

OSTİM ENDÜSTRİYEL YATIRIMLAR VE İŞLETME A.Ş.
08.04.2017 TARİHİNDE YAPILAN 2016 YILI OLAĞAN GENEL KURUL TOPLANTISINDA
PAY SAHİPLERİNDEN GELEN SORULARA KURUMSAL YÖNETİM İLKELERİ TEBLİĞİ'NİN
1.3.5. MADDESİ UYARINCA VERİLEN CEVAPLAR

Ostim Endüstriyel Yatırımlar ve İşletme A.Ş.'nin 08.04.2017 tarihinde yapılan 2016 yılı olağan genel kurul toplantısında pay sahipleri tarafından sorulan sorular ve cevaplarına ilişkin Yönetim İlkeleri Tebliği'nin 1.3.5. maddesine göre Yatırımcı İlişkileri Bölümünce düzenlenmiştir.

Soru:

Ahmet Muhammet Yalçinkaya:

- Şirketin bilanço ve gelir tabloları konsolide olarak düzenleniyor ve bizim anlayacağımız düzeyin üstünde. Daha öncede ifade ettiğim gibi, bu finansal tablolar bizim anlayacağımız basit bir şekilde verilmiyor?
- OFİM'in % 100'ü bizim oldu. Alım şartları nedir, hisseni devraldığımız firmaya ne kadar ödeme yapılacak, bu alım için ne kadar borçlandık. Buna ilişkin genel kurulda bilgi verilmedi, bilgi verir misiniz?
- Bizim burada bir şirketimiz var ama ortakların tamamının katılımı olmuyor. Ortakların bu ilgisizliğine sitem ediyorum. Her şeyi daha iyi yapmak için genel kurula katılmalı fikirlerini söylemeli, yönetime enerji vermelidir.

Soru:

Şahin Mutlu:

- Ostim Yatırım şirketi kuruldu kurulalı kar dağıtmadı, ne zaman kar dağıtacak?
- Şirket hisselerinin düşmesinin sebebi nedir? Şirketin hesaplarını bilmiyorum, bir sıkıntı var mıdır?
- Şirket hesaplarında usulsüzlük yapan kişi hakkında yapılan işlem nedir? Ne kadarı için tahsilat kabiliyeti var ve ne kadarı tahsil edildi?
- Metro istasyonun yanındaki arsada yapılan proje hepimiz için çok önemli. Yapılacak blokların satışının devam ettiğini gördüm. Orada yapılan iki bloğun ise Ostim teknik üniversitesi olacağı söyleniyor. Orası şirketin değil miydi? Ne zaman devredildi?
- İnternette her türlü bilgi yayınlandığı söyleniyor. Ancak, bizim ortak kitlemiz internet kullanımına uzak insanlar. Faaliyet raporları daha önceden hazırlansa ve incelemek isteyen ortaklara basılı olarak verilse daha iyi olmaz mı?
- Bu sene kar dağıtımı var mı? Ne zamana kadar yatırımlar devam edecek?

Soru:

Bişar Erbil:

- Şirket bedelsiz temmettü dağıtımı yapmıştır, dolayısıyla kar dağıtımı yaptığı şeklinde değerlendiriyorum. Ama hisselerin ne kadar değerinin olduğunu bilmiyoruz. Bunu bize açıklanması, kaçta satılacağını açıklanması bizi de alanı da aldanmamasını sağlar.
- İştiraklerin hangisi ne kadar kar ediyor, ne kadar zarar ediyor bilmemiz gerekir? Akasya Şirketi sürekli zarar ediyor.

Cevaplar:

Orhan Aydın:

- Ahmet Beye katılıyorum. Bizim anladığımız şekilde bu raporlar oluşmuyor. Ancak, biz sermaye piyasasına kayıtlı ve denetime tabi bir şirketiz. İşimize geldiği şekilde bir evrak yayınlamıyoruz. KAP'ta yayınlamadığımız herhangi bir evrakı da üretemiyoruz. Biz bundan anlayamıyoruz diyor Ahmet Bey haklı olarak ama ortakların diline göre nasıl bir evrak hazırlanacak bunu bilemiyorum. Uluslararası standartlara göre bunu anlamaya çalışacağız. Burada şunu anlayamadım deyip izahını yapmaktan başka yapılacak birşey maalesef yok. Her ortağın anlayışına göre ayrı bir evrak oluşturmak mümkün değil.
- Bizim faaliyet raporları bastırılarak ortaklarımıza dağıtılmakta. Ayrıca, her üç aylık periyotta KAP'ta ilan edilmekte. Okumaya fazlaca fırsatımız olmuyor belki ama Şahin Bey'in sorusuna ilişkin tam bir sayfalık açıklama var. Alacaklarımızın tazminine ilişkin başlığı altında bu durum izah edilmiş. Şirket olarak bir talihsizlik yaşadık. Arzu etmediğimiz bir durum oluştu. Gerekli her türlü hukuk yoluna başvurduk. Bu kişi hakkında tutuklama yapıldı ve bir süre sonra tutuksuz yargılanmaya başlandı. Tahsil kabiliyeti olan kısmını hemen tahsil ettik. Kalan kısmının da tahsil edilmesi için hukuk çerçevesinde sonuna kadar takibimizi sürdüreceğiz.
- Kar dağıtımı ile ilgili konuda sizinle aynı düşünüyoruz. Ortaklarımızın beklentilerinin karşılanmasını arzu ediyoruz. Ancak, şirket olmanın getirdiği bir takım mükellefiyetler var. Yürürlükteki mevzuata göre hareket etmek zorundayız. Sermayemize göre, karımıza göre, borcumuza göre ve bürokrasinin koyduğu kurallara göre yapabiliyoruz. Biz şunu yapmak istiyoruz. Elimizde bulunan gayrimenkullerden oluşacak gelirleri ortaklarımıza intikal ettirmek gibi bir amacımız var.
- Hisse senetlerinin fiyatlarının düştüğünü ifade ettiniz. Borsa dünyası ayrı bir dünya. Orada alanlar, satanlar, bu işi yapanlar belirliyor. Hisselerin alım satımları bizim isteğimiz doğrultusunda gerçekleşmiyor. Tamamen SPK'nın belirlediği kurallar çerçevesinde Borsa İstanbul'da alınıp satılıyor. Bizim hisseye müdahalemiz söz konusu değil. Bugüne kadarda hisse senetlerine hiçbir müdahalemiz olmadı.
- Elimizdeki hisse senetleri geçen yıl % 50 bedelsiz artırıldı. Şirkette bulunan sermaye miktarı değişti. Örneğin geçen yıl genel kurulda 4500 tl nominal değerli bir hissemiz vardı. % 50 bedelsiz artırılan kısım ile birlikte bu sene hisse senetlerimiz 6750 tl nominal değere ulaştı. Yani şirket karından sermayeye yani sizlerin hesabına %50 oranında bedelsiz aktarım yapılmış oldu. Şimdi hisse değeri olarak hesaplıyorsanız aşağı yukarı aynı rakamlarda duruyor. Ama hisse başı fiyatlara baktığımızda ise rakamlar doğal olarak daha düşük çıkıyor. Borsa ayrı bir dünya, kuralları, mevzuatı, düzenlemeleri olan ve SPK'nın denetiminde olan bir yapısı var. Hisse senetleri ile uğraşmayanların kolay anlayamayacağı bir yapı. Ama borsa ile ilgilenen ortaklar bu işi gayet iyi biliyorlar.
- Kızılcahamam akasya şirketi bizim iştirakimiz olan bir yapı. Oradaki devremülk sistemi ile bizim doğrudan değil ama dolaylı olarak ilgimiz var. Oradaki devremülk sahiplerinin oluşturduğu bir sistem. Şirketin gayrimenkullerinin de orada olması nedeni ile bizim de ilgimiz var. Yeni bir yönetim seçildi ve biz de destek verdik. İnşallah bundan sonra daha iyi olacak.
- Metronun yanındaki projemiz var. Orada çok güzel bir proje yapıyoruz. Gizli saklı bir şeyimiz yok. Her sene yaptığımız genel kurullarda bunu açıklıyoruz. Metronun yanındaki parselde bizim 20.807 m2 yerimiz var. Parsel toplam 29.685 m2. Kalan 8.878 m2 bize ait değildir. Bu parselin nasıl oluştuğunu geçtiğimiz genel kurulda çok detaylı bir şekilde izah etmiştik. Bunu tekrar anlatmak istiyorum. Bizim 20807 m2 arsa dışından gelen 8878 m2 arsa nasıl oluştu. Böyle bir arsa esasında yoktu. 1995 yılında

yapılan ostim’de bir imar planı yapıldı. Bu plan değişikliğinde belli bir miktar yol, yeşil alan, parklardan kesintiler oldu. Yenimahalle belediyesi döneminde yapıldı, o zamanlarda organize sanayi bölgesi yoktu. Yenimahalle belediyesine imar planı sunuldu. Bütün ostim’in imar planı değiştirildi ve Yenimahalle belediyesine onaylatırıldı. Bu imar planının onaylatırılması esnasında yolların, yeşil alanların, parkların vs’lerden kesintiler yapıldı, yaklaşık % 20 civarında ve yapılan kesintiler onlara yazıldı. Bu yapılan işlem Yenimahalle belediyesi tarafından sonlandırılmamış. Metronun yanındaki alana başlayacağız. Merkez projeye başlayınca da eksik olan alanı nereden bulacağız. İşte bu tescil edilmemiş arsalar yeniden geriye bir şekilde dönebiliyor. Ostim organize sanayi bölgesi olarak geri dönebiliyor. 2002 yılında organize sanayi bölgeleri kanunu çıktı. Eğitim alanları, sosyal tesis alanları ve bu tür alanlar organize sanayi bölgelerine geri dönüyor. Yenimahalle belediyesi bu tescil işlemini tamamlamadığı için ve bu boşlukta organize sanayi bölgesi kurulduğu için bu alanların tescilini yapmak istediğinde organize sanayi bölgesine bu alanlar geliyor. Altını çizerek söylüyorum, bu Ostim yatırıma gelmiyor, organize sanayi bölgesine geliyor. 8878 m2’yi getiriyoruz ve bu alana ekliyoruz. Bir müteahhit buluyoruz, diyoruz ki buraya bir bina yapalım, % 50’er ortak olalım, satmadığımızı ortak olalım, sattığımızı ortak olalım. Sözleşmelerin hepsi açık. Gelen arsa nereye geldi, bu arsanın sahibi olmadığımız ve organize sanayi bölgesine vermediğimiz için, biz bu arsayı getirdik geçen genel kurulda da konuştuğumuz gibi teknik üniversiteye verdik. Burada bir kıymet oluşuyor ve bu arsada bizim ortaklarımızın bir hakkı hukuku olmadığından, bu arsayı üniversitenin yapalım dedik. Buranın % 50’si müteahhidin. Burada bir blok yurt, bir blok üniversite diyorsunuz. Buradaki blokun biri zaten müteahhidin. Kimse kimseye karşılıksız yapmıyor. 8878 m2’den dolayı iki bloğun biri müteahhidin biri de ostim vakfının yani bu üniversitesinin. Bu blokun Üniversiteye verilmesi hususunda yüksek öğrenim kurumuna taahhütnamede bulunduk. Üniversite kuruluşunu onayladığınız takdirde bu bloku üniversiteye vereceğiz diye imza attık. Arsalarımız nerede dediğiniz zaman kimse sizin arsaların bir metrekaresine dokunamaz. Ofim binasına geldiğimizde ise, orayı da bir müteahhide verdik. Oraya büyük bir proje yaptık. Orası büyük bir proje olduğu için % 50 oranıyla gerçekleştirme imkanı olmadı. Bugün olsa böyle bir sözleşme yapmayız. Zaman zaman bizim de gelişmeleri öngöremediğimiz oluyor. Bizim en büyük hatamız OFİM binasından yer satmamızdı. Bizim tek hatamız bu. Burada yapılan her m2’nin yarısı bizim olacak dedik, o sebepten dolayı da gittik borç aldık ve kredi kullandık. Bunlar size verdiğimiz faaliyet raporlarında ve bilançolarımızda var. Bu borç nedeni ile de maalesef paralarımızın bir kısmı krediye faize gidiyor. Biz OFİM’i bırakmayacağız, bu binaya sahip olacağız kararı bizi bu noktaya getirdi. Daha sonra da binanın tamamını satın aldık. Yarısı bizimken tamamını satın aldık. Bu işlemlerin hesapları kitapları hepsi anlatıldı. Geçtiğimiz genel kurulda da ayrı gündem yapıldı ve bu hususu tartıştık. Şimdi ofim’in yarısı bizimken tamamı bizim oldu. Ostim metro projesinin yarısı bizim yarısı müteahhidin oldu. 8878 m2’den gelen bloğun birisi müteahhidin diğeri üniversitenin oldu. Şu anda bizim ofimin tamamını satın almamızdan dolayı paraya ihtiyacımız. Para gökyüzünden gelmediğine göre ya bir yeri satacağız ya da kredi kullanacağız. Ama şunu kabul ediyorum, maalesef hırslımız ve tamahımız yüzünden fazlaca faize girdik. Ticaret yapanlar daha iyi anlarlar. Faiz ödemek zorunda kaldık. Şimdi bu durumdan çıkmak için bir takım yerlerimizi satıp faizden kurtulmamız, kredi yükümüzü hafifletmemiz gerekiyor. Bu nedenle sizlere ödenecek kar payları üzgünüz ki faize gidiyor. Malımızı çoğaltmak tamamına sahip olmak istediğimizden borçlu hale geldik, faiz ödedik ve geçen yıl on milyon faiz ödedik. Malımızı çoğaltma hırslımızdan, ofimi satın aldığımızdan ve tamamını dolduramadığımızdan bu hale geldik. Ofimin

tamamını dolduracağız, gelen kiralarla borcumuzu ödeyeceğiz diye yaptığımız kurgu tutmadığı ve binanın tamamının dolmaması nedeniyle dengemiz bozuldu. % 70'ini doldurduk, % 30'u boş kaldı ve elde ettiğimiz gelir hesapladığımız ödemeleri yapamadığı için dengemiz bozuldu. Şu anda mal varlığımızı alt alta toplarsanız 300 milyon civarında mal varlığı var. Borcu ise 100 milyon civarında banka borcu var. Yani 200 milyonluk mal varlığı var. Ne zaman kar payı dağıtılır. Merkez projeden yapılan satışlardan gelir elde ediliyor. Fatura kesiliyor. Vaat de bulunamıyoruz ama şirketi borçsuz hale getirip kar payı dağıtmak hedefindeyiz. Bu sözünüz ne zaman yerine gelecek diye soruyorsunuz. Niyetimiz bu. Malımız var, mülkümüz var ancak bunu kar payına çevirmek hemen mümkün olmuyor. Ama bunun karşılığında bunlar şirket adına yatırıma, binaya dönüşüyor. Siz ise hemen cebimize girsın istiyorsunuz. Bu da sizin beklentileriniz ile bizim yaptığımız işin zamanı uyuşmuyor. Eksikliklerimiz var, bunun farkındayız. Bunu defalarca görüştük. Bu şirketin geleceğine dair konuşacağımız olumsuz şeyler hisse senetlerine, buradan beklentisi olan insanlara zarar veriyor.

Cevaplar:

Abdullah Çörtü:

- Değerli ortaklar bir konuyu arz etmek istiyorum. Bizim borsadan dolayı her işimiz şeffaf olmak zorundadır. Türkiye'de şeffaf olmayan bir iş yapıyorsunuz diyecek en son firma biziz. Bunu şeffaf olmasanız deseniz de yapamayız.
- OFİM'i kaçta aldınız dediniz. OFİM'in işlemini yaptığımızda SPK şunu dedi: Bu yaptığınız iş önemli (nitelikte) işlem olduğu için genel kurulda kaçta aldınız, kaçta borçlandınız anlatacaksınız, ortaklar içinden itiraz eden varsa onların da hissesini alacaksınız. Biz geçen genel kurulda bunu anlattık, kaçta aldık, kaçta sattık, buna itiraz eden var mı dedik, hissesini satmak isteyen var mı dedik. OFİM'i kaçta aldık kaçta sattığımızı biz geçen sene konuştuk. Biz itiraz eden olması halinde hissesini almak zorundaydık.
- Biz inanın size temettü vermek için gece gündüz çalışıyoruz. Fakat biz büyüyen bir firmayız. Şirketin aktifleri 300 milyona çıktı. Ama şu bir tercih, küçük kalalım kar dağıtalım. O zamanda borsaya açılmazdık. Borsaya açılmak için belli bir büyüklüğe ulaşmak gerekiyor. Şirket büyüyor, ortakların varlığı büyüyor Bişar Bey.
- Teknik olarak biz 1998 yılında kurulduk ve halen kuruluş aşamasını devam ettiren bir firmayız. Metro projesinden sonra biz borçlarımızı belli bir noktaya çekerek, amacımız o zaten, kuruluşunu gelişimini tamamlamış, yeni yatırıma gireceği zaman bir daha düşünüp bunu ortağa mı vereyim yeni yatırım yapayım diyecek hale gelecek bir şirket olacağız. Bu zamana kadar temettü dağıtımı olmadı ama 300 milyonluk bir büyüklüğe ulaştık. Bu çok açık bir durum. Bunda gizli saklı bir ey yok değerli ortaklar.

Soru:

Şahin Mutlu:

- Ertelenmiş vergi borcu, şirketin ödemediği vergi borcu mudur? Yoksa bize tanınmış bir hak mıdır? Başka bir deyişle bu tutara faiz işliyor mu?

Cevap:

Abdullah Çörtü:

- Bu uzmanlık isteyen konulardandır. Ertelenmiş vergi borcu şu demek; elimizde gayrimenkuller var, bu gayrimenkuller satıldığı takdirde bir gelir oluşacak ve bu gelirden vergi doğacaktır. Bizim tahakkuk etmiş vergi borcumuz bulunmamaktadır. Gayrimenkulümüz şu kadar değere sahip ama bu kağıt üzerindedir. Bu kar gayrimenkul satıldığı takdirde ödeneceği için buna teknik olarak karşılık ayrılması

isteniyor. Bu demektir ki, biz gayrimenkullerimizi satarsak çok ciddi vergi öderiz. Yani şu anda borçlandığımız veya tahakkuk eden bir şey yok. Bu UFRS'ye göre teknik olarak hesaplanmış bir durum.

Soru:

İsmi Tespit Edilemeyen Ortak:

- Bu madde ile getirilmek istenen borçlanma araçlarına neden ihtiyaç duyacağız? Tahvil çıkarmak konusunda izahat yapar mısınız?

Cevap:

Abdullah Çörtü:

- Tahvil borçlanma işlemidir. Krediden farkı şudur. Bankaya gidip teminat vererek borçlanıyorsun. Tahvilde ise teminat verme işlemi yok. Tahvil ihraç işlemlerini SPK'nın onayladığı aracı kurumlar gerçekleştiriyor ve farklı farklı kişilere satıyor. Bu önerilen maddede düşünülen net. Biz bankalara kredi için gidiyoruz ve sizin malvarlığınızı ipotek veriyoruz. Bu tahvil işlemi kafana göre yapılmıyor. Tahvil çıkartma için müracaat ettiğiniz şirketin herşeyi detaylı bir şekilde inceleniyor. İnceleme yaptıktan sonra tahvil ihraç etmek için izin veriyor. Biz de diyoruz ki, bu şirketin lehine bir avantaj sağlayabilir. Bankaya gidip sizlerin malını ipotek vererek riske girmek yerine, banka dışında herhangi bir teminat vermeden borçlanma imkanına kavuşuyoruz. Bu kadar basit bir durum.

Soru:

İsmi Tespit Edilemeyen Ortak:

- Bizim buna ne ihtiyacımız var?

Cevap:

Abdullah Çörtü:

- Şöyle düşünelim. Bugün için ihtiyaç yok ama yarın için güzel bir yatırım fırsatı geldi. Burada değerlendirebiliriz. Bu firmanın lehine olan bir düzenleme.

Cevap:

Murat Ali Yülek:

- Bu karar şirketin lehine bir karar. Burada alacağımız karar şirketin borcunu arttırmıyor. Bir yanlış anlama var. Bu karar şirketin borçlanma imkanlarını genişleten bir karar. Bu kararın alınmasını yönetim kurulunda ortalarımızın onayına sunularak kabul edilmesi için gündeme aldık. Sebebi de şu, şirket olarak sadece bankaların tahakkümünden kurtulmak istiyorsak, başka alanlarda da sermaye veya borç mobilizasyonuna da sahip olmamız lazım. Bankalardan kurtulmak kelimesi ters anlaşılmasını istemiyorum. Burada bu maddenin kabul edilmemesini istiyorsak bankalardan başka hiçbir yerden borçlanma demiş oluruz. Madde bu hali ile kabul edilirse, ister bankalardan borçlanın ister sermaye piyasalarından borçlanın teknelci finansal yapıdan kurtulmuş oluruz. Bu karar alınınca borcumuz artmaz. Banklar ben seni yüksek faizle borçlandırıyorum dediği zaman yönetim elinde bu opsiyonu olduğu zaman bankalara diyebilir ki, sizin fiyatınız çok yüksek ben tahville borçlanacağım, bono ile borçlanacağım diyebilir. Bu sadece yetkiyi şirkete verir. Bankalara karşı zayıf olmayız. Borcumuz artmıyor, daha fazla borçlanmıyoruz ama maliyetleri düşürme şansımız elimizde oluyor. İstendiği takdirde bir çalışma yapıyor banka kredisi yerine bunu da yönetim değerlendirebiliyor.

Soru:

İsmi Tespit Edilemeyen Ortak:

- Bugüne kadar bankaya borcumuz var, yapılan yatırımların satışından elde edilecek gelirlerle de borcumuz azaltılacak. Bu durumda bu esas sözleşme değişikliğine gerek var mı?

Cevap:

Murat Ali Yülek:

- Elimiz güçlenecek. Bizim 100 milyon (civarında) borcumuz var. Her şirket gibi biz de önemli miktarda faiz ödüyoruz. Bu faiz ödemelerini düşürmeye çalışmak için yönetime yetki vermek, düşürebilme kapasitesinin elimizde olması gerekmez mi. Her şirketin bankalarda bir limiti oluyor. Örneğin 100 lira. Bu limiti kullanıyorsunuz. Bazen kullanıyorsunuz, bazen ödeme yapıyorsunuz. Bizim şu anda limiti yükseltmek gibi bir kararımız yok. Ama her an bankalara gidip senin verdiğin bu finansmanın ortalaması çok maliyetli, bizim sermaye piyasalarına gitme şansım da var, bunu kullanabilirim dediğimiz zaman bankalara karşı her zaman daha güçlü olursunuz. Şirket yönetimi olarak da maliyetleri düşürmek için gayret göstermek lazım. Bu esas sözleşme değişikliği bize maliyetleri düşürme şansı verebilir.

Not: Bu soru ve cevap forumu bant kayıtları deşifre edilerek hazırlanmıştır. Sorular ve cevaplar gruplandırılarak verilmiştir. İrticalen yapılan konuşmanın özüne bağlı kalınarak düzenleme yapılmıştır. Gündem maddelerinin düzenli olarak görüşülmesi dışında yerinden müdahale yapılarak sorulan sorular ve belirtilen görüşlerde konuşma yapanlar "ismi tespit edilemeyen ortak" olarak not edilmiştir.