

GM/04- 146
10.04.2018

Sayın Tarık ŞAHİN

Hürriyet Mah. Ozanlar Cad. No:10 Yeşimkent Sitesi Blk:B D:11
Kartal/İSTANBUL

Afyon Çimento Sanayi T.A.Ş.' nin 27 Mart 2018 tarihinde yapılan Olağan Genel Kurul Toplantısında, aşağıda numaraları yazılı Genel Kurul Gündem maddeleri görüşülmesi sırasında elektronik sistemden sormuş olduğunuz sorular ve cevaplarımız aşağıdadır.

Soru:

"150 dönüm arazi eski fabrika arsamızın satışı için ulusal kanallarda reklamı yayınlanmamıştır. Ulusal Sirketlerin bu satıstan haberdar olması için engellenmiştir.Bu durumun arsa satışına olan katkısı nedir. Su an en değerli parseller satılmış, tek kişiye satılmadığından hasılat paylaşımı yapılmadığından diğer parsellerin satışı Türkiyede kimsenin haberi olmadığından uzun bir süre yapılamayacaktır. Bu sebeple ttk 438. maddesi gereği varsa arsa satışının zararının bulunması amacı ile özel denetçi tayin edilmesini istiyorum"

Cevap:

4- Eski Afyon Çimento Fabrika arazisinin alan olarak yaklaşık yarısı satılmış durumdadır. Kalan bölüm için görüşmeler devam etmektedir.

Arazinin büyüklüğü de göz önüne alınarak, farklı satış modelleri değerlendirilmiş olup, Afyonkarahisar il merkezindeki konut ve ticari gayrimenkul talebinin mevcut yapısı da düşünülerek, en uygun satış modelinin talep gelmesi durumunda ada bazında, talep olmaması durumunda parsel bazında satış olduğu sonucuna ulaşılmıştır.

Satışı gerçekleştirilmiş olan parsellerin, en değerli parseller olduğu ifadesi mevcut durumu yansıtmamakta olup, satışı henüz gerçekleşmemiş iki parselin, ticari parsel imar durumunda olması sebebiyle ortalamadan daha yüksek bir bedelle satışının yapılması beklenmektedir.

Özel denetçi talebiniz Genel Kurul Gündemine ek yapılarak 14. Madde olarak eklenmiş ve yapılan oylama sonucunda, özel denetçi talebiniz ret edilmiştir.

Soru:

"Eski fabrika arazimiz Niçin ihale yapılmayıp Türkiyenin önde gelen konut sirketleri Emlak Gyo, Rönensan Insaat, Tekfen Holding, Agaoglu Insaat, Teknik Yapı Holding vs vs ihaleye çağrılmamış hasılat paylaşımı modeli niçin belirlenmemistir. Hasılat paylaşımı modeli ve parsellerin tek tek satışı karşılaştırılmıştır. Hasılat paylaşımı modeli daha az gelir getireceğinden mi yapılmamıştır. ttk 557 maddesi gereği varsa oluşan zararın yönetim kurulunca ve veya yönetim kurulu üyelerini aday gösteren sirketten karşılanmasını istiyorum"

Cevap:

5- Arazinin büyüklüğü de göz önüne alınarak, farklı satış modelleri değerlendirilmiş olup, Afyonkarahisar il merkezindeki konut ve ticari gayrimenkul talebinin mevcut yapısı da düşünülerek, en uygun satış modelinin talep gelmesi durumunda ada bazında, talep olmaması durumunda parsel bazında satış olduğu sonucuna ulaşılmıştır.

Arsa satışı ile ilgili, 10 Mart 2017 tarihinde Kamuyu Aydınlatma Platformunda açıklama yapılmıştır. Fabrika arazisi için üç farklı gayrimenkul değerlendirme şirketi tarafından değerlendirme çalışmaları gerçekleştirilmiş olup, halihazırda satışı tamamlanmış olan bölümün ortalama satış fiyatları,

değerleme çalışmalarında belirlenen değerler ile aynı seviyededir. Bu sebep ile zarar gerçekleştiği ifadesi, gerçeği yansıtmamaktadır.

Soru:

"2018-2019 yıl içinde tskb ve is bankasından sabit kullandığımız düşük faizli kredilerin ödemesi geldiğinde 50 milyon olan faiz gideri su şartlarda 70-90 milyon tl civarlarına çıkacaktır. Sirket Tam kapasite ve randımanla çalışsa bile en iyi ihtimal sadece faizi ödeyip borcu çevirebilecek, şirketin yüksek amortisman ayırması neticesi ile her yıl zarar açıklayacak temettü vs 10 yıllarca hayal olacaktır. Faizlerin yukarı gittiği su ortamda yapılandırma yapmak ve uzunvadeye çevirmek kardan çok zarar getirecektir. Hangi öngörü ile bu borçlanma vade ve tutarları gerçekleştirilmisti"

Cevap:

6- Yeni fabrika yatırımına başlamadan önce yatırım ile ilgili ayrıntılı fizibilite çalışmaları yapılmış olup, ayrıca bu kapsamda duyarlılık analizleri de yapılmıştır. Halihazırda gerçekleştirilmiş olan satış miktar ve fiyat seviyeleri fizibilite çalışmalarında varsayılan miktar ve fiyat seviyelerinden daha yukarıdadır. Şirket'in, borçlarını artan faiz seviyelerinde bile ödeyememe veya borcu çevirip azaltamama gibi bir durumu bulunmamaktadır.

Soru: "İlgili kar arsa satışından meydana geldiğinden ve şirketin finansal durumu ortada olduğundan karın sermayeye eklenerek paydaşlara bedelsiz hisse olarak verilmesini istiyorum"

Cevap:

7- 2017 yılı içerisinde yapılan arsa satışlarından elde edilen kazancın %75'lik bölümü, Kurumlar Vergisi Kanunu 5 (1) e)maddesinde söz edilen istisnadan yararlanmak amacıyla, Özel Fonlar hesabına kaydedilecektir. Bu durum KAP' da ilan edilen Kar Dağıtım Tablosunda da dağıtılabılır kardan Özel Fonlar hesabına kaydedilerek belirtilmiştir.

İç kaynaklardan sermaye artırımına karar verilmesi durumunda bu tutarın bedelsiz hisse senedi olarak hissedarlara dağıtılması mümkündür.

Saygılarımızla,

AFYON
ÇİMENTO SANAYİ TÜRK A.Ş.

Ümit ÇETİN

Memduh GÜLLÜ