

İŞ GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.'nin 23.03.2017 tarihli Olağan Genel Kurul Toplantısında Pay Sahipleri Tarafından Sorulan Sorular ve Cevaplara 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 23.03.2017 tarihli olağan genel kurul toplantısında sorulan sorular ile cevaplara aşağıda yer verilmiştir:

1. Faaliyet raporunda yer alan üst düzey yöneticilere sağlanan toplam 4.390.000 TL prim, bonus, ikramiyenin kişi bazında, ne kadar ödendiği sorulmuştur.

Söz konusu bilgilerin kişi bazında açıklanması hususu Kurumsal Yönetim İlkeleri çerçevesinde zorunlu ilke olmadığından, kişi bazında açıklama yapılmayacağına ilişkin cevap verilmiştir.

2. Kule-3'ün uzun zamandır neden kiraya verilmediği, mevcut durum itibarıyla kiralama konusunda ciddi anlamda görüşülen kiracı olup olmadığı, Kule'nin tadilat masraflarının Şirkete maliyetinin ne olduğu, Kartal Manzara Adalar ve Topkapı İnistanbul Projesinde toplam satışa konu kaç ünite olduğu, Şubat sonu itibarıyla satılmayan kaç ünite kaldığı sorulmuştur.

Şişecam'ın Tuzla Teknoloji ve Operasyon Merkezinin yanında yer alan Tuzla Karma Projeye taşınması sonrasında Kule 3'ün kiralama çalışmalarına başlandığı ve bu konuda dışarıdan hizmet alındığı bilgisi verilmiştir.

1999 yılından bu yana herhangi bir yenileme yapılmayan Kule'nin 20 yıl önceki teknoloji ile yapılmış olmasına rağmen teknolojik anlamda iyi durumda olduğuna, kullanım kaynaklı ortaya çıkan tadilat ve teknik tesisatı yenileme çalışmaları kapsamında Kule'de tadilat çalışmalarına başlandığına, söz konusu tadilatın 2-3 aylık süre içinde biteceğine ve toplam maliyetin yaklaşık 4,1 milyon \$ tutarında olacağına ilişkin bilgi verilmiştir.

Son yıllarda hem AVM-perakende, hem ofis piyasasında arz nedeniyle ciddi anlamda durgunluk olduğu, kiralama görüşmelerinin uzun sürdüğü, bir katın kiralınmasına ilişkin sözleşme görüşmelerinin bile birkaç ay sürebildiği, kurumsal yabancı firmalarla yapılan görüşmelerde sürecin daha da uzayabildiği ve bu kapsamda pay sahibinin kiralama sürecinin uzun sürdüğüne yönündeki görüşe katılmadığı şeklinde açıklama yapılmıştır.

Kulenin kat kat veya bir katın belli bir bölümünün veya birden fazla kat bazında kiralınmasına ilişkin 17-18 firmayla görüşmelerin sürdürüldüğü, rekabet içinde olunan başka ofis alanlarının olduğu, bu rekabet içinde kiralama işlemlerinin önümüzdeki dönemde sonuçlanmasının beklendiği bilgisi verilmiştir.

Yaklaşık 2.700 konutun bulunduğu Topkapı İnistanbul Projesi'nde Şubat sonu itibarıyla 2.300'ü aşkın konutun fiilen satıldığı ve yaklaşık 400'e yakın konutun kaldığı, Manzara Adalar Projesi'nde ise satılan konut sayısının 22.03.2017 itibarıyla 572 adete ulaştığı ve yaklaşık 400 adet konut stoğu olduğu, satış oranlarının Topkapı İnistanbul Projesi'nde yaklaşık %80'i, Manzara Adalar'da ise %60'ı aştığı ve her iki projede de konut satışlarının iyi gittiği bilgisi verilmiştir.

- 3. Yönetimin Şirketin Borsa'daki performansından memnun olup olmadığı, net aktif değeri 3,5 milyar TL civarı olan Şirketin neden Borsa'da 1,3 milyar TL seviyelerinde işlem gördüğü, yatırımcılardan gizlenen herhangi bir durum olup olmadığı, yönetimin hedefinin, görevinin şirketin değerini artırmak olup olmadığı sorulmuştur.**

Şirketin piyasa değeri bakımından ilk 4 şirket arasında yer aldığı, aktif ve özkaynak karlılığı bakımından sektör ortalamasının üzerinde olduğu, %13,9'luk özkaynak karlılığı ile GYO'lar dışında halka açık diğer şirketlerin çoğunluğundan da daha yüksek karlılık oranına sahip olduğu, 2008'den sonra ABD'de başlayan küresel krizden sonra gayrimenkul sektörüne küresel bazdaki güvensizlikten dolayı bütün GYO'larda iskonto olduğu ve hisse senedinin değerinin her zaman Şirket performansına bağlı olarak hareket etmediği bilgisi verilmiştir.

- 4. Şirketin 19.01.2017 tarihinde yapmış olduğu duyuru kapsamında hakim ortak İş Bankası A.Ş.'den yıllık %13,62 maliyetle 120.000.000 TL tutarında kullandığı nakit krediye ilişkin olarak; Emlak Konut GYO'nun Vakıfbank'tan aynı ödeme koşullarında yıllık %12,46 faizle 620.000.000 TL nakit kredi kullandığı, faiz oranlarında 1,16 puan gibi çok ciddi fark olduğu, Şirketin kullanılan kredi için Vakıfbank'tan teklif alıp almadığı, piyasa oranlarından yüksek faizle hakim ortaktan kredi kullanılmasının gerekçesi sorulmuştur.**

Soruda bahsi geçen kredi 2017 yılı faaliyet dönemi çerisinde kullanıldığından ve bu kapsamda soru 2016 yılı faaliyet dönemi ile ilgili olmadığından, pay sahibine toplantı sonrasında Yatırımcı İlişkileri Bölümü tarafından aşağıdaki şekilde cevap verilmiştir.

Şirketimizce kullanılan tüm kredilerde, T. İş Bankası A.Ş. ve benzer büyüklükteki özel ve kamuya ait muhtelif bankalardan ve finans kuruluşlarından kullanılması planlanan finansmana ilişkin aynı vade, geri ödeme yapısı ve para cinsi gözetilerek teklifler alındığı ve bu kapsamda en uygun şartlarda finansman sağlandığı bilgisi paylaşılmıştır.