dokuz aylık dönemde 4,5 Milyon TL, 2022 yılı aynı döneminde ise 5,6 Milyon TL olarak gerçekleşmiştir. Diğer taraftan yurtiçi satışlarına Meksis A.Ş.'nin 50,9 Milyon TL, diğer iştiraklerimizin ise 17,5 Milyon TL katkısı olmuştur.

Önceki yılın aynı dönemi ile karşılaştırmalı olarak temel rasyolar aşağıda verilmiştir.

Temel Rasyolar (Konsolide) (%)	30.09.2022	30.09.2021
Cari Oran (x100)	323,3	290,9
Likidite Oranı (x100)	246,5	254,6
Özkaynaklar / Toplam Kaynaklar	71,8	74,1
Kısa Vad. Yük. / Toplam Kaynaklar	14,1	10,2
Uzun Vad. Yük. / Toplam Kaynaklar	14,1	15,7

20. İşletmenin Finansal Yapısını İyileştirmek İçin Alınması Düşünülen Önlemler

Şirketimizin önemli gelir kaynaklarından olan kira gelirlerimiz ekonomik konjonktürden, pandemiden ve uluslararası olumsuz gelişmelerden etkilenmektedir. Diğer taraftan, Şirketimizin yatırımcı olduğu Ostim Teknopark Projesi'nden elde edilen gelirler, şirketimizin finansal yapısına olumlu katkı sağlamaktadır. Önümüzdeki dönemde olumlu gelişmelerle birlikte boş olan dükkanlarımızın kiraya verilmesi ümit edilmektedir. Geçtiğimiz dönemde gayrimenkul satışlarından elde edilen hasılat kredi ödemelerinde kullanılmış olup finansman giderlerinde önemli miktarda düşüş sağlanmıştır. Buna paralel olarak kira gelirlerimizde önemli bir artış gerçekleşmiştir.

Bağlı ortaklıklarımızdan Meksis A.Ş. ve Günhan Ostim Alüminyum A.Ş.'de, dönem içerisinde yapılan fiziki yatırımlar ve insan kaynakları yatırımları dikkate alındığında bağlı ortaklıklarımızın gelir ve kârlılık düzeyinde artış beklenmektedir.

Şirketimizin finansman maliyetleri önemli ölçüde azaltılmıştır. Elde edilen kira gelirlerimiz ile kredi taksitleri fazlasıyla ödenebilir hale getirilmiştir. İhracat gelirlerimizin artırılması için pazar ve ürün geliştirmeye devam edilecektir. Şirket likiditesini dengede tutmak, özkaynaklarımızla iş fırsatları ve yeni yatırımlar yapabilmek amacı ile mevcut gayrimenkullerimizin satışı ve kiralanması yolu ile finansman sağlanması için çalışmalar devam ettirilecektir.

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

Şirketimiz üst yönetimini oluşturan personelimizle ilgili bilgiler aşağıda verilmiştir:

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

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

1 Ocak – 30 Eylül 2022 tarihleri arası üst düzey yönetime ödenen ücret ve benzeri menfaatlerin toplam tutarı 1.137.216 TL'dir. Bu tutar şirketin Yönetim Kurulu Üyeleri, İç Denetçi, Genel Müdür ve Direktöre (Gayrimenkul, İdarî ve Mali İşler) net ödenen malî menfaatlerden oluşmaktadır.

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

SPK tarafından 03.01.2014 tarih ve 28871 sayılı Resmî Gazete'de yayınlanan Kurumsal Yönetim İlkeleri Tebliği'nin ekinde yer alan 4.2.8.Maddesi gereğince her yıl Yönetici Sorumluluk Sigortası yaptırılmaktadır. 2022 yılı Yönetici Sorumluluk Sigortası 18.08.2023 tarihine kadar geçerli olacak şekilde yaptırılmıştır.

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

İlgili dönem, unvanlara göre personel sayısı aşağıdaki tabloda verilmiştir:

Bölüm	30.09.2022	31.12.2021
Genel Müdür	1	1
İç Denetçi	1	1
Direktör	4	5
Müdür	4	4
Uzman Personel	7	5
Destek Personel	4	4
Şirket Toplam Çalışanı	21	20
Bağlı Ortaklıklarda Çalışan	100	83
Genel Toplam	121	103

25. Dönem İçinde Yapılan Bağışlar Hakkında Bilgiler

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

26. Merkez Dışı Örgütlerin Olup Olmadığı Hakkında Bilgi

Şirketimizin yurtiçi ve yurtdışı şube bilgileri ikinci bölümde verilmiştir.

27. Konsolidasyona Tabi İşletmelerin Ana Ortaklık Sermayesindeki Payları Hakkında Bilgi

Konsolidasyona tâbi işletmeler ile Şirketimiz arasında karşılıklı iştirak ilişkisi bulunmamaktadır.

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

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

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

30 Eylül 2022 ve 31 Aralık 2021 tarihleri itibarıyla öz kaynak yöntemi kullanılarak konsolide edilen iştirakler ve bunlara ait nihai hisse payı oranları aşağıdaki gibidir:

İştirakler	Ana Faaliyet Konusu	Nihai Oran ve Oy Hakkı	
		30.09.2022	31.12.2021
Kızılcahamam Akasya Yatırım İnşaat A.Ş.	Devre mülk, sağlık tesisi konularında faaliyet göstermektedir.	%34,19	%34,19

30 Eylül 2022 ve 31 Aralık 2021 tarihleri itibariyle konsolide edilen bağlı ortaklıklar ve bunlara ait nihai hisse payı oranları aşağıdaki gibidir:

Bağlı Ortaklık	Ana Faaliyet Konusu	Nihai Oran ve Oy Hakkı	
		30.09.2022	31.12.2021
Ostim Finans ve İş Merkezi İnşaat Gayrimenkul Enerji Elektrik A.Ş.	İnşaat, gayrimenkul, enerji ve elektrik üretimi konularında faaliyet göstermektedir.	100,00%	100,00%
Ostim Kalıp Yatırım Sanayi A.Ş.	Metal, plastik ve kauçuk ürünlerin üretilmesinde kullanılan kalıpların imalatını yapmaktadır.	100,00%	100,00%
T.H ODF Ortadoğu Uluslararası Fuarcılık A.Ş.	Yurt içinde ve yurt dışında fuar, ihtisas fuarı, genel fuar, uluslararası fuar, sergi, daimi sergi, tüketici günleri düzenleme ve bunlarla ilgili reklam, tanıtım, yayıncılık, pazarlama organizasyonu vb. konularda faaliyet göstermektedir. Not: Uzun süredir aktif olarak faaliyet göstermeyen ODF Fuarcılık tasfiye sürecine girmiştir.	80,95%	80,95%
Ostim Gayrimenkul Danışmanlık ve İşletme A.Ş.	OSTİM’de bulunan gayrimenkullerin veya Ostim’de gayrimenkulü veya işyeri bulunanların genel yönetim ve takip hizmetlerin yürütmektedir. Ostim ve İvedik Organize Sanayi Bölgelerinde kiralama, kira sonrası takip ve gayrimenkul alım-satım faaliyetlerinin gerçekleştirilmesi için Kaya Yatırım Proje İnş. ve Gayrimenkul A.Ş. ile anlaşma imzalamıştır.	73,50%	73,50%
Günhan Ostim Alüminyum Döküm Dövme Makine A.Ş.	Alüminyum enjeksiyon döküm parçaların üretimini yapmaktadır.	66,53%	66,53%
MEKSİS Mekanik Sistemler İmalat Mühendislik San. Tic. A.Ş.	Isı cihazları ve modüler su tankları ile bunlara yönelik özel ürünlerin imalatını yapmaktadır	50,00%	50,00%

30. Şirketin İktisap Ettiği Paylarına İlişkin Bilgiler

Faaliyet dönemi içinde böyle bir durum gerçekleşmemiştir.

31. Faaliyet Dönemi İçinde Yapılan Özel Denetime ve Kamu Denetimine İlişkin Açıklamalar

Faaliyet dönemi içinde özel veya kamu denetimi yapılmamıştır.

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

Sıra No	Davacı / Alacaklı	Davalı / Borçlu	Mahkeme / İcra Dosya No	Risk Tutarı	Konusu / Durumu
1	- Ostim Yatırım A.Ş. (İki ayrı davanın birleşmesi sonucu şirketimiz aynı davada davacı ve karşı davalı haline gelmiştir).	- Taşyapı A.Ş. - Ostim Yatırım A.Ş.	- İstanbul Anadolu 10. Asliye Ticaret Mahkemesi 2013 / 452	- Şirketimiz aleyhine alacak davası: 807.145,42 TL, 120.000 USD - Şirketimizin Taşyapı aleyhine karşı alacak davası: 1.315.712,87 TL	Şirketimizin daha önce alt taşeron olarak Taşyapı A.Ş.’ne yapılan işler ile ilgili olarak teminat mektubu iadesi ve alacak talebi ile ilgili açılan davada Mahkeme süreci halen devam etmektedir.
2	- Ostim Yatırım A.Ş.	- Turgut Çalışkan	- Ankara 36.İş Mahkemesi 2016/252 - Aynı olayla ilgili 11. Ağır Ceza Mahkemesinde dava açılmıştır. 2017/176 E	- Şirketimiz tarafından açılan davada talep edilen tutar fazlaya dair talep hakkı saklı tutulmak üzere 1.000.000 TL’dir. - Şirketimizde yaptığı usulsüzlükle ilgili özel denetim çalışması sonucu hazırlanan rapora göre yapılan usulsüzlük sonucu Şirketimizin kaybının 5.103.572,92 TL olduğu tespit edilmiştir. İdari çabalar sonucu 3.245.148 TL tahsil edilmiştir.	Zimmet ve vazifeyi suistimalden alacak davasıdır. Bilirkişi raporu hazırlanmış olup Mahkeme süreci halen devam etmektedir. Dava sonuçlanmış olup, Mahkeme kararına göre; “İstinaf yolu açık olmak üzere eski muhasebe müdürü dolandırıcılık ve resmi belgede sahtecilik eylemi yönünden, eşi ise dolandırıcılık eylemi yönünden hapis ve çeşitli adli para cezaları ile cezalandırılmışlardır.”

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

Faaliyet dönemi içinde böyle bir durum gerçekleşmemiştir.

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

Faaliyet dönemi içinde böyle bir durum gerçekleşmemiştir.

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

Faaliyet dönemi içinde böyle bir durum gerçekleşmemiştir.

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

Faaliyet dönemi içinde böyle bir durum gerçekleşmemiştir.

37. Bir Sermaye Şirketinin Sermayesinin, Doğrudan veya Dolaylı Olarak, Yüzde Beşini, Onunu, Yirmisini, Yirmi beşini, Otuz üçünü, Ellisini, Altmış yedisini veya Yüzde Yüzünü Temsil Eden Miktarda Paylarına Sahip Olunduğu veya Payları Bu Yüzdelerin Altına Düştüğü Takdirde Bu Durum ve Gerekçesi

Faaliyet dönemi içinde böyle bir durum gerçekleşmemiştir.

38. İlişkili Taraf İşlemleri ve Bakiyelerine İlişkin Bilgiler

İlişkili Taraflardan Alacaklar	30.09.2022		31.12.2021		31.12.2020	
	Ticari	Diğer	Ticari	Diğer	Ticari	Diğer
Fırat Tahin Ve Susam Sanayi A.Ş.*	13.272.795	-	-	-	-	-
Kaya Yatırım Proje İnş. ve Gayrimenkul Hiz. A.Ş.(Kira ve Aidat Bakiyesi)	49.377	-	54.546	-	99.680	-
Ostim Ortadoğu San. ve Tic. Merkezi Arş. Geliştirme Eğitim Kalkınma ve Dayanışma Vakfı (Ostim Vakfı) (Kira ve Aidat Bakiyesi)	1.313	-	1.313	-	1.312	-
S. S. Ostim Küçük Sanayi Sitesi Yapı Koop.	52.046	-	22.620	-	47.800	-
İkmal Teknik San. ve Tic. A.Ş.	-	465	-	465	-	465
OSB Ostim Organize San. Böl. Müdürlüğü	2.673	46.727	31.888	2.976	-	2.976
Ostim Teknik Üniversitesi**	1.996.796	-	-	-	-	-
Kızılcahamam Akasya Yatırım İnşaat Turizm A.Ş.	1.500	-	1.500	-	1.500	-
Toplam	15.376.500	47.192	111.867	3.441	150.292	3.441

(*) İlgili alacağın 12.667.300 TL'si Şirketimiz ile Ceceli Demir Sanayi ve Ticaret A.Ş. ve Emek Boru Makine Sanayi ve Ticaret A.Ş. arasında imzalanan kat karşılığı ve hasılat paylaşımlı inşaat sözleşmesi kapsamında devri yapılan gayrimenkullerin satış bedelinden oluşmaktadır.

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

İlişkili Taraflardan Devam Eden İnşaat ve Taahhüt İşlerinden Doğan Sözleşme Varlıkları

	30.09.2022	31.12.2021	31.12.2020
Ostim Teknopark Teknoloji Geliştirme Böl. Yön. A.Ş.	9.715.050	11.442.523	13.987.246
Toplam	9.715.050	11.442.523	13.987.246

İlişkili Taraflara Borçlar	30.09.2022		31.12.2021		31.12.2020	
	Ticari	Diğer	Ticari	Diğer	Ticari	Diğer
Ortaklara Borçlar (Temettü)	-	227.306	-	227.306	-	682.417
İkmal Teknik San. ve Tic. A.Ş. (Malzeme alımların)	667.334	6.497	123.815	3.058	72.021	1.711
OSB Ostim Organize San. Böl. Müdürlüğü (Elektrik ve doğalgaz)	-	1.618.619	-	569.658	-	252.570
SS Ostim Küçük San. Sit. Yapı Koop.	62.852	-	57.918	-	11.233	-
Kaya Yatırım Proje İnş. ve Gayrimenkul Hiz. A.Ş. (Hizmet alımları)	27.727	21.000	-	21.000	10.163	21.000
Ostim Proje Gelişim Eğitim ve Dan. Hiz. A.Ş.*	-	-	-	-	-	2.560.659
Ods Danışmanlık Ltd. Şti. (Danışmanlık hizmet alımı)	-	74.080	-	74.080	-	-
Ostim Prestij İş Merkezi Yönetimi (Site yönetimi aidat borcu)	-	-	-	-	-	1.528
Toplam	757.913	1.947.502	181.733	895.102	93.417	3.519.885

(*) Bakiyenin mahiyeti nakit olarak alınan borç ve faiz yansıtma bedellerini içermektedir. 08.12.2021 tarihinde borç bakiyesi nakit olarak ödenmiştir.

İlişkili Taraflardan Gelirler	01.01.2022	01.01.2021
	30.09.2022	30.09.2021
Kızılcahamam Akasya Yatırım İnşaat Turizm A.Ş. (Kira ve aidat)	27.779	18.041
Fırat Tahin Ve Susam Sanayi A.Ş.*	2.097.720	-
TH Ostim Radyo Televizyon Yayıncılık Ticaret A.Ş. (Kira ve aidat)	9.278	3.916
Ostim Ortadoğu Sanayi Araştırma Geliştirme Eğitim Kalkınma Dayanışma Vakfı (Kira ve aidat)	26.873	10.563
Ostim Organize Sanayi Bölge Müdürlüğü (Kira ve aidat)	-	6.025
SS Ostim Küçük Sanayi Sitesi Yapı Kooperatifi (Kira ve aidat)	38.125	15.193
Kaya Yatırım Proje İnşaat ve Gayrimenkul Hiz. A.Ş. (Kira ve aidat)	223.824	161.426
Ostim Teknopark Tek. Geliş. Bölge Yönetim A.Ş. (Kira)	1.701.961	1.317.555
Ostim Teknik Üniversitesi**	10.446.000	-
Toplam	14.571.560	1.532.719

(*) İlgili gelirin 2.090.000 TL'si Şirketimiz ile Ceceli Demir Sanayi ve Ticaret A.Ş. ve Emek Boru Makine Sanayi ve Ticaret A.Ş. arasında imzalanan kat karşılığı ve hasılat paylaşımlı inşaat sözleşmesi kapsamında devri yapılan 1 adet gayrimenkulün satış beledir.

(**) Şirketimizin mülkiyetinde bulunan Ankara ili Ostim Prestij projesinden Gayrimenkul Takas Sözleşmesi kapsamında devri yapılan A Blok No:22 ve C Blok No:20'nin satış bedelidir.

İlişkili Taraflara Giderler	01.01.2022	01.01.2021
	30.09.2022	30.09.2021
İkmal Teknik San. ve Tic. A.Ş.	-2.346.886	-370.778
Kızılcahamam Akasya Yatırım İnşaat Turizm A.Ş.	-	-2.706
SS Ostim Küçük Sanayi Sitesi Yapı Kooperatifi	-	-12
Kaya Yatırım Proje İnşaat ve Gayrimenkul Hiz. A.Ş.	-521.067	-247.601
Ostim Organize Sanayi Bölge Müdürlüğü**	-6.504.473	-2.076.794
Ostim Prestij İş Merkezi Yönetimi	-260.012	-
Ostim Teknik Üniversitesi*	-8.753.800	-
Toplam	-18.386.238	-2.697.891

(*) Ostim Teknik Üniversitesi ile Ankara ili Yenimahalle ilçesi, 44821 ada 1 parsel ve 62156 ada 8 parsel de bulunan 8.753.800 TL tutarındaki arsaları Gayrimenkul Takas Sözleşmesi kapsamında satın alma tutarımızdır.

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