OSTİM ENDÜSTRİYEL YATIRIMLAR VE İŞLETME A.Ş.

FAALİYET RAPORU

01.01.2023 – 30.09.2023

OSTİM Endüstriyel
Yatırımlar ve İşletme A.Ş.

OSTİM ENDÜSTRİYEL YATIRIMLAR VE İŞLETME A.Ş.

SERİ: II 14.1 SAYILI TEBLİĞE İSTİNADEN HAZIRLANMIŞ
YÖNETİM KURULU
FAALİYET RAPORU
01.01.2023 - 30.09.2023

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 TEMETÜ 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
ALACAKLARIMIZIN TAZMİNİNE İLİŞKİN ÇALIŞMALAR 8
OSTİM TEKNOKENT 8
OSTİM FİNANS VE İŞ MERKEZİ (OFİM) BİNASINDA KULUÇKA MERKEZİ KURULMASI 9
KAT KARŞILIĞI İNŞAAT TAAHHÜT PROJESİ 9
GAYRİMENKULLERİMİZİN ÇATILARINA GES (GÜNEŞ ENERJİ SANTRALİ) KURULMASI 10
GİRİŞİM SERMAYESİ YATIRIM FONU KURULMASI 12
OSTİM TEKNİK ÜNİVERSİTESİ GAYRİMENKUL TAKASI 13
GÜNHAN OSTİM A.Ş. ALÜMİNYUM ENJEKSİYON TESİSİNİN TEKNOLOJİK OLARAK GÜÇLENDİRİLMESİ 13
ŞİRKETİMİZ GAYRİMENKULLERİNİN DEĞERLEMESİNİN YAPTIRILMASI 14
SÜRDÜRÜLEBİLİRLİK KOMİTESİ KURULMASI 14
KATILIM FİNANS İLKELERİ BİLGİ FORMU 15
LİSANSSIZ ARAZİ GES MÜRACAATI 15
BAĞIMSIZ DENETİM ŞİRKETİ SEÇİMİ 15
PERSONEL HAREKETLERİ 15
2022 YILI OLAĞAN GENEL KURUL TOPLANTISI 15

10. 1 OCAK–30 EYLÜL 2023 HESAP DÖNEMİNİN KAPANMASINDAN İLGİLİ FİNANSAL TABLOLARIN GÖRÜŞÜLECEĞİ YÖNETİM KURULU TOPLANTI TARİHİNE KADAR GEÇEN SÜREDE MEYDANA GELEN ÖNEMLİ OLAYLAR 16

İŞTİRAKİMİZ KIZILCAHAMAM AKASYA YATIRIM İNŞAAT TURİZM A.Ş.'NİN GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI'NA DÖNÜŞTÜRÜLMESİ 16
ŞİRKETİMİZ BÜNYESİNDE ÖZEL KULUÇKA MERKEZİ AÇILMASI 16

11. İŞLETMENİN GELİŞİMİ HAKKINDA YAPILAN ÖNGÖRÜLER 16

12. YATIRIMCI İLİŞKİLERİ BÖLÜMÜ 16

13. YAPILAN ARAŞTIRMA VE GELİŞTİRME FAALİYETLERİ 17

14. DÖNEM İÇİNDE ESAS SÖZLEŞMEDE YAPILAN DEĞİŞİKLİKLER VE NEDENLERİ 17

15. VARSA, ÇIKARILMIŞ BULUNAN SERMAYE PİYASASI ARAÇLARININ NİTELİĞİ VE TUTARI 17

16. İŞLETMENİN FAALİYET GÖSTERDİĞİ SEKTÖR VE BU SEKTÖR İÇERİSİNDEKİ YERİ HAKKINDA BİLGİ 17

İMALAT SANAYİ GENEL DEĞERLENDİRME 17
SANAYİ ÜRETİM ENDEKSİ 18

EKONOMİK GÜVEN ENDEKSİ 19
ALÜMİNYUM DÖKÜM SEKTÖRÜ 19
KALIP İMALAT SEKTÖRÜ 21
İŞ MAKİNALARI YEDEK PARÇA SEKTÖRÜ 22
ISI KAZANLARI VE SU DEPOLARI İMALAT SEKTÖRÜ 23
GAYRİMENKUL SEKTÖRÜ 24

17. YATIRIMLARDAKİ GELİŞMELER, TEŞVİKLERDEN YARARLANMA DURUMU, YARARLANILDI İSE NE ÖLÇÜDE GERÇEKLEŞTİĞİ 28

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 KARŞILAŞTRMALARINI İÇEREN AÇIKLAMALAR 29

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 30

20. İŞLETMENİN FİNANSAL YAPISINI İYİLEŞTİRMEK İÇİN ALINMASI DÜŞÜNÜLEN ÖNLEMLER 31

21. ÜST YÖNETİMDE DÖNEM İÇİNDE YAPILAN DEĞİŞİKLİKLER VE HALEN GÖREV BAŞINDA BULUNANLARIN ADI, SOYADI VE MESLEKİ TECRÜBESİ 31

22. YÖNETİM ORGANI ÜYELERİ İLE ÜST DÜZEY YÖNETİCİLERE SAĞLANAN HUZUR HAKKI, ÜCRET, PRİM VE İKRAMİYE, KÂR PAYI GİBİ MALÎ MENFAATLERİN TOPLAM TUTARLARI .. 32

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 32

24. PERSONEL VE İŞÇİ HAREKETLERİ, TOPLU SÖZLEŞME UYGULAMALARI, PERSONEL VE İŞÇİYE SAĞLANAN HAK VE MENFAATLER 32

25. DÖNEM İÇİNDE YAPILAN BAĞIŞLAR HAKKINDA BİLGİLER 32

26. MERKEZ DIŞI ÖRGÜTLERİN OLUP OLMADIĞI HAKKINDA BİLGİ 32

27. KONSOLİDASYONA TABİ İŞLETMELERİN ANA ORTAKLIK SERMAYESİNDEKİ PAYLARI HAKKINDA BİLGİ 32

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 32

29. ŞİRKETİN DOĞRUDAN VE DOLAYLI İŞTİRAKLERİ VE PAY ORANLARINA İLİŞKİN BİLGİLER 33

30. ŞİRKETİN İKTİSAP ETTİĞİ PAYLARINA İLİŞKİN BİLGİLER 33

31. FAALİYET DÖNEMİ İÇİNDE YAPILAN ÖZEL DENETİME VE KAMU DENETİMİNE İLİŞKİN AÇIKLAMALAR 33

32. GRUP ALEYHİNE AÇILAN VE GRUP'UN MALÎ DURUMUNU VE FAALİYETLERİNİ ETKİLEYEBİLECEK NİTELİKTEKİ DAVALAR VE OLASI SONUÇLARI HAKKINDA BİLGİLER . 33

33. MEVZUAT HÜKÜMLERİNE AYKIRI UYGULAMALAR NEDENİYLE ŞİRKET YÖNETİM ORGANI ÜYELERİ HAKKINDA UYGULANAN İDARÎ VEYA ADLİ YAPTIRIMLARA İLİŞKİN AÇIKLAMALAR 34

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 34

35. ŞİRKETLER TOPLULUĞUNA BAĞLI BİR ŞİRKETSE; 35. BAŞLIKTA BAHSEDİLEN HUKUKÎ İŞLEMİN YAPILDIĞI VEYA ÖNLEMİN ALINDIĞI VEYAHUT ALINMASINDAN KAÇINILDIĞI ANDA KENDİLERİNCE BİLİNEN HAL VE ŞARTLARA GÖRE, HER BİR HUKUKÎ İŞLEMDE

UYGUN BİR KARŞI EDİM SAĞLANIP SAĞLANMADIĞI VE ALINAN VEYA ALINMASINDAN KAÇINILAN ÖNLEMİN ŞİRKETİ ZARARA UĞRATIP UĞRATMADIĞI, ŞİRKET ZARARA UĞRAMIŞSA BUNUN DENKLEŞTİRİLİP DENKLEŞTİRİLMEDİĞİ 34

36. ŞİRKETİN SERMAYESİNİN KARŞILIKSIZ KALIP KALMADIĞINA VEYA BORCA BATIK OLUP OLMADIĞINA İLİŞKİN TESPİT VE YÖNETİM ORGANI DEĞERLENDİRMELERİ 34

37. BİR SERMAYE ŞİRKETİNİN SERMAYESİNİN, DOĞRUDAN VEYA DOLAYLI OLARAK, YÜZDE BEŞİNİ, ONUNU, YİRMİSİNİ, YİRMİ BEŞİNİ, OTUZ ÜÇÜNÜ, ELLİSİNİ, ALTMIŞ YEDİSİNİ VEYA YÜZDE YÜZÜNÜ TEMSİL EDEN MİKTARDA PAYLARINA SAHİP OLUNDUĞU VEYA PAYLARI BU YÜZDELERİN ALTINA DÜŞTÜĞÜ TAKDİRDE BU DURUM VE GEREKÇESİ 34

38. İLİŞKİLİ TARAF İŞLEMLERİ VE BAKİYELERİNE İLİŞKİN BİLGİLER 34

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 Dündar 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 2023 ve 31 Aralık 2022 tarihi itibarıyla sermaye yapısı aşağıda tablo olarak verilmiştir:

	30 Eylül 2023			31 Aralık 2022		
Ortağın Adı Soyadı/Unvanı	**Grubu**	**Pay Oranı (%)**	**Sermaye Tutarı (TL)**	**Grubu**	**Pay Oranı (%)**	**Sermaye Tutarı (TL)**
Ostim Eğitim Araştırma Geliştirme Kalkınma ve Dayanışma Vakfı (Ostim Vakfı)	A	4,46	7.024.911,35	A	4,91	7.728.209,64
	B	0,48	750.003,10	B	0	3,10
Ostim Proje ve Teknoloji Gelişim Eğitim Danışmanlık Hizmetleri A.Ş.	A	4,11	6.464.148,77	A	3,63	5.714.148,77
	B	1,14	1.799.421,85	B	1,62	2.549.421,85
Diğer [(1)]	A	2,56	4.027.507,84	A	2,59	4.074.209,55
	B	87,25	137.351.022,09	B	87,25	137.351.022,09
Toplam	A	**11,13**	**17.516.567,96**	A	**11,13**	**17.516.567,96**
	B	**88,87**	**139.900.447,04**	B	**88,87**	**139.900.447,04**
		100,00	**157.417.015,00**		**100,00**	**157.417.015,00**

[(1)] Sermayenin %5'inden daha azına sahip ortakların toplamını göstermektedir. MKK'dan alınan bilgiye göre; Borsa'da işlem görebilir ortak sayısı 24.470 ve henüz payları kaydileşmemiş ortak sayısı 188'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 01.01.2023 – 30.09.2023

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
Oktay ÇİLENGER	Üye	Yatırımcı İlişkileri Yönetici

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 iştiraklerimizde yapılan sabit kıymet, altyapı ve yenilenebilir enerji (GES) yatırımları ile faaliyetlerin geliştirilmesi, üretim kapasitesi ve verimliliğin artırılması, maliyetlerin düşürülmesi amaçlanmaktadır. Şirketimizin finansal yatırımı olan "Ostim Girişim Sermayesi Yatırım Fonu" ile başta teknoparklarda faaliyet gösterenler olmak üzere yeni ve özellikli girişimlere yatırım yapılması amaçlanmıştır.

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 dağıtımı 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 dağıtılabilir 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 kullanılabilmektedir. Ticarî faaliyetlerimizden (özellikle yapılan ihracattan) elde edilen kârlar da finansal kaynaklarımız arasında yer almaktadır.

Gayrimenkullerimizin çatılarına kurulan güneş enerjisi sistemleri (GES) ve planlanan arazi GES yatırımlarının gerçekleşmesi ile maliyet avantajı sağlanması amaçlanmaktadır.

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 nakdî 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.

Şirketimiz finansal yapısını kuvvetlendirmiş ve iştirak portföyünü geliştirmiştir. Önceki yıllarda kredi yapılandırması ile kredi ve faiz riskini en aza indirmiş ve likiditesini artırmıştır.

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. İhracatı artırmak için insan kaynakları ile birlikte diğer organizasyonel ve kurumsal çalışmalar yürütülmektedir.

Dünyada ve ülkemizde büyük bir etki gösteren salgın hastalık sürecinde dış ticaret ekibimizin azalan seyahatleri ve firmamıza yapılan ziyaretler ve fuar katılımları, normalleşme sürecine girilmesi ile birlikte yeniden canlanmaya başlamıştır. Geçtiğimiz yıl tekrar başlatılan ticari ziyaretler ve fuar katılımlarına bu yıl da devam edilmesi yönünde Yönetim Kurulumuzun aldığı karar doğrultusunda 23-26 Mayıs 2023 tarihlerinde düzenlenen olan CTT Expo Fuarı'na standlı olarak katılım sağlanmıştır. Bağlı ortaklıklarımızdan Meksis A.Ş. 27-30.11.2023 tarihinde Trablus'ta düzenlenecek Libya Construction Expo 2023 Fuarı'na standlı olarak katılmayı planlamaktadır. Ayrıca İstanbul ve Bursa'da yapılan üç adet yurtiçi fuarlara ziyaretçi olarak katılım gerçekleştirilmiştir. Dış ticaret ekiplerimiz Mısır, Irak, Gürcistan ve Özbekistan ziyaretleri gerçekleştirerek ihracatımızı artıracak çalışmalar yürütmüşlerdir.

Gayrimenkul Yönetimi

Şirket gayrimenkulleri faaliyet gösterilen alanlar, arsalar ve kira getirisi sağlanan alanlar olarak sınıflanmaktadır. Şirketimiz ve bağlı ortaklıklarımızın faaliyet gösterdiği fabrika ve üretim merkezleri ile Şirket merkezimiz bu sınıfta yer almaktadır. Şirket ve bağlı ortaklıklarımıza ait arsalarımızda uygun zaman ve koşullar oluştuğunda değerlendirmek üzere geliştirme faaliyetleri devam etmektedir. Kira gelirleri şirketimizin gelir kalemleri içinde önemli bir yere sahip olup kiracılarımızla olan işlemler güncel olarak takip edilmektedir. Ayrıca, Şirketimiz tarafından piyasada uygun nitelikte geliştirilebilecek gayrimenkul projeleri de yakından takip edilmektedir.

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 değerleme 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 Finans ve İş Merkezi (OFİM) Binasında Kuluçka Merkezi Kurulması

Sanayi ve Teknoloji Bakanlığı tarafından çıkarılan yeni düzenleme ile teknoloji geliştirme bölgesi sınırları dışındaki alanlarda Kuluçka Merkezi kurulması mümkün hale gelmiştir. Bu düzenleme kapsamında Ostim Teknopark Teknoloji Geliştirme Bölgesi Yöneticisi A.Ş. (Ostim Teknopark A.Ş.) ile görüşmeler yürütülmüş ve mülkiyeti Şirketimize ait olan Ostim Finans ve İş Merkezi (OFİM) binası (-1) katındaki brüt kullanım alanı 1.090 m^2 olan bağımsız bölümlerin "kuluçka merkezi" olarak kullanılabileceği değerlendirilmiştir.

Ostim Teknopark Yönetici A.Ş.'nin müracaatı ile Sanayi ve Teknoloji Bakanlığı Ar-Ge Teşvikleri Genel Müdürlüğü tarafından söz konusu alan Ostim Teknopark OFİM Kuluçka Merkezi olarak ilan edilmiştir. Ostim Teknopark'a kiraya verilen alanın tadilat ve tefrişat işleri Mart 2023 itibarıyla tamamlanmış ve Ostim Teknopark A.Ş.'ne Mayıs 2023 dönemi itibari ile teslim edilmiştir.

Kat Karşılığı İnşaat Taahhüt Projesi

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, projenin ilk etabı olan ASO 2. ve 3. Organize Sanayi Bölgesindeki fabrika binası inşaatı tamamlanmış ve Yapı Kullanım İzin Belgesi alınmıştır.

Ankara İli Yenimahalle İlçesi Ergazi Mahallesi 42978 ada 7 Parselde kain bulunan arsa üzerindeki işyeri arsasının projeleri tamamlanmış ve ilgili belediyeden yapı ruhsatı alınmış inşaat faaliyetlerine başlanmıştır.

İnşaatı devam eden projedeki eski yapı kaldırılmış, hafriyat çalışmaları ve B, C, D blok soket imalatları tamamlanmıştır. B Blok prefabrik montajı tamamlanmış olup A blok soket imalatları ve C blok prefabrik montajına başlanmıştır.

Gayrimenkullerimizin Çatılarına GES (Güneş Enerji Santrali) Kurulması

Yönetim Kurulumuz, uygun gayrimenkullerimiz üzerine çatı güneş enerjisi sistemi (GES) uygulanması kararı almıştır. Bu karar çerçevesinde;

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

  Güçlendirme çalışmaları Mart 2022 tarihi itibarıyla tamamlanmış olup panel montaj işlemleri Nisan 2022 tarihi itibarıyla tamamlanmıştır. TEDAŞ nezdinde kabul işlemleri 06.06.2022 tarihinde tamamlanarak enerji üretimine başlanmıştır. Sözkonusu 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

OSTİM YATIRIM A.Ş. OSP Çatı GES Projesi

- Bağlı ortaklığımız Meksis Mekanik Sistemler İmalat Mühendislik San. Tic. A.Ş. (MEKSİS 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 MEKSİS A.Ş. Çatı GES projesi ile ilgili bilgi aşağıda verilmiştir:

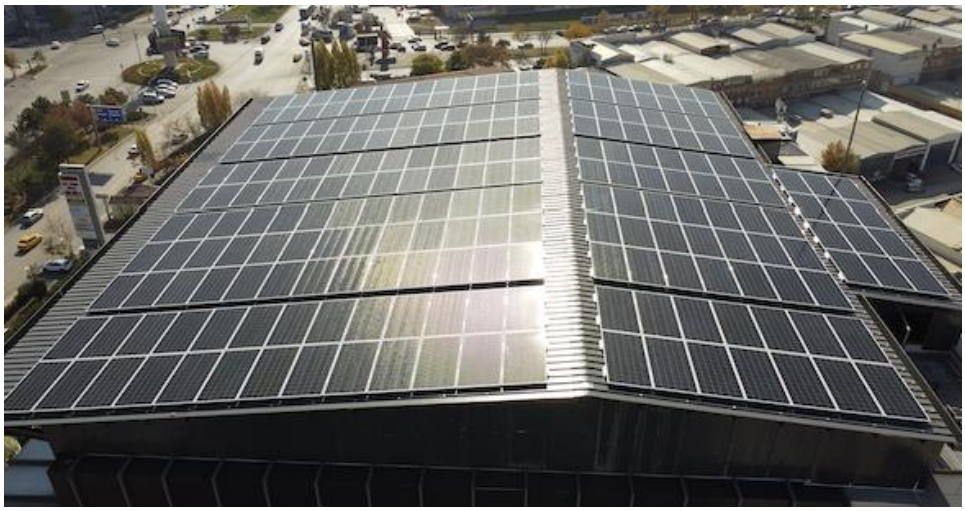
GAYRİMENKUL	ÇAĞRI MEKTUBUNUN ve TEDAŞ KABUL YAZISININ TARİH ve SAYISI	GES KURULU GÜÇ (kWp, DC)
MEKSİS A.Ş., ASO 2. Sanayi Bölgesi, 2009. Cadde	- ASO 2. OSB - 15.10.2021-1820 - TEDAŞ - 29.04.2022-365549	857,6

MEKSİS A.Ş. Çatı GES Projesi

- OSTİM OSB 100. Yıl Bulvarı 17147 Ada 1 Parselde yer alan gayrimenkulün (Ostim Finans ve İş Merkezi) çatısına ve uygun alanlarına GES kurulması (OFİM GES) ile ilgili olarak çağrı mektubu ön izin yazısı alınmıştır. 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 projesi 2022 yılı sonu itibarıyla tamamlanmıştır. OFİM GES projesinin gerçekleştirilmesi sırasında zorunlu olarak yapılan proje değişiklikleri de TEDAŞ tarafından 23.12.2022 tarihinde onaylanmıştır.
- Yatırımı tamamlanan projenin TEDAŞ nezdinde kabul işlemlerinin gerçekleştirilmesi için 03.02.2023 tarihinde TEDAŞ Yatırımları İzleme Dairesi Başkanlığına müracaat edilmiştir. TEDAŞ kabul işlemleri 24.03.2023 tarihi itibarıyla tamamlanarak tesiste enerji üretimine başlanmıştır. 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 - 06.0150 - TEDAŞ (Tadilat) - 23.12.2022 - 06.0150 – T - TEDAŞ (Onay). – 24.03.2023 - 642934	320

OFİM GES Projesi



Girişim Sermayesi Yatırım Fonu Kurulması

Şirketimiz Yönetim Kurulu Şirket kaynaklarının Girişim Sermayesi Yatırım Fonu'na yatırım yapılarak değerlendirilmesinin Şirketimize olumlu katkı sağlayacağını kararlaştırmış, bu çerçevede Albaraka Portföy Yönetim A.Ş. ile bir sözleşme imzalanmıştır.

Albaraka Portföy Yönetimi A.Ş. tarafından kurulan OSTİM GSYF şirketimiz nitelikli yatırımcı olarak kuruluş aşamasında 10 Milyon TL yatırım yapmıştır. Fonun kuruluş aşamasında Şirketimizin OSTİM GSYF'ye iki yıl içerisinde toplam 20 Milyon TL yatırım yapma taahhüdü süreç içinde yerine getirilmiştir.

Fonun tanıtım toplantısı 21.06.2022 tarihinde yapılmış, aralarında Şirketimiz temsilcilerinin de bulunduğu OSTİM GSYF Yatırım Komitesi oluşturulmuştur. Yatırım Komitesi periyodik olarak toplantılarına devam etmektedir.

Girişimciler, OSTİM GSYF ile ilgili bilgilerin bulunduğu www.ostimgsyf.com.tr web adresinden online başvuru yapabilmektedir.

Faaliyet döneminde 260'dan fazla başvuru incelenmiş olup, 150 adet girişim toplantısı yapılmıştır. Şu ana kadar 5 firmaya yatırım yapılmıştır.

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

Yönetim Kurulumuz, 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 değerleme raporları esas alınarak takas edilmesine karar vermiştir.

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. Gayrimenkul takasından doğan fark tahsil edilmiştir.

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

Şirketimiz Yönetim Kurulu, bağlı ortaklığımız Günhan Ostim Alüminyum Döküm Dövme Makine A.Ş. (Günhan Ostim A.Ş.) alüminyum enjeksiyon döküm tesisinde kalite ve kapasite artışı sağlamak amacıyla teknolojik olarak iyileştirilme yapılmasını uygun bulunmuştur. Bu amaçla makine teçhizat alımı, montajı ve sisteme entegrasyonunun sağlanması işlemleri Nisan 2022 itibarıyla tamamlanmıştır.

KOSGEB KOBİGEL Destek Programı "2022.03 – İmalat Sanayinde Faaliyet Gösteren KOBİ'lerin Rekabet Güçlerinin ve Verimliliğinin Artırılması" çağrısı kapsamında hazırladığımız "Üretimde Verimlilik Artırma ve Üretim Maliyetlerini Düşürme Amacıyla Mevcut İmalat Süreçlerinin İyileştirilmesi" projemizin KOSGEB tarafından yapılan değerlendirme sonucunda, uygun bulunduğu bildirilmiştir. KOSGEB Kurul Kararı doğrultusunda 1,5 Milyon TL limitli destek kapsamında alınacak makine teçhizatların temini için sözleşmeler imzalanmıştır.

KOSGEB KOBİGEL Destek Programı kapsamında faizsiz geri ödemeli olarak sağlanan destek imkanından erken ödeme alınabilmesi için KOSGEB'e verilmesi gereken teminat mektubuna Şirketimiz limitleri çerçevesinde kefalet imkânı sağlanmıştır.

KOSGEB KOBİGEL Destek Programı kapsamında satın alınan Tünel Kurutma Makinası tesise gelmiş, Eylül ayı itibariyle üretim hattına dahil edilmiştir. Program kapsamında alımı planlanan CMM Koordinat Ölçüm Makinası da imzalanan sözleşmedeki termine uygun olarak gümrükleme işlemlerinin tamamlanmasını müteakip Eylül ayında tesise getirilmiştir. Makinanın çevre şartlarından kaynaklanacak titreşimden etkilenmemesi amacıyla özel bir platform hazırlanmıştır. Titreşimsiz – klimatize oda niteliğinde kapalı alan oluşturularak izole edilecek makinanın Kasım ayı sonuna kadar işletmeye alınması planlanmaktadır.

Şirketimiz Gayrimenkullerinin Değerlemesinin Yaptırılması

Sermaye Piyasası Kurulu (SPK), sermaye piyasası mevzuatına tabi ortaklıkların sermaye piyasası mevzuatı kapsamındaki işlemlerine konu olan gayrimenkullerin, gayrimenkul projelerinin veya gayrimenkullere bağlı hak ve faydaların belli bir tarihteki muhtemel değerlerinin SPK düzenlemeleri ve standartları çerçevesinde bağımsız ve tarafsız olarak takdir edilmesini zorunlu kılmıştır.

Bu çerçevede Şirketimiz gayrimenkullerinin tamamının değerlemesinin yaptırılması, bu amaçla alınan teklifler içerisinde en uygun teklifi veren Etkin Gayrimenkul Değerleme ve Danışmanlık A.Ş. ile sözleşme imzalanması hususu Yönetim Kurulumuzca karara bağlanmıştır.

Etkin Gayrimenkul Değerleme ve Danışmanlık A.Ş., 24.10.2022 tarihinde imzalanan sözleşme çerçevesinde hazırladığı değerleme raporlarını 31.12.2022 tarihi itibarıyla Şirketimize teslim etmiştir. Gayrimenkullerimizin yeni değerleri, TFRS'ye göre hazırlanan 31.12.2022 tarihli konsolide finansal tablolarımıza yansıtılmıştır.

Sürdürülebilirlik Komitesi Kurulması

Merkezi Kayıt Kuruluşu'nun (MKK) 10.01.2023 tarih, 2097 sayılı duyurusunda; Sermaye Piyasası Kurulu'nun 23.06.2022 tarih ve 34/977 sayılı kararı ile II-17.1 sayılı Kurumsal Yönetim Tebliği uyarınca payları Borsa'nın Ana Pazar, Yıldız Pazar ve Alt Pazarı'nda işlem gören ortaklıklar tarafından sürdürülebilirlik ilkeleri uyum çerçevesi kapsamında yapılması gereken açıklamaların Kamuyu Aydınlatma Platformu'nda (KAP),

- 2023 yılında yapılacak olan 2022 yılına ilişkin raporlamalardan itibaren SPK İlke Kararı'nda belirtilen formatta hazırlanarak, KAP-BIY uygulamasında "Özel Durum Açıklaması Gönderimi" menüsü altında yer alan "Sürdürülebilirlik Raporu" şablonu ile duyurulması,
- SPK İlke Kararı'nda yer alan formatta hazırlanacak raporların, ilgili şablona pdf formatında dosya olarak eklenerek yayınlanması,
- Sürdürülebilirlik Raporlarının açıklanmasında süre olarak yıllık finansal raporların ilan sürelerine uyulması gerektiği,
- Sürdürülebilirlik raporunun analiz edilebilir formatta yeni şablon geliştirmesi tamamlandıktan sonra tekrar KAP'ta duyurulması talep edileceği, konuya ilişkin detaylı bilgilendirmenin ayrıca yapılacağı,

ifadelerine yer verilmektedir.

MKK duyurusunda belirtilen hükümler Şirketimiz için de yükümlülükler içermekte olup, Şirketimiz açısından duyuruda belirtilen hususların yerine getirilmesi amacıyla Yönetim Kurulumuz, Şirketimiz bünyesinde bir Sürdürülebilirlik Komitesi kurulmasını kararlaştırmış ve Komitenin görev ve çalışma esaslarını belirlemiştir.

Sürdürülebilirlik Komitesi, MKK duyurusunda belirtilen Sürdürülebilirlik İlkeleri Uyum Raporunu hazırlamış olup sözkonusu rapor süresi içerisinde, yıl sonu finansal raporlarımızla birlikte 12.03.2023

tarihinde KAP'ta yayınlanmıştır.

MKK, bu defa 07 Haziran 2023 tarihli yeni duyurusunda, sürdürülebilirlik raporuna yönelik analiz edilebilir formatta yeni şablon geliştirilmesinin tamamlandığından bahisle, 2022 yılına ilişkin olarak daha önce pdf dosyası olarak yapılan duyurunun "44110 - Sürdürülebilirlik Uyum Raporu" şablonu kullanılarak 31.07.2023 tarihine kadar yeniden duyurulması talep edilmiştir. Şirketimiz, MKK duyurusu doğrultusunda hazırladığı Sürdürülebilirlik İlkeleri Uyum Raporunu, süresi içerisinde, 17 Temmuz 2023 tarihinde KAP'ta yayınlamıştır.

Katılım Finans İlkeleri Bilgi Formu

Borsa İstanbul A.Ş.'nin 16.01.2023 tarih ve "E-18454353-100.04.02-14397" sayılı "Katılım Finans İlkeleri Bilgi Formlarının KAP'ta Yayınlanması Hakkında Duyuru" konulu duyurusuna istinaden, Katılım Finans İlkeleri Bilgi Formu (KAFİF) bildirimimiz hazırlanmış olup, duyuruda belirtildiği üzere finansal raporlarımızın KAP'ta kamuya açıklandığı 13.03.2023 tarihinde KAP'ta yayınlanmıştır.

Lisanssız Arazi GES Müracaatı

Bağlı ortaklılarımızdan OFİM A.Ş. ve Günhan Ostim A.Ş., Kırıkkale İli Karakeçili İlçesi Karşıyaka Mahallesi 922 Ada 3 Parsel üzerinde Güneş Enerjisi Sistemi (GES) kurmak için Başkent Elektrik Dağıtım A.Ş.'ne müracaatta bulunmuşlardır. OFİM A.Ş.'nin 990 kWe gücünde, Günhan Ostim A.Ş.'nin ise 600 kWe gücünde lisanssız güneş enerjisi üretimi izni için yapmış olduğu müracaatın ön değerlendirmesi tamamlanmış (ön izni alınmış) ve müracaatın teknik değerlendirme komisyonuna alınacağı bilgisi KAP'ta duyurulmuştur.

Başkent Elektrik Dağıtım A.Ş.'nin 10.04.2023 tarihli yazıları ile yapılması planlanan GES tesislerinin yönlendirileceği Hacılar Trafo Merkezi için yapılan tüketim sıralaması sonucunda TEİAŞ Genel Müdürlüğü tarafından bildirilen kapasitenin diğer başvurular ile dolması sebebiyle yapmış olduğumuz başvuruların iptal edildiği bildirilmiştir.

Sözkonusu Şirketlerimiz için uygun arazi arayışımız halen devam etmektedir. Arazi GES yatırımı için uygun arazi bulunması durumunda yeni projeler geliştirilmesi ve gerekli izin başvurularımızın yapılması planlanmaktadır.

Bağımsız Denetim Şirketi Seçimi

Şirketimiz Yönetim Kurulu, 2023 yılı hesap dönemindeki finansal raporların denetlenmesi ve TTK ve SPK düzenlemeleri kapsamında diğer işleri yürütmek üzere, bağımsız denetim hizmetinin Yeditepe Bağımsız Denetim ve Yeminli Mali Müşavirlik A.Ş. tarafından yerine getirilmesinin Genel Kurul'a teklif edilmesine, karar vermiştir.

Yönetim Kurulunun Bağımsız Denetim Şirketi Seçimi teklifi, 11.05.2023 tarihinde yapılan Olağan Genel Kurul Toplantısında oy çokluğu ile kabul edilmiştir.

Personel Hareketleri

Şirketimiz Yönetim Kurulu,

- Şirketimizde İç Denetçi olarak çalışmakta olan Halil AYGAR'ın 15.03.2023 tarihi itibarıyla iş akdinin feshedilmesine, adı geçen personele yasada öngörülen çerçevede Kıdem ve İhbar Tazminatının ödenmesine karar vermiştir.
- EYT hakkı kazanan dört personelimizin kıdem tazminatı ve yıllık izin ücretlerinin ödenerek 30.03.2023 tarihi itibarıyla SGK işten çıkış bildirimlerinin yapılmasına, sözkonusu personelin aynı özlük hakları ile 01.04.2023 tarihi itibarıyla SGK işe giriş işlemlerinin yapılmasına karar vermiştir.

2022 Yılı Olağan Genel Kurul Toplantısı

Şirketimiz Yönetim Kurulu 2022 yılı Olağan Genel Kurulu'nun 17 Nisan 2023 Pazartesi günü saat 14:00'de OSTİM Organize Sanayi Bölge Müdürlüğü, 100.Yıl Bulvarı No:101/A Ostim, Yenimahalle/ANKARA adresinde yapılmasına karar vermiştir.

17.04.2023 tarihinde yapılması gereken 2022 Yılı Olağan Genel Kurul Toplantısı, TTK 418'nci maddesi gereği ve ana sözleşmede öngörülen asgari toplantı nisabının mevcut olmadığının anlaşılması üzerine yapılamamıştır.

Yönetim Kurulumuz 17.04.2023 tarihinde yapılamayan 2022 Yılı Olağan Genel Kurul Toplantısı'nın, aynı usul ve çağrı yöntemiyle ve aynı gündem maddelerini görüşmek üzere 11.05.2023 Perşembe günü saat 14:00'de OSTİM Organize Sanayi Bölge Müdürlüğü 100. Yıl Bulvarı No:101/A Ostim, Yenimahalle/ANKARA, adresinde yapılmasına, karar vermiş olup Şirketimiz Genel Kurulu sözkonusu tarihte yapılmıştır. Genel kurulla ilgili hususlar, 17.04.2023 tarihinde KAP'ta ilan edilmiştir.

10. 1 Ocak–30 Eylül 2023 Hesap Döneminin Kapanmasından İlgili Finansal Tabloların Görüşüleceği Yönetim Kurulu Toplantı Tarihine Kadar Geçen Sürede Meydana Gelen Önemli Olaylar

Dönem sonrası meydana gelen önemli olaylar ve yeni gelişmeler, ilgili başlıklar altında verilmiştir.

İştirakimiz Kızılcahamam Akasya Yatırım İnşaat Turizm A.Ş.'nin Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı'na Dönüştürülmesi

Şirketimizin %34,19 oranla en yüksek paya sahip olduğu iştirakimiz Kızılcahamam Akasya Yatırım İnşaat Turizm A.Ş.'nin 13.10.2023 tarihinde Olağan Genel Kurul Toplantısı yapılmıştır. Olağan Genel Kurul toplantısında, Şirketin Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı'na dönüşümü için her türlü iş ve işlemlerin yapılması hususunda Yönetim Kuruluna oybirliği ile yetki verilmiş olup, haber aynı gün KAP'ta ilan edilerek kamuoyu bilgilendirilmiştir.

Ayrıca Şirketimiz, yapılan oylama sonucunda Kızılcahamam Akasya Yatırım İnşaat Turizm A.Ş.'nin Yönetim Kuruluna seçilmiştir.

Şirketimiz Bünyesinde Özel Kuluçka Merkezi Açılması

Yönetim Kurulumuz üniversite sanayi iş birliğinin ve girişimci yetiştirilmesinin önemini dikkate alarak ilişkili tarafımız olan Ostim Teknik Üniversitesi'nde okuyan, uygun proje, fikir ve profile sahip olan öğrencilerin yararlanması amacıyla Şirket bünyesinde Özel Kuluçka Merkezi kurulmasına karar vermiştir. Bu merkezin kısa vadede finansal raporlarımıza önemli bir etkisinin olması beklenmemektedir.

Yönetim Kurulumuz ayrıca Özel Kuluçka Merkezinde uygun görülen 10 öğrenciye hibe niteliğinde öğrenci başına aylık 1.000 TL üzerinden yıllık 120.000 TL burs verilmesine karar vermiştir.

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. Şirketimiz kuruluşuna katkı sağladığı ve kurumsal yatırımcısı olduğu Ostim GSYF'yi büyütmeyi hedeflemektedir. Yeni yatırımlarla Fonumuzun büyümesi, işletmemizin gelişimine de katkı sağlayacaktır.

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 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 18 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-İdarî ve Malî 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	SPF Düzey 1 Lisansı
Oktay ÇİLENGER	Yatırımcı İlişkileri Yöneticisi - 10.06.2022	0312 385 34 09 oktaycilenger@ostimyatirim.com.tr	SPF Düzey 3 Lisansı, Kurumsal Yönetim Derecelendirme Lisansı

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 şirketidir.

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.

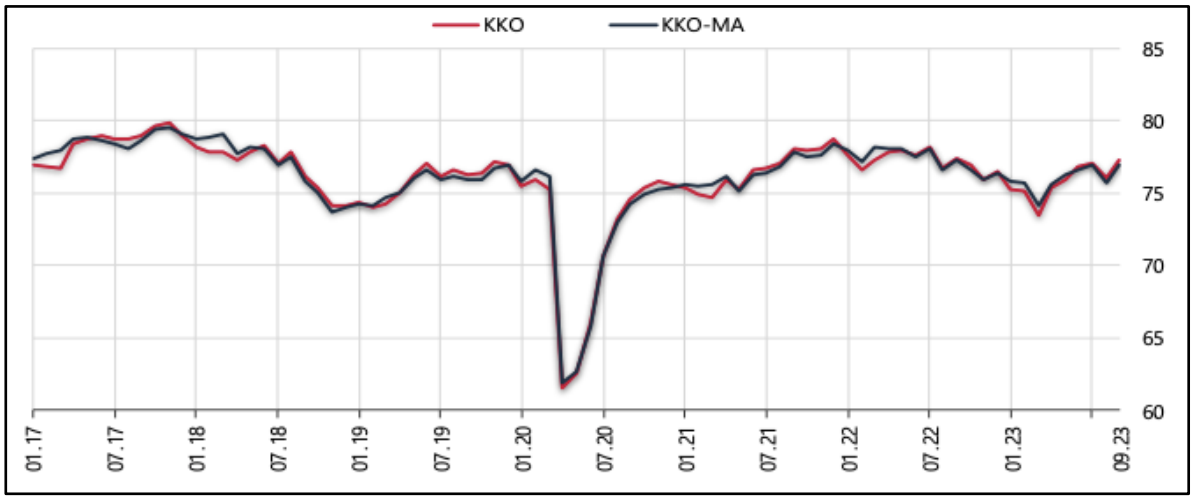
Şirketimizin, iştirak ve bağlı ortaklıklarının faaliyet konuları itibarıyla sektörel bilgiler, ana başlıklar itibarıyla aşağıda verilmiştir.

İmalat Sanayi Genel Değerlendirme

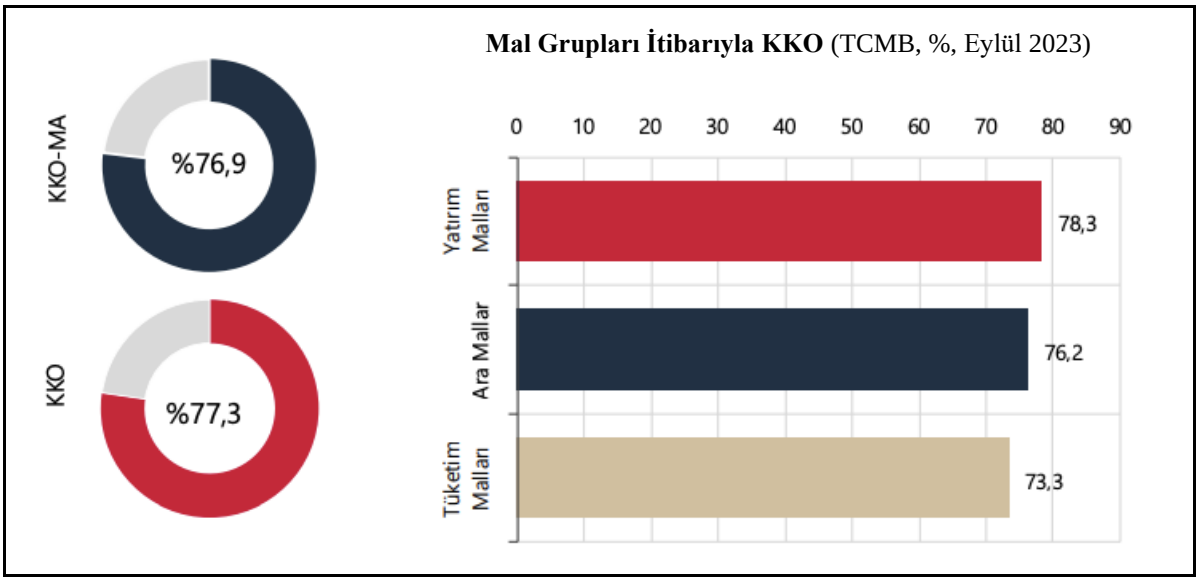
TCMB verilerine göre, imalat sanayi genelinde mevsimsel etkilerden arındırılmış Kapasite Kullanım Oranı (KKO-MA), Eylül 2023'de bir önceki aya göre 1,2 puan artarak %76,9 seviyesinde gerçekleşmiştir. Mevsimsel etkilerden arındırılmamış Kapasite Kullanım Oranı (KKO) ise bir önceki aya göre 1,2 puan artarak %77,3 seviyesinde gerçekleşmiştir.

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

Yıllar İtibariyle İmalat Sanayi KKO ve Mevsimsel Etkilerden Arındırılmış KKO (TCMB, %, Eylül 2023)



Mal Grupları İtibarıyla KKO (TCMB, %, Eylül 2023)

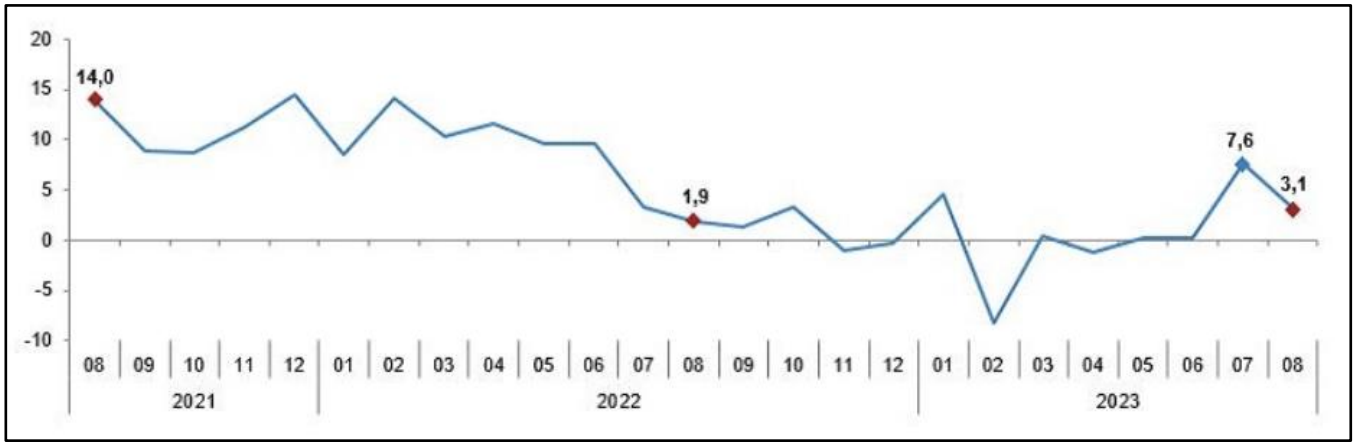


Sanayi Üretim Endeksi

Sanayi Üretim Endeksi, sanayi sektöründe yer alan kuruluşların durumunun, üretim faaliyetlerindeki artış ya da azalışın, yıllar itibarıyla 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 2023 verilerini dikkate alarak yayınladığı istatistiklere göre, sanayi üretimi yıllık %3,1 artmıştır. 2023 yılı Ağustos ayında madencilik ve taş ocakçılığı sektörü endeksi bir önceki yılın aynı ayına göre %5,1, imalat sanayi sektörü endeksi %1,8 ve elektrik, gaz, buhar ve iklimlendirme üretimi ve dağıtımı sektörü endeksi %4,9 artmıştır.

Sanayi Üretim Endeksi Yıllık Değişim Oranları (TÜİK, %, Ağustos 2023)



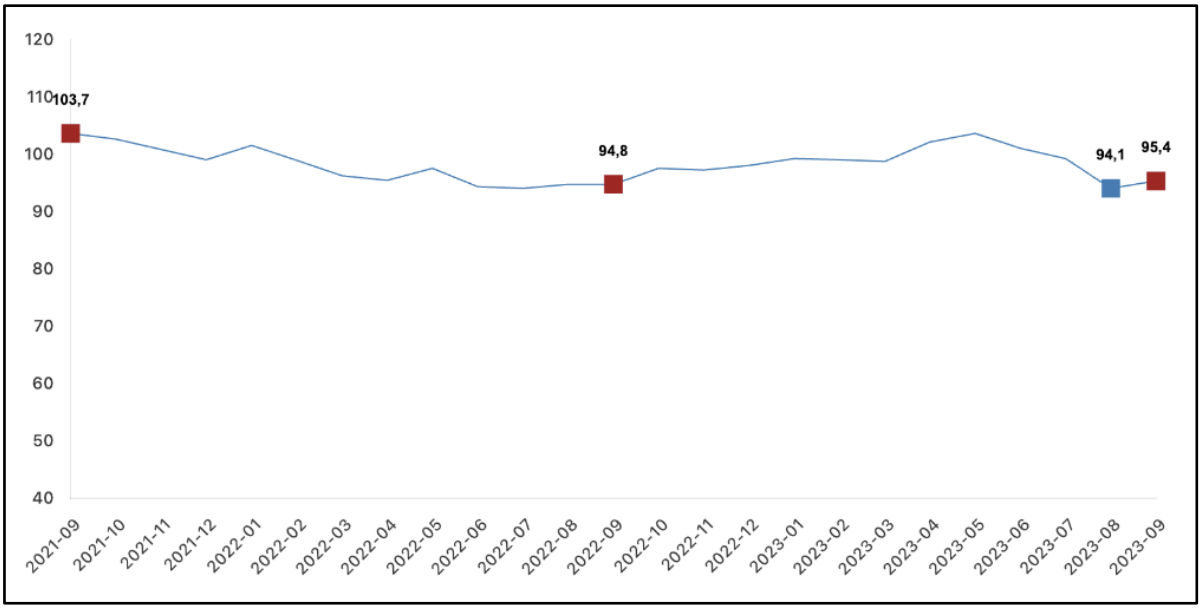
Ekonomik Güven Endeksi

Tüketici ve üreticilerin genel ekonomik duruma ilişkin değerlendirme, beklenti ve eğilimlerini özetleyen bir bileşik endeks olan Ekonomik Güven Endeksi, TÜİK verilerine göre, Ağustos ayında 94,1 iken, Eylül ayında %1,3 oranında artarak 95,4 değerini almıştır.

Bir önceki aya göre Eylül ayında tüketici güven endeksi %5,1 oranında artarak 71,5 değerini, reel kesim (imalat sanayi) güven endeksi %0,5 oranında artarak 105,1 değerini, hizmet sektörü güven endeksi %2,0 oranında azalarak 113,0 değerini, perakende ticaret sektörü güven endeksi %3,0 oranında artarak 117,7 değerini, inşaat sektörü güven endeksi %1,0 oranında artarak 88,3 değerini almıştır.

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 Değişim Grafiği (TÜİK, Eylül 2023)



Alüminyum Döküm Sektörü

Şirketimizin bağlı ortaklığı olan Günhan Ostim A.Ş. 2004 yılında kurulmuş olup, Ankara, OSTİM Organize Sanayi Bölgesi'nde, 1.400 m^2 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 sektörlere yönelik üretim yapılmaktadır.

KOSGEB tarafından 2021 yılında hazırlanan İşletme Değerlendirme Raporu'na göre Günhan Ostim A.Ş., net satışlara göre, Türkiye genelinde sektöründe yer alan 430 işletme içinde 101. sırada, TR5-Batı Anadolu Bölgesi'nde sektöründe yer alan 86 işletme içinde 15. sıradadır.

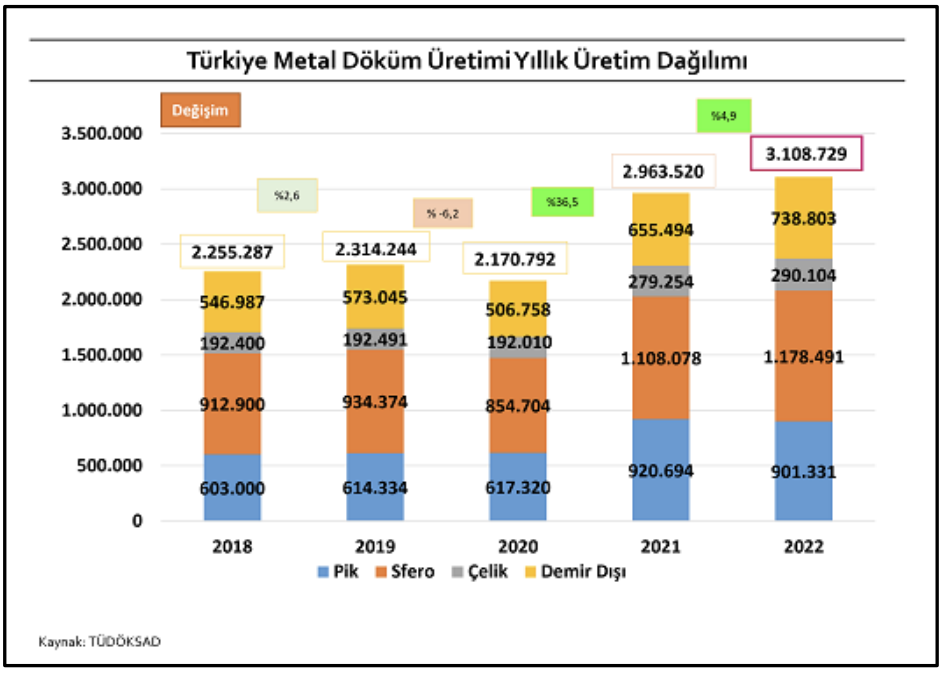
TÜDÖKSAD (Türkiye Döküm Sanayicileri Derneği) tarafından yayınlanan ve sektörün 2022 yılına ait istatistiklerini içeren Sektörel Durum Ön Değerlendirme raporunda Türkiye metal döküm sektörünün üretim hacminde 2022 yılında %4,9'luk büyüme yaşandığı ve toplam üretim hacminin 3,1 milyon tona ulaşarak yeni bir rekor kırdığı bilgisi yer almaktadır.

Rapora göre 2022 yılı, küresel düzeydeki gelişmelerle birlikte resesyon fiyatlamaları ve çapraz kurun olumsuz etkisine rağmen yatırımların ve üretimin hız kazandığı bir yıl olarak kayda geçmiş ve Türkiye'nin metal döküm parça ihracatındaki rekorlar da devam etmiştir. Metal döküm sanayisi ihracatı, önceki yıla göre yüzde 9 artarak 6,4 milyar EURO'ya, ihracat miktarı da 2,2 milyon tona ulaşmıştır.

2022 yılında sektörün ana itici güçleri hem iç hem de dış ticarette otomotiv ve makine imalat sektörü olarak öne çıkmıştır. Avrupalı ana otomotiv üreticilerinin yakın coğrafyalardan ürün tedarik etme eğilimi ve siparişlerin ülkemize yönlendirilmesi bu alanda büyük bir rol oynamıştır.

Büyüme esas olarak, alüminyum döküm faaliyetinin de içinde yer aldığı, demir dışı döküm üretimindeki artışlar sayesinde gerçekleşmiştir. Geçtiğimiz yıl 650 bin ton civarında olan demir dışı döküm üretim hacmi yaklaşık %13'lük artışla 740 bin ton olarak gerçekleşmiştir.

Elektrikli ve hibrit araçlara geçiş neticesinde, araç karoserlerinin parça parça üretilerek perçin, kaynak veya diğer yöntemlerle birleştirilmesi yerine; yüksek basınçlı alüminyum döküm tekniği ile daha az sayıda bileşenle üretilmesi ve nihayetinde yekpare olarak üretilmesi hedefi, dünya imalat sanayilerine önemli tasarruf sağlayacak radikal bir çözüm sunmaktadır. Bu çalışmalar alüminyum metal döküm alanı için bir büyüme potansiyeli oluşturmaktadır.

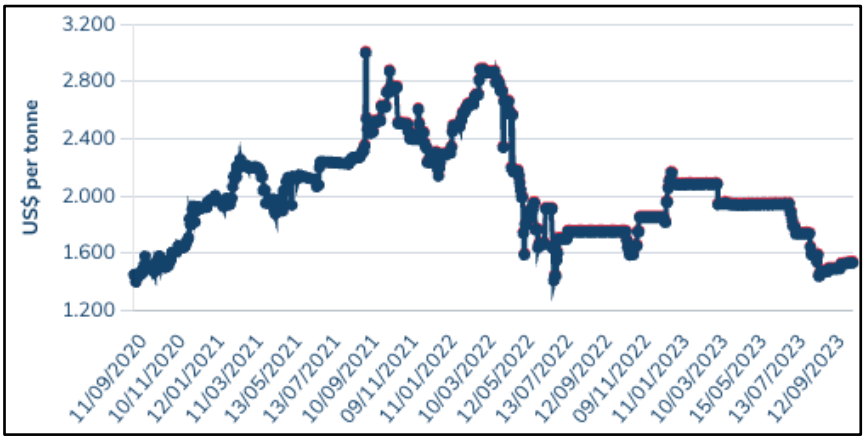


Dünya genelindeki sektörel trendlerin aksine, Türkiye metal döküm sektörü büyümeye ve pazarlarını geliştirmeye devam etmekte, özellikle Avrupa bölgesi döküm sektörlerinde görülen tesis kapanmalarıyla birlikte oluşan hacimlerin, çok yüksek bir kalite seviyesi ve kalite sistemleri anlayışına ulaşmış uygun fiyatlı ve hizmet performansı ile çalışan ülkemiz dökümcülerine yöneldiği gözlenmektedir.

Diğer yandan, özellikle Avrupa Birliği başta olmak üzere 2023 yılında uygulamaya konulan iklim değişikliği ve sınırda karbon düzenlemesi kurallarının yükü, sektörün eleman ihtiyacı, pahalı enerji ve finansmandaki sıkıntılar gibi birçok konu sektörün önündeki zorluklar olarak ön plana çıkmaktadır.

Bu noktada, sektörün geleceği açısından söz konusu sıkıntılara ilişkin olarak metal dökümhanelerinin, döküm alıcılarının ve dökümhane tedarikçilerinin ortak çözüm yolları geliştirmesi ve dökümhanelerin üretim maliyetlerindeki artışların satış fiyatlarına yansıtılabilmesi, karlılık ve dolayısıyla sürdürülebilirlik açısından çok büyük önem taşımaktadır.

Londra Metal Borsasının aylar itibarıyla son üç yılı kapsayan fiyat değişim grafiği, hammadde olarak kullandığımız alüminyum alaşımı fiyatlarındaki artışı ve dalgalanmayı özetlemektedir.



Savunma sanayi, aydınlatma, elektrik gibi alüminyum döküm ürünlerini kullanan sektörlerin Ankara'da yoğun olarak faaliyet göstermesi nedeniyle Ankara'daki imalatçı firmalar, toplam ihtiyacın %40'ını karşılamaktadır.

Günhan Ostim A.Ş. alüminyum enjeksiyon tesisimizde üretilen ürünler, genel olarak, GTİP No: 761699-Alüminyumdan diğer mamuller grubunda yer almaktadır. TÜİK'in Eylül 2023 verileri esas alınarak söz konusu GTİP kapsamında ülkemizin son üç yıl dış ticaret verileri aşağıda verilmiştir.

Türkiye'nin Son Üç Yıl İlk Dokuz Aylık Dönemler İtibarıyla Dış Ticaret Verileri
(GTİP No: 761699-Alüminyumdan diğer mamuller, TÜİK)

09 / Yıl	İhracat (kg)	İthalat (kg)	İhracat (USD)	İthalat (USD)	İhracat (USD/kg)	İthalat (USD/kg)
2021	35.132.612	5.611.449	243.372.329	61.198.646	6,93	10,91
2022	34.434.264	6.325.713	259.278.471	73.465.015	7,53	11,61
2023	35.969.779	7.889.722	287.156.978	90.861.817	7,98	11,52
* 2023 yılı verileri geçicidir.						

Şirketimiz Günhan Ostim A.Ş.'nin son üç yıl ihracat tutarları yaklaşık olarak 2020 yılında 315.000 USD, 2021 yılında 740.000 USD ve 2022 yılında 425.000 USD olarak gerçekleşmiştir. 2023 yılı ilk dokuz aylık dönem ihracat tutarı yaklaşık 375.000 USD olarak gerçekleşmiş olup ortalama ihracat fiyatımız 11,48 USD/kg olarak, sektör ortalamasının oldukça üzerindedir.

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 taşını oluşturan kalıp üretiminin teknolojideki ve ekonomideki yerini anlamamız daha da kolaylaşır.

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.

Ostim Kalıp A.Ş. kalıp imalat tesisinde üretilen ürünlerin GTİP kodları ile Türkiye'nin bu kodlara karşılık gelen son üç yıl ilk dokuz aylık dönemler itibarıyla dış ticaret verileri aşağıda tablo olarak verilmiştir.

Tablo verileri, her üç ürün grubu birlikte değerlendirildiğinde, ülkemizin kalıp dış ticaretinde açık oluştuğu, bu açığın 2023 yılı ilk dokuz aylık dönemde yaklaşık 49 Milyon USD olarak gerçekleştiği görülmektedir.

Türkiye'nin Son Üç Yıl İlk Dokuz Aylık Dönemler İtibarıyla Kalıp Dış Ticareti Verileri (TÜİK)

09 / Yıllar	GTİP Kodu	GTİP Adı	İhracat (kg)	İthalat (kg)	İhracat (USD)	İthalat (USD)	İhracat (USD/kg)	İthalat (USD/kg)
2021	848049	Metaller veya metal karbürler için diğer kalıplar	5.385.463	467.490	51.920.041	8.025.038	9,64	17,17
	848071	Kauçuk veya plastik maddelerin enjeksiyon veya basınç dökümü için kalıplar	3.041.712	5.965.847	46.811.234	100.749.199	15,39	16,89
	848079	Kauçuk veya plastik maddeler için diğer kalıplar	3.037.725	1.302.932	38.773.056	31.546.918	12,76	24,21
	TOPLAM		**11.464.900**	**7.736.269**	**137.504.331**	**140.321.155**	**11,99**	**18,14**
2022	848049	Metaller veya metal karbürler için diğer kalıplar	5.356.373	822.172	54.524.528	8.159.732	10,18	9,92
	848071	Kauçuk veya plastik maddelerin enjeksiyon veya basınç dökümü için kalıplar	3.247.431	6.678.477	49.577.522	129.906.474	15,27	19,45
	848079	Kauçuk veya plastik maddeler için diğer kalıplar	3.184.482	1.552.627	41.761.856	29.295.730	13,11	18,87
	TOPLAM		**11.788.286**	**9.053.276**	**145.863.906**	**167.361.936**	**12,37**	**18,49**
2023	848049	Metaller veya metal karbürler için diğer kalıplar	4.780.727	1.394.911	60.644.740	9.905.008	12,69	7,10
	848071	Kauçuk veya plastik maddelerin enjeksiyon veya basınç dökümü için kalıplar	3.634.871	9.609.473	71.935.788	182.570.411	19,79	19,00
	848079	Kauçuk veya plastik maddeler için diğer kalıplar	3.781.242	2.178.234	51.844.162	41.172.796	13,71	18,90
	TOPLAM		**12.196.840**	**13.182.618**	**184.424.690**	**233.648.215**	**15,12**	**17,72**

* 2023 yılı verileri geçicidir.

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.

Şirketimizin OSP markasıyla 2023 yılı ilk dokuz aylık dönem ihracat tutarı yaklaşık 850 Bin USD olup, ortalama ihracat fiyatımız 9,85 USD/kg olarak sektör ortalamasının çok üzerinde gerçekleşmiştir.

Son olarak Eylül 2023 verilerini açıklayan TÜİK verileri dikkate alınarak ihracatını yapmakta olduğumuz iş makineleri aksam/parçaları ile ilgili olarak, ülkemizin son üç yıl ilk dokuz aylık dönemler itibarıyla dış ticaret verileri aşağıda tablo olarak verilmiştir.

Türkiye'nin Son Üç Yıl İlk Dokuz Aylık Dönemler İtibariyle İş Makinaları Yedek Parça Sektörü Dış Ticareti Verileri (TÜİK)

09 / Yıllar	İhracat (kg)	İthalat (kg)	İhracat (USD)	İthalat (USD)	İhracat (USD/kg)	İthalat (USD/kg)
2021	74.434.296	19.885.188	263.100.476	86.081.165	3,53	4,33
2022	79.010.612	19.543.559	313.142.833	90.341.963	3,96	4,62
2023	84.933.246	26.363.450	397.429.362	121.276.984	4,68	4,60

* 2023 yılı verileri geçicidir.
* Türkiye İhracatçılar Meclisi (TİM) kayıtları dikkate alındığında makine ve aksamları sektörü inşaat ve madencilikte kullanılan makineler aksam ve parçaları ihracatı Ocak – Eylül 2023 dönemi ortalama birim fiyatı 4,88 USD/kg olarak hesaplanmıştır.

Isı Kazanları ve Su Depoları İmalat Sektörü

2021 yılında iştirak ettiğimiz 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.

MEKSİS A.Ş. tesisinde üretilen ürünlere ilişkin GTİP numaraları ve Türkiye'nin bu ürünler bazında son üç yıl ilk dokuz aylık dönemler itibarıyla dış ticaret verileri aşağıda verilmiştir.

Türkiye'nin Su Depoları ve Buhar – Isı Kazanları Sektöründe Son Üç Yıl İlk Dokuz Aylık Dönemler İtibariyle Dış Ticaret Verileri (TÜİK)

09 / Yıllar	GTİP Kodu	GTİP Adı	İhracat (USD)	İthalat (USD)
2021	7309	Demir/çelikten depo, sarnıç, küvler vb. kaplar (sıkıştırılmış/sıvılaştırılmış gaz için olanlar hariç)	52.030.877	21.815.689
	7310	Demir/çelikten depo, sarnıç, küvler vb. kaplar (sıkıştırılmış/sıvılaştırılmış gaz için olanlar hariç)	136.298.510	17.209.631
	8402	Buhar kazanları (aynı zamanda alçak basınçlı su buharı da üretebilen merkezi ısıtma için sıcak su kazanları hariç)	48.172.618	131.669.491
	8403	Merkezi ısıtma kazanları (84.02 pozisyonundakiler hariç) ve bunların aksam ve parçaları	473.674.292	84.494.770
	Yıl Toplamı		**710.176.297**	**255.189.581**
2022	7309	Demir/çelikten depo, sarnıç, küvler vb. kaplar (sıkıştırılmış/sıvılaştırılmış gaz için olanlar hariç)	71.209.801	59.412.556
	7310	Demir/çelikten depo, sarnıç, küvler vb. kaplar (sıkıştırılmış/sıvılaştırılmış gaz için olanlar hariç)	185.867.819	18.324.592
	8402	Buhar kazanları (aynı zamanda alçak basınçlı su buharı da üretebilen merkezi ısıtma için sıcak su kazanları hariç)	30.594.259	38.748.719
	8403	Merkezi ısıtma kazanları (84.02 pozisyonundakiler hariç) ve bunların aksam ve parçaları	418.095.686	74.972.689
	Yıl Toplamı		**705.767.565**	**191.458.556**
2023	7309	Demir/çelikten depo, sarnıç, küvler vb. kaplar (sıkıştırılmış/sıvılaştırılmış gaz için olanlar hariç)	72.297.598	35.008.419
	7310	Demir/çelikten depo, sarnıç, küvler vb. kaplar (sıkıştırılmış/sıvılaştırılmış gaz için olanlar hariç)	197.948.181	27.054.306
	8402	Buhar kazanları (aynı zamanda alçak basınçlı su buharı da üretebilen merkezi ısıtma için sıcak su kazanları hariç)	41.438.654	36.533.304
	8403	Merkezi ısıtma kazanları (84.02 pozisyonundakiler hariç) ve bunların aksam ve parçaları	470.617.525	122.489.552
	Yıl Toplamı		**782.301.958**	**221.085.581**

* 2023 yılı verileri geçicidir.

2023 yılı ilk dokuz ay verileri esas alınarak bir değerlendirme yapıldığında 7309 ve 7310 GTİP kodları altında üretimi gerçekleştirilen su depoları üretiminde ve 8403 GTİP kodu altında üretilen merkezi ısıtma kazanları üretiminde ülkemizin dış ticaret fazlası olduğu, 8402 GTİP kodu altında üretimi gerçekleştirilen buhar kazanları dış ticaretinde geçtiğimiz yıllarda önemli miktarda dış ticaret açığı bulunmakla birlikte 2023 yılında bu açığın kapanarak dış ticaret fazlası oluşmaya başlandığı gözlenmiştir.

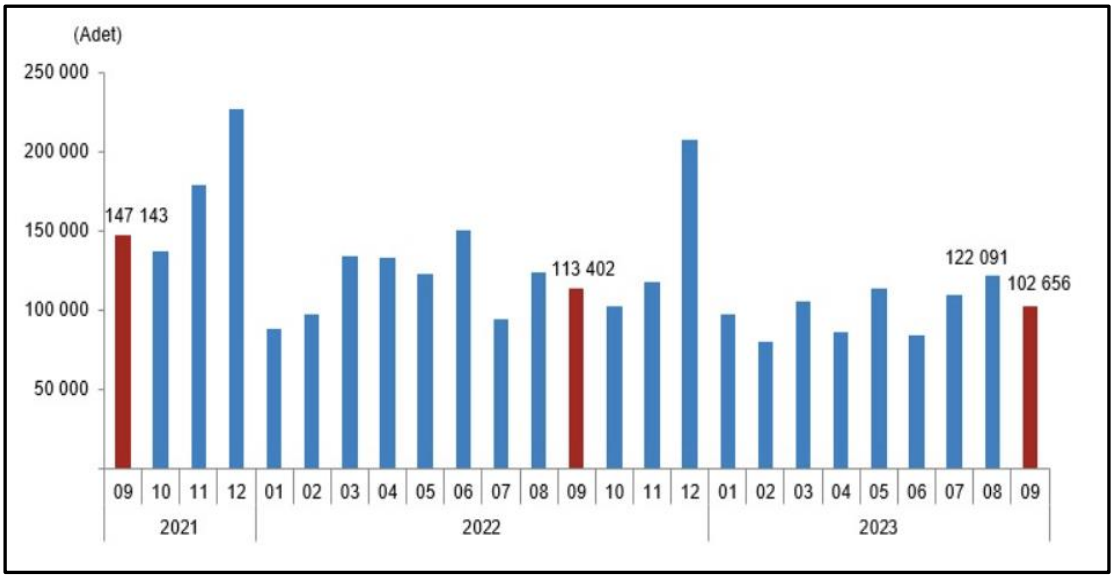
Şirketimiz MEKSİS A.Ş.'nin 2023 yılı ilk dokuz aylık dönemde doğrudan ve ihraç kayıtlı olmak üzere toplam ihracat tutarı yaklaşık 1,1 Milyon USD'dır. Su deposu grubunda ortalama ihracat fiyatı 6,4 USD/kg, ısı sistemleri grubunda ortalama ihracat fiyatı 6,6 USD/kg olarak gerçekleşmiştir. Türkiye'nin 2023 yılı ilk dokuz aylık dönemde ortalama ihracat fiyatının 1,52 USD/kg olduğu dikkate alındığında, ihracat faaliyetlerimizde katma değerin Türkiye ortalamasının çok üzerinde olduğu görülmektedir.

Gayrimenkul Sektörü

a. Konut Sektörü

2022 yılında artan maliyetler ve arz sıkıntısı nedeniyle yükselen konut fiyatları, konut satış sayısı artış ivmesini kaybettirmiş ve konut satışları Ocak-Eylül döneminde bir önceki yılın aynı dönemine göre %14,9 azalışla 900 bin 74 olarak gerçekleşmiştir. Türkiye genelinde konut satışları Eylül ayında bir önceki yılın aynı ayına göre %9,5 azalarak 102 bin 656 olmuştur.

Son Üç Yıl Aylar İtibariyle Konut Satışları (TÜİK, Eylül 2023)



ENDEKSA, konut fiyatları, hane halkı geliri, kredi faiz oranları ve kredi taksit tutarlarını göz önünde bulundurarak Türkiye geneli için konut satın alınabilirlik endeksi yayınlanmaktadır. Ekim 2023 raporuna göre, Türkiye genelinde Eylül ayı itibarıyla konut satış fiyatlarında yıllık değer artışı %109 seviyesinde gerçekleşirken, ortalama konut metrekare satış fiyatı 23 bin 31 TL, ortalama konut fiyatı 2 milyon 994 bin 30 TL ve konut yatırımının geri dönüş süresi 16 yıl olarak tespit edilmiştir.

Konut satın alınabilirlik endeksi ise 65,2 seviyesinde iken 2023 yılı Ocak – Ağustos döneminde %23 oranında azalarak 50,1 puan seviyesine gerilemiştir.

Türkiye'deki konutların kalite etkisinden arındırılmış fiyat değişimlerini izlemek amacıyla TCMB tarafından hesaplanan Konut Fiyat Endeksi (KFE) (2017=100), en son yayınlanan TÜİK verilerine göre 2023 yılı Ağustos ayında bir önceki aya göre yüzde 5,5 oranında artarak 1.043,0 seviyesinde gerçekleşmiştir. Konut Fiyat Endeksi (KFE), bir önceki yılın aynı ayına göre nominal olarak yüzde 90,3, reel olarak ise yüzde 21,9 oranında artmıştır.

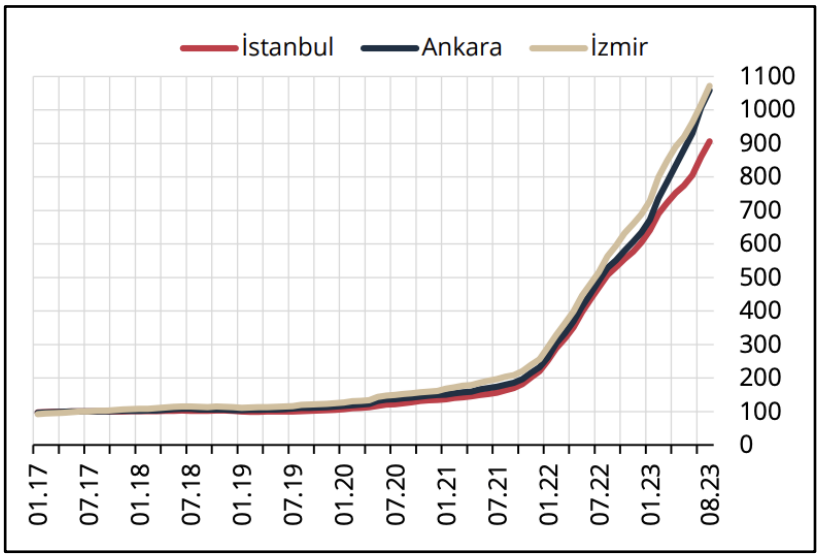
Konut Fiyat Endeksi* ve Birim Fiyatlar
(TCMB, Ağustos 2023, Seviye 2017=100)

	Konut Fiyat Endeksi	Yeni Konutlar Fiyat Endeksi	Yeni Olmayan Konutlar Fiyat Endeksi	Birim Fiyat (TL/m²)**
TÜRKİYE	1043,0 (%90,3)	1120,1 (%94,7)	1029,7 (%90,3)	27840,6 ₺
İSTANBUL	905,8 (%78,4)	1017,3 (%88,5)	897,4 (%77,1)	41766,1 ₺
ANKARA	1059,0 (%100,4)	1263,9 (%95,3)	1042,3 (%100,4)	20931,7 ₺
İZMİR	1071,6 (%90,3)	1196,6 (%103,5)	1051,5 (%90,0)	31853,2 ₺

Adıyaman, Malatya, Hatay, Kahramanmaraş ve Osmaniye illerinde depreme bağlı olarak veri sayısının yetersiz olması nedeniyle söz konusu illerde 2023 yılı Şubat ayından itibaren endeksler sabit kabul edilmiştir.
*Konut Fiyat Endeksi, Yeni Konutlar Fiyat Endeksi ve Yeni Olmayan Konutlar Fiyat Endeksi, hesaplama yöntemi gereğince, farklı örneklem ve farklı tabaka yapısı kullanılarak üretilen birbirinden bağımsız endekslerdir.
Birim Fiyat **Tabakalanmış Ortanca Fiyat yöntemiyle hesaplanmıştır.
Parantez içindeki değerler yıllık yüzde değişimleri göstermektedir.

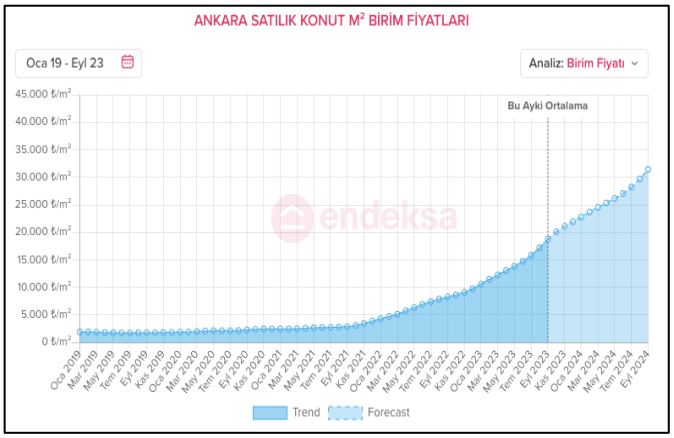
İstanbul, Ankara ve İzmir'in konut fiyat endekslerindeki gelişmeler değerlendirildiğinde, 2023 yılı Ağustos ayında bir önceki aya göre, sırasıyla yüzde 5,4, 5,2 ve 5,5 oranlarında artış gözlenmiştir. Endeks değerleri bir önceki yılın aynı ayına göre, İstanbul, Ankara ve İzmir'de sırasıyla yüzde 78,4, 100,4 ve 90,3 oranlarında artış göstermiştir.

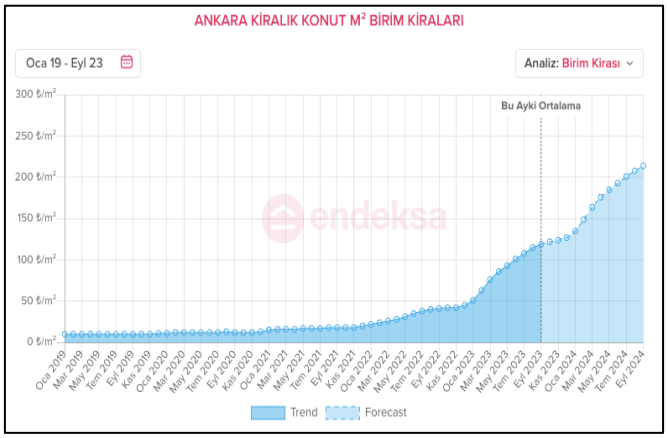
Konut Fiyat Endeksi Değişimi
(3 Büyük İl, TCMB, Seviye 2017=100)



Enflasyon ve inşaat maliyetleri düşmedikçe konut fiyatlarındaki artışın devam edeceği düşünülmektedir. Yavaşlayan yeni konut yapımları, enflasyona karşı korunma, kur şoku, güçlü talep, göç, yabancı talebi ve Kahramanmaraş merkezli depremlerin sektöre etkileri gibi unsurların 2023 yılının tamamında konut fiyatlarındaki artışı tetiklemeye devam edeceği öngörülmektedir.

Şirketimizin gayrimenkul faaliyetlerinin gerçekleştirildiği Ankara'da satılık ve kiralık konut birim fiyatlarındaki yıllar itibariyle değişim ve önümüzdeki bir yılı kapsayan beklenti trendi, ENDEKSA verilerinden oluşturulan aşağıdaki grafiklerde yer almaktadır.





b. Ticari Gayrimenkul Sektörü

Ticari gayrimenkul danışmanlık şirketi Cushman & Wakefield'ın ofis, perakende, sanayi, lojistik, konut, otel ve öğrenci yurtları sektörlerine yönelik hazırladığı 'Türkiye Pazar Analizleri 2022 Yıl Sonu' raporunda, küresel ölçekte 2022 yılı, pandemi döneminde uygulanan gevşek para politikası, devlet destekleri gibi uygulamaların ve yine aynı dönemde yaşanan arz-talep dengesizliklerinin ekonomik faturasının ödendiği bir yıl olarak ön plana çıktığı ifade edilerek seçimlerin, 2023 yılının ilk yarısında ekonomi üzerinde etkisini belirsizlik ile göstermesi beklenirken, ikinci yarıda seçimlerin tamamlanmasıyla pozitif etki edeceği öngörüsü paylaşılmaktadır.

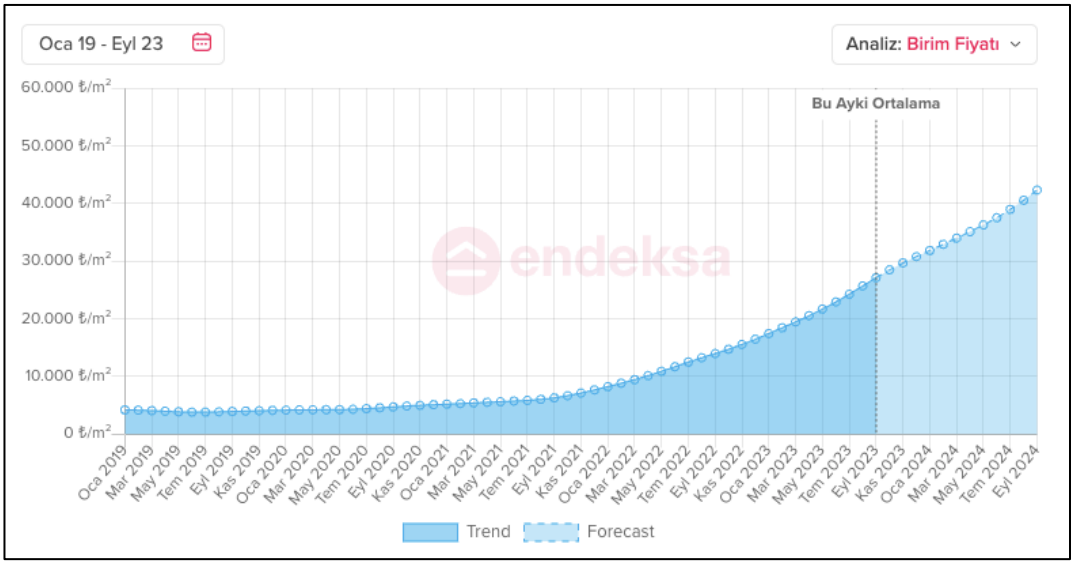
Raporda 2022 yılı pandeminin görünürdeki etkisinin yitirildiği fakat ekonomik etkilerinin devam ettiği bir yıl olduğu ayrıca, Rusya-Ukrayna savaşı ile artan enflasyonun tüm dünyanın ve Türkiye'nin gündeminde yer aldığı vurgulanmıştır. Bu süreçte Rusya'ya karşı uygulanan yaptırımların ardından birçok uluslararası firma Rusya'daki faaliyetlerini sonlandırmayı ya da askıya almayı tercih etmiştir. Bu anlamda Türkiye gerilimin ortasında jeopolitik konumunun avantajı itibarıyla birçok Avrupa, Rusya ve Ukrayna menşeili firmanın tercih ettiği öncelikli ülke haline gelmiştir. 2022 yılında artan enflasyon ve döviz kurunda devam eden hareketlilik neticesinde birincil kiralarda ₺ ve ABD$ bazında artış kaydedilmiştir. Pandemi sonrasında A sınıfı ofislere talebin artması ve erişilebilirliğin yüksek olduğu merkezi iş alanı (MİA) bölgesine olan talebin yükselmesi ile boşluk oranları ciddi düşüş kaydetmiştir.

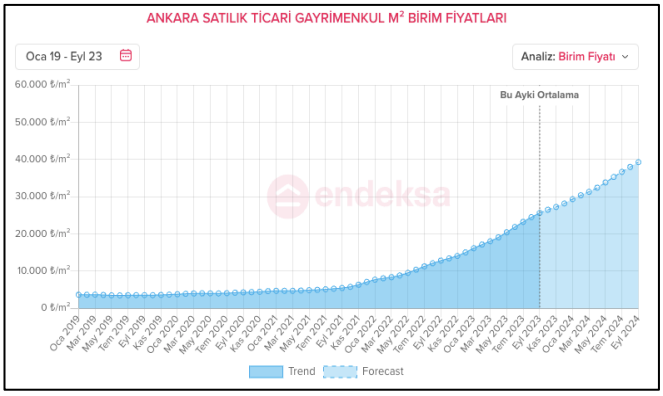
Etkisini gittikçe kaybeden pandemiye rağmen, hibrit çalışma modeli popülerliğini korumaktadır. Bu bağlamda, ofis mekanlarında nicelikten çok nitelik ön plana çıkarak üretkenliği teşvik eden; inovasyon, sosyalleşme, iş birliği ve şirket kültürü gelişimini sağlayarak çalışanları en doğru mekânda bir araya getirme imkânı sunan ofislere olan yüksek talep sürekliliğini korumaktadır.

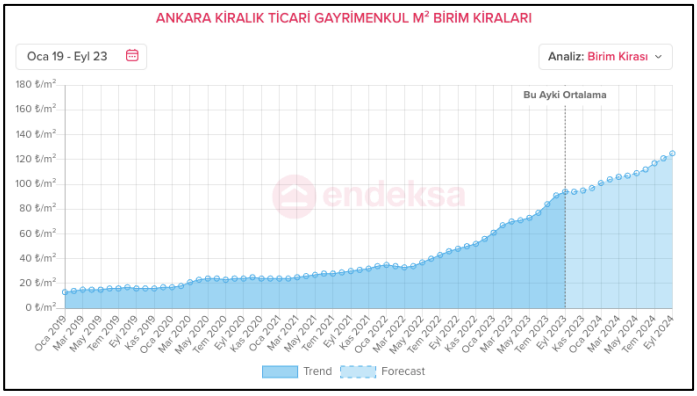
Ayrıca, mevcut ofislerini de bu sisteme adapte etme yoluna giden birçok firma uygun renovasyon çalışmalarıyla metrekare optimizasyonu yaparak ortak çalışma alanlarını artırma stratejisi izlemektedir.

Türkiye'de ve Şirketimizin gayrimenkul faaliyetlerinin gerçekleştirildiği Ankara'da satılık ve kiralık ticari gayrimenkul birim fiyatlarındaki yıllar itibariyle değişim ve önümüzdeki bir yılı kapsayan beklenti trendi, ENDEKSA verilerinden oluşturulan aşağıdaki grafikte yer almaktadır.

Türkiye Satılık Ticari Gayrimenkul m² Birim Fiyatları



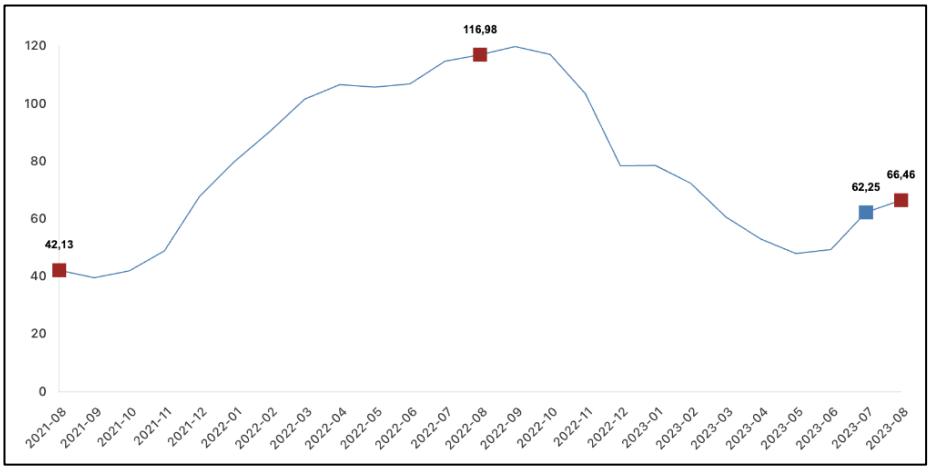




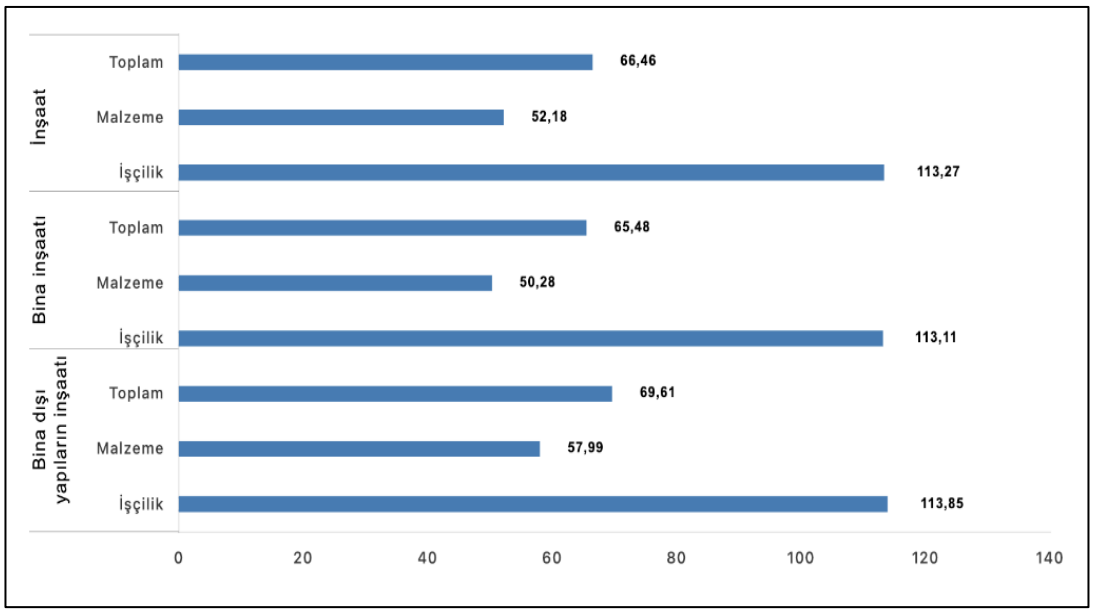
c. İnşaat Maliyet Endeksi

İşçilik ve malzeme ayrımında inşaat maliyetlerindeki değişimleri ölçen bir fiyat endeksi olan İnşaat Maliyet Endeksi, en son yayınlanan TÜİK verilerine göre, 2023 yılı Ağustos ayında bir önceki aya göre %4,62, bir önceki yılın aynı ayına göre %66,46 artmıştır. Bir önceki aya göre malzeme endeksi %5,82, işçilik endeksi %1,92 artış göstermiştir. Bir önceki yılın aynı ayına göre malzeme endeksi %52,18, işçilik endeksi %113,27 artmıştır.

İnşaat Maliyet Endeksi Son Üç Yıl İtibariyle Yıllık Değişim Oranları (TÜİK, %, Ağustos 2023)



İnşaat Maliyet Endeksi Yıllık Değişim Oranları (TÜİK, %, Ağustos 2023)



d. Şirketimiz Gayrimenkullerine İlişkin Bilgiler

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.

Şirketimiz Gayrimenkulleri ve Özellikleri İtibariyle 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**

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 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 itibarıyla üretime başlamıştır. Finansal kiralama geri ödemelerinde dört puanlık faiz desteğinden yararlanılmaktadır. Ayrıca teşvik belgesi kapsamındaki inşaat yatırımlarında KDV istisnası desteğinden yararlanılmıştır.

Bağlı ortaklığımız Günhan Ostim A.Ş. alüminyum enjeksiyon tesisi kapasitesinin verimli kullanılması, modernizasyon ve kalite iyileştirme amaçlı yatırımlar gerçekleştirilmiştir.

Enjeksiyon Presi Döküm Alma Robotu	Tünel Kurutma Makinası	CMM Koordinat Ölçüm Makinası

2023 yılında KOSGEB KOBİGEL "İmalat Sanayi Sektöründe Faaliyet Gösteren Küçük ve Orta Ölçekli İşletmelerin Rekabet Güçlerinin ve Verimliliğinin Artırılması Destek Programı" tarafından da desteklenen projemiz kapsamında alınan tünel kurutma makinası tesisimize gelmiş montaj çalışmaları tamamlanarak üretim hattına dahil edilmiştir. Proje kapsamında yer alan CMM koordinat ölçüm makinasının gümrükleme çalışmaları tamamlanmış, makine ölçümleri için önem arz eden titreşimsiz – klimatize oda hazırlanması çalışmaları devam etmekte olup Kasım 2023 ayı sonuna kadar hizmete alınması planlanmaktadır.

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

Şirketimiz ve bağlı ortaklıklarımızın faaliyet gösterdiği sektörlere ilişkin genel bilgiler Madde 16'da ayrıntılı olarak verilmiştir. Bu bölümde imalat sanayinde faaliyet gösteren tesislerimize ilişkin bilgi verilecektir.

1. Kendi imalat tesisinde alüminyum döküm parçalarının üretiminin yanı sıra Ostim'deki imalat zenginliğini ve muhtelif imalat proseslerine sahip alt tedarikçileri kullanarak farklı ürünlerin satışını da gerçekleştiren Günhan Ostim A.Ş. çok farklı sektörlere hizmet vermektedir. Savunma sanayi ve otomotiv gibi yüksek kalite isteyen sektörlerin yanı sıra Almanya'ya ihracat yapılması da bağlı ortaklığımızın kaliteye özel önem vermesini gerektirmektedir. Yatırımlar da bu çerçevede yapılmaktadır.

   2023 yılında önceki yıla göre genel olarak faaliyet hacminde ve alüminyum enjeksiyon imalatı kapasite kullanım oranında bir miktar artış gerçekleşmiştir.

	01.01 - 30.09.2023	01.01 - 30.09.2022
KKO (%)	44	40

2. Bağlı ortaklığımız Ostim Kalıp A.Ş. kalıp imalat tesisinde alüminyum enjeksiyon, plastik enjeksiyon ve kauçuk presler için kalıp imalatı yapılmaktadır. Alüminyum enjeksiyon presleri için kalıp imalatı diğerlerine göre daha kaliteli çelik kullanımı, daha hassas işçilik ve imalat gerektirmekte bu sebeple imalatı daha uzun sürede gerçekleşmekte, daha yoğun teknoloji ve emek sarf edilmektedir. Bu ürünlerin katma değeri de diğer kalıp türlerine oranla daha yüksek olmaktadır.

   Tesiste bir vardiya çalışılmakta, siparişin yoğunlaştığı ve süre kısıtının olduğu dönemlerde fazla mesai uygulanmaktadır. Kalıp imalat tesisinde kapasite kullanım oranımız 2023 yılında önceki yıla göre önemli oranda düşmüştür.

	01.01 - 30.09.2023	01.01 - 30.09.2022
KKO (%)	67	110

3. Bağlı ortaklığımız MEKSİS A.Ş.'nin ana faaliyet konusu su depoları, ısı cihazları üretimi ve bunlara ilişkin özel imalatlardır. Tesiste ayrıca tamamen kapalı ve otomatik hatlarda boya işleminin yapıldığı, çelik malzemenin korozyonunu önleyici polimer grupları ile yüzey kaplama işlemlerinin gerçekleştirildiği kaplama ve boyama ünitesi de bulunmaktadır.

   Tesiste bulunan makine teçhizat imkân, kapasite ve özellikleri dikkate alındığında her türlü metal ürünlerin imalatının yapılması mümkün olup bu sebeple tesis kapasitesi oldukça yüksektir. Tesisin bu kapasitesini daha etkin kullanmak için araştırmalarımız devam etmektedir.

   İmalatta kullanılan ana girdiler dikkate alınarak hesaplanan kapasite kullanım oranı son iki yılın ilk dokuz aylık döneminde aynı düzeyde gerçekleşmiştir.

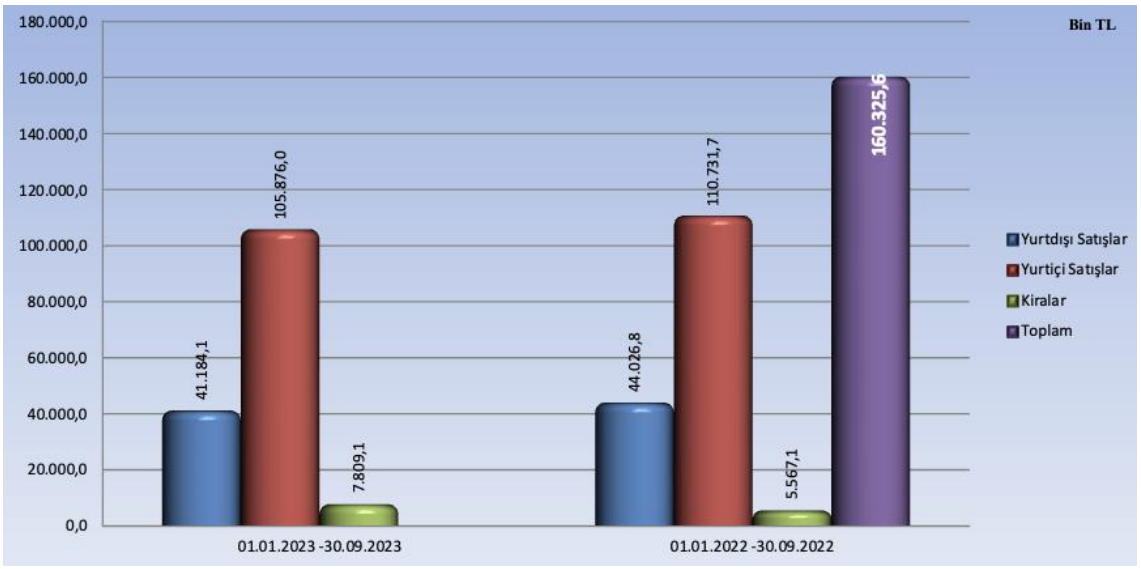
	01.01 - 30.09.2023	01.01 - 30.09.2022
KKO (%)	26	26

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. 31.09.2023 tarihi itibarıyla konsolide gelirlerimizin detayı, TL bazında önceki yıl aynı dönem gelirleriyle karşılaştırmalı olarak aşağıdaki grafikte verilmiştir.

Karşılaştırmalı Olarak Konsolide Satış Gelirlerimiz (Bin TL)



2022 yılı üçüncü çeyrek dönemde 160,3 Milyon TL olan satışlarımız, 2023 yılı aynı döneminde 105,9 Milyon TL olarak gerçekleşmiştir. İhracat rakamlarımız 2022 yılı üçüncü çeyrek dönemde 44,0 Milyon TL iken 2023 yılı aynı döneminde 41,2 Milyon TL olarak gerçekleşmiştir. 2022 yılı üçüncü çeyrek dönemde 5,6 Milyon TL olan kira gelirlerimiz, 2023 yılı aynı döneminde 7,8 Milyon TL olarak gerçekleşmiştir. Yurtiçi satışlarımız 2022 yılı üçüncü çeyrek dönemde 110,7 Milyon TL iken 2023 yılı aynı döneminde 105,6 Milyon TL'ye düşmüştür. Enflasyona rağmen önceki döneme göre satışlardaki düşüş daha ziyade, 2022 yılı üçüncü çeyrek dönemde gayrimenkul satışları olmasına rağmen 2023 yılında gayrimenkul satışı olmamasından kaynaklanmıştır. Ayrıca satış hasılatımızın konjonktürel olarak beklenen oranda gerçekleşmediği de ifade edilebilir.

Bazı temel rasyolar, cari dönemle önceki yıl karşılaştırmalı olarak aşağıda verilmiştir.

Temel Rasyolar (Konsolide) (%)	30.09.2023	31.12.2022
Cari Oran (x100)	214	174
Likidite Oranı (x100)	172	137
Özkaynaklar / Toplam Kaynaklar	74	74
Kısa Vad. Yük. / Toplam Kaynaklar	12	13
Uzun Vad. Yük. / Toplam Kaynaklar	14	14

20. İşletmenin Finansal Yapısını İyileştirmek İçin Alınması Düşünülen Önlemler

Şirketimizin önemli gelir kaynaklarından olan kira gelirlerimizi ekonomik konjonktür ve uluslararası olumsuz gelişmeler önemli ölçüde etkilemektedir. Pandemi döneminde düşüş gösteren kira gelirlerimiz ve doluluk oranı geçtiğimiz yıl ile birlikte artma eğilimine girmiştir. Diğer taraftan, Şirketimizin yatırımcı olduğu Ostim Teknopark Projesi'nden elde edilen gelirler, şirketimizin finansal yapısına olumlu katkı sağlamaktadır. Önümüzdeki dönemde doluluk oranımızı muhafaza etmeyi ve kira gelirlerimizin düzenli olarak artmasını beklemekteyiz.

Kat karşılığı inşaat ve hasılat paylaşımı yöntemi ile yapımını gerçekleştirmekte olduğumuz iş merkezi projesinden de önümüzdeki dönemde önemli finansal kaynak girişi olacağını tahmin etmekteyiz.

Bağlı ortaklıklarımızdan MEKSİS A.Ş. ve Günhan Ostim 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. Kredi riski önemli ölçüde düşürülmüştür. İhracat gelirlerimizin artırılması için pazar ve ürün geliştirmeye devam edilmesi planlanmaktadır. 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 İçinde 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.		
Bünyamin KANDAZOĞLU	**Direktör (Gayrimenkul, İdari ve Mali 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.		
Dr. Mehmet TAMİRCİ	**Direktör (Teknik İşler ve Planlama)**	**Kimya Yüksek Mühendisi**
A.Ü. Mühendislik Fakültesi'nden mezun olmuştur. Yüksek Lisans ve Doktora çalışmalarını Kimya Mühendisliği üzerine yapmıştır. Ayrıca Anadolu Üniversitesi İşletme Fakültesi'ni bitirmiştir. Kalkınma bankacılığı, proje değerlendirme ve yöneticilik konularında tecrübesi bulunmaktadır.		

22. Yönetim Organı Üyeleri İle Üst Düzey Yöneticilere Sağlanan Huzur Hakkı, Ücret, Prim ve İkramiye, Kâr Payı Gibi Malî Menfaatlerin Toplam Tutarları

1 Ocak – 30 Eylül 2023 tarihleri arası üst düzey yönetime ödenen ücret ve benzeri menfaatlerin toplam tutarı 2.588.115 TL'dir. İlgili tutarın tamamı ücretten oluşmaktadır (1 Ocak – 30 Eylül 2022: 1.137.216 TL). Grup, yönetim kurulu üyelerini, genel müdür ve yardımcılarını üst yönetim olarak belirlemiştir.

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. 2023 yılı Yönetici Sorumluluk Sigortası 14.09.2024 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	30.09.2023	31.12.2022
Genel Müdür	1	1
İç Denetçi	-	1
Direktör	4	4
Müdür	3	4
Uzman Personel	6	6
Destek Personel	6	4
Şirket Toplam Çalışanı	**20**	**20**
Bağlı Ortaklıklarda Çalışan	102	93
Genel Toplam	**122**	**113**

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 ile ortaklık bünyesi dışından Bağımsız Dış Denetim Kuruluşu tarafından yürütülmektedir. Şirketin bünyesinde görevli İç Denetçi 15.03.2023 tarihinde görevden ayrılmış olup, iç denetimin daha etkin yürütülmesi için dışarıdan hizmet alımını da içerek şekilde farklı alternatifler üzerinde çalışmalar devam etmektedir. 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 takrir Yönetim Kurulu'na sunulmaktadır.

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

30 Eylül 2023 ve 31 Aralık 2022 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	
		30.09.2023	31.12.2022
Kızılcahamam Akasya Yatırım İnşaat A.Ş.	Devre mülk, sağlık tesisi konularında faaliyet göstermektedir.	%34,19	%34,19

30 Haziran 2023 ve 31 Aralık 2022 tarihleri itibarıyla konsolide edilen bağlı ortaklıklar ve bunlara ait nihaî hisse payı oranları aşağıdaki gibidir:

Bağlı Ortaklık	Ana Faaliyet Konusu	Nihai Oran ve Oy Hakkı	
		30.09.2023	31.12.2022
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 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, daimî 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 A.Ş.	Alüminyum enjeksiyon döküm parçaların üretimini yapmaktadır.	66,53%	66,53%
MEKSİS 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 resmî 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 İşlemde Uygun Bir Karşı Edim Sağlanıp Sağlanmadığı ve Alınan veya Alınmasından Kaçınılan Önlemin Şirketi Zarara Uğratıp 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 taraf işlemlerine ilişkin bilgiler Bağımsız Denetim Raporunda ayrıntılı olarak yer almaktadır.