

İŞ GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.'nin 21.03.2018 tarihli Olağan Genel Kurul Toplantısında Pay Sahibi Tarafından Sorulan Sorular ve Cevaplarına İlişkin Açıklama

Sermaye Piyasası Kurulunun II-17.1 no.lu Kurumsal Yönetim Tebliği ekinde yer alan 1.3.5 no.lu ilke gereğince, İş Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A.Ş.'nin 21.03.2018 tarihli olağan genel kurul toplantısında sorulan sorular ile cevaplarına aşağıda yer verilmiştir:

Şirketin 2017 yılı öz varlık büyümesi %3,6 civarında olup, enflasyonun altında kalmaktadır. 2017 yılı şirket hedefleri kapsamında bu sonuçlar, şirket yönetimi tarafından nasıl bulunmaktadır, başarı kıstası nedir?

Aktifte bulunan gayrimenkullerin değerlemesi SPK lisanslı gayrimenkul değerlendirme firmaları tarafından yapılmakta olup, değerlendirme firmaları değer tespiti yaparken mevcut konjonktürü, gayrimenkulün boşluk ve kira gelirini, iskonto oranlarını dikkate almaktadır. Söz konusu faktörler kaynaklı olarak 2017 yılı içerisinde bazı gayrimenkullerimizin değerinde değer düşüklüğü meydana gelmiş olup, benzer durumun diğer GYO'larda da yaşandığı görülmektedir. Şirketimizin 5 yıllık aktif büyümesine bakılacak olursa; 2013-2017 dönemine ilişkin yıllık bileşik büyüme %21'dir. Aynı dönemde enflasyondaki yıllık bileşik büyüme ise %9'dur. Özkaynak toplamı son yıl, değerlendirme gelirindeki azalma kaynaklı olarak gerileyen net dönem karı sebebiyle gerilemiştir. Özkaynaklara ilişkin 2013-2017 dönemi yıllık bileşik büyüme ise %14'tür.

Kuruluştan bugüne Şirketin aktif toplamı, öz kaynak büyüklüğü, kira geliri yaratan portföyün değeri ve kira gelirleri önemli oranda artmış, kira geliri 1,7 milyon TL'den 200 milyon TL seviyelerine ulaşmıştır. Şirket yatırım döneminde olmasına rağmen, son 12 yılda, 2017 yılı dağıtılacak temettü dahil yaklaşık 450 milyon TL tutarında nakit temettü dağıtmıştır. Aynı dönemde AVM, ofis ve konuttan oluşan önemli büyüklükte projeler geliştirmiştir. Söz konusu projelerin geliştirilmesi, konut teslimlerinin zamanında yapılması, yatırımlara rağmen temettü ödemelerine devam edilmesi ve mevcut durumda yaklaşık %5,6 temettü verimi iyi bir sonuçtur.

Hisse performansına bakacak olursak, hisse senedimiz orta ve uzun vadede BİST 100'ün üzerinde getiri sağlamış ve ayrıca düzenli olarak nakit temettü dağıtılmıştır. Sermayemizin %15'i, fiili dolaşımdaki payların %31'i yabancı yatırımcının portföyündedir. Uzun vadeli yabancı yatırımcılar, düzenli temettü getirisi ve uzun vadede hisse performansı nedeniyle Şirketimizden memnundur.

Gayrimenkul sektöründe son 1-1,5 yılda bir bozulma söz konusu. Konut satışlarına ve alınan inşaat ruhsatlarına bakıldığında, çok kötü bir tablo olmamakla birlikte, eskisi kadar iyi değil. 350.000 müteahhidin olduğu, herkesin müteahhitlik yapmaya çalıştığı, kayıt dışılığın en yüksek olduğu, rekabetin oldukça yoğun olduğu zorlu bir sektörde faaliyet gösteriyoruz. Pay sahiplerimizin desteğiyle bugüne geldik, bundan sonra da yatırımcılarımızın görüşleri bizim için çok önemli olacak.

Ege Perla AVM'ye ilişkin olarak yıl sonu finansal tablolarında yer alan değer düşüklüğünün nedenini nedir?

AVM'ye ilişkin değer düşüklüğü, AVM'nin açılışının bir süre ertelenerek, söz konusu süre içerisinde konsept değişimi ve sonradan gelişen ilave yasal yükümlülükler kapsamında yapılan yeni yatırımlardan kaynaklanmaktadır.