

21 Mart 2023 Tarihli Olağan Genel Kurul Toplantısında Sorulan Sorular ve Cevapları

Sermaye Piyasası Kurulu'nun II-17.1 sayılı Kurumsal Yönetim Tebliği'nin eki olan Kurumsal Yönetim İlkeleri'nin 1.3.5 no.lu ilkesi kapsamında Genel kurul toplantısı sırasında sorulan sorular ile bu sorulara verilen cevaplara aşağıda yer verilmiştir.

Hisse senedi fiyatı ile Ankara İş Kulesi Binasının değerinin USD bazında gerilemesine ilişkin soru:

Soruya ilişkin olarak özetle; piyasada serbest rekabet şartları altında oluşan fiyatlara Şirket olarak müdahalenin söz konusu olmadığı, hisse değerinin veya doların seviyesinin Şirket tarafından belirlenmediği, Şirketin faaliyetleri ile varlıklarının tüm paydaşların bilgisi dahilinde olduğu ve yatırımcıların Şirket hisse senedini alması veya satmasının onların uhdesinde olduğu bilgisi paylaşılmıştır.

Ayrıca; Şirket portföyünde yer alan her gayrimenkulün değerinin bağımsız değerlendirme şirketleri tarafından belirlendiği, Şirket olarak değerlendirme sürecine ve değerlemeyi yapan bağımsız değerlendirme kuruluşlarına herhangi bir şekilde etki edilmesinin söz konusu olamayacağı dile getirilmiştir.

Maslak Binası'nda kiracı olan T. İş Bankası A.Ş.'nin kira bedeline ilişkin soru:

Soruya ilişkin olarak özetle; bağımsız değerlendirme kuruluşlarına tüm binalar için kira ekspertizi yaptırıldığı ve kiralama işlemlerinin bu değerler üzerinden gerçekleştirildiği, ilişkili taraflarla yapılan işlemlerde de söz konusu değerlerin dikkate alındığı ve mevcut düzenlemeler kapsamında hareket edildiği ifade edilmiştir.

Profilo AVM yerine geliştirilecek projenin hasılat paylaşım oranına ilişkin soru:

Soruya ilişkin olarak özetle; Profilo AVM'nin yaklaşık olarak 53 milyon USD karşılığında portföye eklendiği, yapılan hasılat paylaşımı sözleşmesi kapsamında Şirketin garanti edilen hasılat payı tutarının 65 milyon USD, hasılat payı oranının ise tüm satış gelirleri üzerinden %40 olduğu ve projeden daha yüksek tutarda gelir beklenebileceği dikkate alındığında hasılat payının makul olduğu dile getirilmiştir.

Ankara İş Kulesi'nin kira bedelinin emsale göre mi belirlendiğine ilişkin soru:

Soruya ilişkin olarak özetle; değerlendirme kuruluşlarının kira rakamlarını belirlerken çevredeki emsal değerleri dikkate aldığı, Ankara ofis piyasasında stok fazlalığı bulunduğu, söz konusu durumun bölgedeki değerlemeleri etkilediği ve kurumsal kiracı bulmayı zorlaştırdığı, Ankara İş Kulesi'nde mevcut durumda T.C. İçişleri Bakanlığı'nın kiracı olduğu, tüm binanın mevcut seviyeden güvenilir bir kiracıya kiralandığı ve gelir yarattığı, sonuç olarak Ankara İş Kulesi'nin mevcut kiralama işleminin rasyonel bir karar olduğu bilgisi verilmiştir.

Yeşil bina sertifikasyonu LEED hedeflerinin ne durumda olduğuna ilişkin soru:

Portföyde yer alan TUTOM "LEED Gold", Kanyon AVM "BREEAM Outstanding", Tuzla Meydan Çarşısı "LEED Gold" ve Kartal Manzara Adalar konutları "Leed Gold" sertifikasına sahiptir.

Portföyde yer alan İş Kuleleri, Kule 2&Kule 3 ile Ankara İş Kulesi'nin yeşil bina sertifikasyonu başvurusuna ilişkin onay süreci devam etmektedir.

Şirket, geliştirmekte olduğu İstanbul Finans Merkezi Projesi için LEED Gold sertifikası başvuru aşamasındadır. Ayrıca Şirket, geliştirmekte olduğu Litus İstanbul Projesinin ofis kısmı, Tuzla Konut Projesi ve Dikilitaş Binasının arsasında geliştireceği proje için LEED sertifikası almayı hedeflemekte olup, bu kapsamda ilgili çalışmalar yürütülmektedir.

Kur korumalı mevduatın finansallara yansımalarının ne ölçüde olduğuna ilişkin soru:

2022 yılsonu itibarıyla Şirketin kur korumalı mevduat tutarı 128,9 milyon TL olup, söz konusu tutar Şirketin para ve sermaye piyasası araçlarının yaklaşık %7'sini oluşturmaktadır. Yılsonu finansallarında kur korumalı mevduat hesabı kaynaklı olarak 18,9 milyon TL gelir tahakkuk ettirilmiştir.

Ortalama yüzde kaç faiz oranı ile mevduat yapıldığına ilişkin soru:

2022 yılına ilişkin finansal dipnotlarda da görüleceği üzere faiz oranı; Avro mevduat için %0,01, ABD Doları mevduat için %0,40-0,60 ve TL mevduat için %17,00-22,00 aralığındadır.

Gayrimenkullerin aydınlatılması amaçlı güneş enerjisinden elektrik üretimi çalışmalarının ne durumda olduğuna ilişkin soru:

Güneş enerjisinden elektrik üretilmesi kapsamında İş Kuleleri nezdinde yürütülen projelendirme ve fizibilite çalışmalarına devam edilmektedir.

Şirket, izleyen dönem içerisinde geliştireceği projelerde güneş enerjisinden elektrik üretimi olanaklarını değerlendirme hususunu gözetecektir.

Konut geliştirme süreçlerinin neden uzun sürdüğüne ilişkin soru:

Öncelikle konuya ilişkin olarak özetle; mevcut arsa stokları üzerinde yeni projeler geliştirildiği, bunlardan en önemlisinin Altunizade'deki Litus İstanbul Konut Projesi olduğu ve projede inşaatın devam ettiği, Şirketin son dönemde daha çok konut tarafında geliştirme yaptığı, portföyde yer alan Ömerli arsalarında 165 villalık, Tuzla'da ise 1.000 konutluk bir proje bulunduğu bilgisi verilmiştir.

Ardından konut geliştirme sürecine ilişkin olarak özetle; konut projelendirme çalışmalarının; tasarım, onay, ihale süreci, saha yönetimi gibi safhalara sahip uzun bir süreç olduğu, Şirketinki gibi büyük konut yatırımlarında bulunanlar için yatırım süresinin 5-7 yıl olduğu, sürecin seyrinin Şirket kaynaklı sebepler dışında başka değişkenlere de bağlı olabildiği, örnek vermek gerekirse resmi makamlardan onay alınması sürecinde, zemin raporlarından mimari proje onaylarına kadar her bir aşamanın ayrı bir süreç olduğu ve bu sebeple özellikle büyük ölçekli konut projelerinin 1-2 yılda sonuçlanacak yatırımlar olmadığı ifade edilmiştir.

Şirketin deprem bölgesinde proje geliştirme imkanı olup olmadığına ilişkin soru:

Şirket olarak deprem bölgesinde herhangi bir projeye girilmediği bilgisi paylaşılmıştır.

İş Bankası Grubunun pay sahiplerinin haklarını daha fazla koruyabileceğine ilişkin görüş.

Söz konusu hususa ilişkin olarak özetle; T. İş Bankası A.Ş.'nin 2022 yılında alım yapmamış olduğu, ana hissedar T. İş Bankası A.Ş.'nin sahip olduğu yetki kapsamında ne zaman İş GYO hissesi alacağını onların takdirinde olduğu dile getirilmiştir.