

## **İŞ GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.'nin 26.03.2019 tarihli Olağan Genel Kurul Toplantısında Pay Sahipleri Tarafından Sorulan Sorular ve Cevaplarına İlişkin Açıklama**

Sermaye Piyasası Kurulu'nun 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 26.03.2019 tarihli Olağan Genel Kurul Toplantısı'nda sorulan sorular ile cevaplarına aşağıda yer verilmiştir:

### ***Kira geliri elden edilen gayrimenkullerin tespit edilen aylık kira ekspertiz değerleri ile tahvil ihraçları ve kredilere ilişkin detaylı bilgilere faaliyet raporlarında yer verilmemesinin sebebi nedir?***

Değerleme raporlarının çoğunda gayrimenkullerin kira ekspertiz değerlerine yer verilmekte olup, söz konusu bilginin yer almadığı taşınmazlar için ise 2019 yılı değerlendirme raporları içine kira ekspertiz değerleri eklenecektir. Aylık ekspertiz kira değerlerine faaliyet raporları içerisinde yer verilmesine ilişkin olarak sektörde uygulama birliği yoktur. Tahvil ihraçlarına ve kredilere ilişkin talep edilen bilgilere ilgili finansal tablo dipnotlarında ve tahvil ihraçlarına ilişkin KAP şablonlarında detaylı olarak yer verilmektedir. Özetle, bahsi geçen bilgiler KAP açıklamaları veya KAP'ta açıklanan raporlar vasıtasıyla pay sahiplerinin bilgisine sunulduğundan, bu bilgilere ayrıca faaliyet raporları içerisinde yer verilmemektedir.

### ***Gayrimenkullerin değerlemesinin düşük kaldığını düşünüyorum, sizin bu konudaki görüşünüz nedir?***

Porföydeki gayrimenkullerin değerlendirilmesi Sermaye Piyasası Kurulu tarafından yetkilendirilmiş gayrimenkul değerlendirme şirketleri tarafından yapılmakta olup, Şirket olarak bizim ilgili değerlere müdahalede bulunmamız söz konusu değildir. Değerleme şirketleri emsal karşılaştırma, maliyet veya gelir indirgeme gibi yöntemleri kullanıp, içinde bulunulan konjonktürü dikkate alarak bu değerlemeleri gerçekleştirmektedir. Mevcut konjonktürde gayrimenkul piyasasında fiyatların düşük kaldığı söylenebilir.

### ***Üsküdar arsasından kira geliri elde edilmekte midir?***

Üsküdar arsası üzerinde geliştirilecek proje kapsamında maliyet ve hasılat yarı yarıya paylaşılacaktır. Bunun dışında proje geliştirme çalışmalarına başlanana kadar arsanın kiralanması konusunda bir protokol imzalanmıştır. Protokole göre kira bedeli; projeye başlanması halinde gelir paylaşımına ilişkin ilk ödemenin proje ortağına yapılacağı tarihte mahsup edilecek veya projenin geliştirilmemesi durumunda arsanın satışı ile eş zamanlı olarak tahsil edilecektir.

### ***Şirket, halka arz izahnamesinde yer alan orandan daha yüksek iskontoyla işlem görmektedir. Mevcut PD/DD değerinin makul olduğunu düşünüyor musunuz? Enflasyon da dikkate alındığında değer kaybı çok yüksektir. Tuzla arsasına neden yatırım yapıldı?***

Borsa genelinde düşüşlerin yaşandığı 2018 yılında BİST GYO Endeksi %36, BİST 100 Endeksi %21 değer kaybederken, ISGYO hisse senedi %12 oranında değer kaybetmiş ve tutunmuştur. Şirketin iskontolu işlem gördüğü kabul edilmekte olup, bunun gayrimenkul sektöründeki piyasa şartları ve konjonktürden kaynaklandığı düşünülmektedir. Gerek konut gerekse ofis sektöründeki stok fazlasının erimesi ve bunun sektöre yansımaları zaman alacaktır. Bu kapsamda iskontonun konjonktür paralelinde hareket edeceği düşünülmektedir.

Hisse senedi performansının, alternatif yatırım araçları veya enflasyon yerine, sektörün ve borsanın genel performansı ile karşılaştırılarak değerlendirilmesinin daha doğru olacağı düşünülmektedir.

Toplantının konusu geređi Őirketin kuruluşundan bu yanaki sűreç deđil, 1 yıllık dűnem deđerlendirilmektedir. Zamanın ruhu faktűrű sebebiyle, geçmişte alınan inşiatifler, yatırımlar vs. ačíısından her dűnemin dođruları vardır. Tűrkiye gibi volatilitesi yűksek jeopolitik ve ekonomik koşulları yaşıayan bir űlkede, Ađustos ayından bu yana yaşıayan konjonktűrű űngűrmek zordur. Őirket olarak deđiően koşullara uyum sađlama yűnűnde gereken çaba gűsterilmektedir. Őirketin ana ortađı da Őirketimize bađladđı sermayenin getiri karşıılıđını almak istemektedir.

***Őirket neden kar payı dađıtmamaktadır? Yűnetim Kurulu'nun űnerisi Őirket Ana Sűzleőmesi ve Kar Dađıtım Politikası'na aykırı deđil midir?***

Őirket Yűnetim Kurulu, genel ekonomik konjonktűr dikkate alınarak, Őirketin finansman giderlerini ve nakit akıőlarını optimize etmek amacıyla kar payı dađıtılmaması yűnűnde karar almıőtır.

Őirket Ana Sűzleőmesi ve Kar Dağıtım Politikası'nda karın dağıtılmasına iliőkin bir zorunluluk bulunmamaktadır. Őirket Kar Dağıtım Politikası'na gűre, Yűnetim Kurulu'nun kar payı dağıtım kararı alması halinde, Politika'da yer alan orandan az olmamak űzere, nakit veya pay senedi olarak kar payı dağıtımı yapılabilir.