

**Tarih: 23.03.2012**

**Konu: 2011 Yıl Sonu Finansal Açıklaması / Soru & Cevap**

**Mert Bal:** Pera ile ilgili 2 sorum olacak; bilanço dekont raporlarından gördüğüme göre 26 milyon TL civarı bir kredi ödenecek bu sene. Bu kredinin geri ödenmesi için bir plan yapıldı mı? Çünkü konut satışları o kadar da hızlı gitmiyor. Sanıyorum, alıcıların verdikleri depozitler 4 milyon TL civarında. Bunlar herhalde Haziranda teslim ile beraber satış hasılatına dönüşecek. Bu yıl sonuna kadar 15 milyon TL satış yapsak, 6 milyon TL de AVM'den gelse yine 5-6 milyon TL açık kalıyor. Buna ilişkin bir öngörü var mıdır?

Bir de; Hazirandaki konut teslimi önemli bir şey, yani o daireler realize olacak. Bunun ile ilgili bir halka ilişkiler faaliyeti düşünüyor muyuz Pera olarak?

**Kerem Eser:** İşin mali kısmı ile ilgili size cevap vereceğim, halka ilişkiler kısmı ile ilgili de bildiğim kadarıyla yardımcı olmaya çalışacağım. Mali tablolarda gördüğünüz miktar doğru. Onlar yıl sonu itibarıyla gördüğünüz itfa kısmı, ama bunları statik şeyler olarak düşünmeyin. Bu Holding ve Liman'da da var, kredileri itfa edecekseniz bunu bir anlamda roll de ediyorsunuz. Pera'nın finans ekibi bunu bankalarla sürekli olarak görüşüyor. Burada kamuya duyurur gibi çok net konuşamam ama; orada gördüklerinizin üzerine artı kredi lineleri de Pera'nın. Dolayısıyla gerektiğinde oradaki kredileri yönetmek ya da yenisi alarak uzatmak her zaman var Pera'nın. Oradaki itfada hiç bir sıkıntı yok. İkincisi ise, konut satışları az gibi diyorsunuz. 4 milyon diyorsunuz alınan avans ama şöyle bakın; İstanbul da buna benzer ki Denizli İstanbul'dan daha zor bir bölge. Özellikle kış döneminde biraz yavaşlıyor, markalı projeler de dahil. Özellikle Nisan gibi havalar biraz ısındığında buradaki satışlar artacak. Ancak satışlar yine de fena gitmiyor, zaten Pera üçer aylık dönemlerde satışlarını da duyuruyor zannediyorum.

**Mert Bal:** Ben bu konuyu daha önce de dile getirdim konferans ve forumlarda dönemsel olarak bilgi vereceğiz denildi, ama net bir bilgi verilmedi.

**Kerem Eser:** Orada rakam açıklanmadığı için burada da rakam vermem doğru değil ama, satışlar beklendiği gibi gidiyor. Kış dönemine baktığımız zaman bir yavaşlama olduğu doğru ancak, iş planına göre iyi gidiyor. Telekonferansa girmeden biraz önce Pera Genel Müdürü Ayşegül Hanım inşaatını fotoğraflarını attı, şu anda iyi gidiyor. Bir de şunu da belirteyim; İstanbul'dan daire alacağınız zaman gidip maketten alıyorsunuz, ancak bu Denizli'de böyle değilmiş. Kimse maketten görüp almıyor. Dolayısıyla şu anda geldiği nokta çok iyi bir durumda, Nisan-Mayıstan itibaren ben buradaki satışların artacağını düşünüyorum, yani kredinin finansmanı kısmında gördüğünüz gibi bir sıkıntı yok.

**Mert Bal:** Dediğinize katılıyorum, insanlar gördükleri zaman daha farklı olacaktır mutlaka, ama bunu halka ilişkiler ile desteklemek gerektiğini düşünüyorum.

**Kerem Eser:** İstanbul'da buna benzer birçok proje var ama Denizli böyle bir proje ilk defa yapılıyor. Dolayısıyla ben bunun çok büyük bir artışı olacağını düşünüyorum. Bitmiş halinin de satışları çok arttıracak etkisi olacaktır.

**Mert Bal:** Pera'nın bir avantajı daha var; İstanbul'da kiralar ile satışlar arasında büyük farklar oluşmaya başladı. Denizli'de ise, ev almak kiraya göre daha düşük süreye tekabül edecek.

**Kerem Eser:** Pera aslında ticari projelere giden bir iştirakimiz, konut yapan bir proje değil. Muhtemelen başka konut projesi olmayacak, çünkü asıl hedef bı değil. Bizim için de çok pahalı değil, kaliteli olması önemli.

**Koray Pamir:** 2012 için EBITDA için pek mümkün olmayacak belki ama revenue anlamında bir guidance vermeniz mümkün mü, büyümenin hangi dönemde nereden geleceği anlamında?

**Kerem Eser:** Beklenti rakamı telaffuz etmem çok doğru olmaz ama, guidance anlamında dersenez; segment bazında söyleyebiliriz. Liman için, biz her zaman liman alımları vs. Değerlendiriyoruz, hiçbir şey yapmasak bile gerek ticari liman gerek yolcu limanı en az %30-35 büyüyor. Çin'de herhangi olumsuz gelişme olmadıkça biz ticari limanda bir düşme öngörmüyoruz. Antalya'nın bu seneki performansını en çok etkileyen Kuzey Afrika'daki karşılıklar oldu, çimento ihracatında ters bir etkisi oldu bunun. Ancak buradaki karşılıklar düzeldiği zaman, tam tersine bu sefer düzeltmek için ciddi bir artış olacak. Gaz tarafında ise, sürekli yatırım devam ediyor, yatırım devam ettikçe yeni bir mahalle bile alsanız abone sayınız artıyor. Ama asıl önemlisi; biliyorsunuz bunları ihale yöntemiyle aldık. Her bir dağıtım bölgesinde verdiğimiz teklif 8 yıl için geçerli. 8 yıl sonunda EPDK'nın varlık tabanına göre sonraki 5 yıl için bir tarif metodolojisi hesaplanacak. Bizim 2011 yılında dağıtım bölgelerinden Konya'nın ilk 8 yıllık dönemi bitti. Konya da bizim toplam gaz dağıtım hacminin içinde %30'luk bir yer kaplar. Şu anda burası için tarif metodolojisi hesaplanıyor, bittiği zaman mesela Konya'da 1000 m3 için 6,80 USD tarifi en iyi fiyatlı 45-50 USD'a yükselecek. Çünkü ne kadar yatırım yaptığımız belli, operasyon giderimizin ne olduğu belli; bunları koyduğumuz zaman çok ciddi bir artış olacak. 2012 yılı içinde de 2 bölgenin daha ilk 8 yıllık dönemi bitecek, dolayısıyla bunların da artışı olacak. Hiçbir şey yapmasak bile bunların çok ciddi bir etkisi olacak. Gaz tarafında önemli bir büyüme mevcut. Gayrimenkul tarafında teknik olarak inşaatlar da bittiğinde faturaları kesildiğinde bu ciroya yansiyacak. Bire bir nakit etki dersenez; ilave konut satışları, üçüncü bloğun başlaması, AVM'nin tam olarak bir yılını dolduracak ve ciro paylarının hesaplanacak herşey yerine oturacak. Biz yeni yatırım yapmasak bile buraların kendi organik yapısından zaten büyüyor olması lazım.

**Muhsin Savar:** Holding'in alanlarında % 60-70 büyümeden bahsediliyor, bunu niye kağıda yansıtmıyor ya da yansıtılmak istenmiyor. Bu bizim gibi küçük yatırımcılar için çok kötü bir şey.

**Kerem Eser:** Daha önce Yönetim Kurulu Başkanımız Mehmet Kutman'ın da yaptığı telekonferanslarda bu tür sorular geldi, şimdi onun verdiği cevabın üzerine benim söyleyebileceğim ekstra bir şey yok. Ancak hissenin üzerinde bizim zaten baskı oluşturmamız mümkün değil. Konsolide mali tabloya yansıyan gerçek durum bu. Zaman içinde kurumsal yatırımcı arttığı zaman bu değer yansiyacak. Mesela Liman tarafına bakın; sadece Liman iştirakimizin büyüklüğü 350 milyon USD. İtalya'nın en büyük yatırım fonu değerliyor alıyor. Bize göre ucuza da gitti baktığınızda. Piyasada, İMKB'de oluşan değerler bunlar, niçin böyle oluyor demek çok teorik bir tartışma olur.

**Muhsin Savar:** Kerem Bey, ben şunu demek istiyorum; bu limanlar ya da Şırnak'taki termik santral başka en küçük bir holdingde olsa, bu haberler başka bir yerde çıksa inanılmaz şeyler olur. Ama bunların hepsinin üstü kapatılıyor.

**Kerem Eser:** Muhsin Bey uzun süreli bir yatırımcı olduğunuzu söylüyorsunuz, bu durumda Liman bazında Enerji bazında yaşanan gelişmeleri siz de takip ediyorsunuz. Biliyorsunuz Şırnak'taki projenin finansmanını neredeyse sağladık diyoruz, dolayısıyla bunlar olduğu zaman pozitif etkisinin olmaması

mümkün değil. Yine de olmuyorsa, ileride nakit etkisi olacak, bu yatırımlar nakit yaratmaya başladığı zaman en azından burda oluşan bir performans olacak.

**Mert Bal:** Van'da bir arazi vardı, duyduğum kadarıyla imar planı tadili iptal edilmiş, danıştaya başvurulmuş temyiz için. Danıştay da temyizi reddetmiş, şimdi dava düzeltmesi için tekrar başvurmuşuz. O arsanın halihazırdaki durumu nedir? Tahmin ediyorum; karar düzeltmeden aynı şekilde çıkacak, eski haliyle o arsa alacakmışız gibi gözüküyor. Dava sürecinde son durum nedir? Bir de Denizli'de Pera'nın bulunduğu yeri araştırıyorum, merak ediyorum acaba Pera o bölgenin etrafına da yayılmayı düşünür mü? O bölgeyi de düzeltmek için.

**Kerem Eser:** Aslında hukuki tarafına pek takılmayın, Van'da hukuki tarafı iyi niyet ve belediye ile çözülecekti. Sonuçta bu ihale ile alınmış bir arazidir, çok da değerli bir arazidir. Van'ın merkezinde bir AVM yaptığınız zaman kiralar m2 bazında İstanbul ile yarışmaktadır. Bunu ilk aşamada bankalar ile konuştuğumuz zaman uzun vadeli yatırım kredisi de çıkma aşamasındaydı. Ancak hukuki tarafı bırakalım, orada çok üzücü bir olay oldu; deprem oldu. Hukuki tarafı olsun, anlaşma tarafı olsun henüz bir düzene oturtacak durum yok yani insanların maalesef şimdi çok başka dertleri var. Ama oradaki yatırım planlarımızda biraz gecikme dışında gördüğümüz riskli başka birşey yok. İkinci soru için ise, Pera'nın böyle bir planı yok, zaten orada 4 parselimiz var. AVM'yi konutları yaptık. Otel ve hastane planları var. Bunların dışında bir plan yok şimdilik.