

**Tarih: 26.09.2011**

**Konu: Mehmet Kutman Telekonferans**

**Katılımcılar: Mehmet Kutman & Selran Baydar**

**Transcript:**

Değerli yatırımcılarımız, değerli ortaklarımız, iş arkadaşlarımız,

En son konferansımızı da Ağustos ayında yapmıştık, o günden bugüne açıkçası şirkette pek bir değişiklik olmadı ama dünya karıştı hem de bayağı karıştı dolayısıyla çok kısa bir sunumdan sonra soru cevapları almakta yarar var. Ağustos ayından Eylül'e ne yaptık; limanlarda bildiğiniz gibi satışımızı gerçekleştirmiştik zaten temmuz ayında. Dolayısıyla İtalyan ortaklarımızla gül gibi geçinerek başarılı bir şekilde devam ediyoruz. Limanlarımızdaki rakamlar beklentilerimizin çok çok üstünde gerçekleşiyor, örneğin Antalya'daki konteynır volümünde neredeyse %100'e yakın artış var geçen seneye nazaran. Dökme yükdeyse biraz azalım var, o da tabii ki Afrika ülkeleri bu Arap baharı denen olaylardan ötürü oraya giden çimentoda düşüş olduğu için dökme yükde bir düşüş söz konusu. Kısacası limanıyla alakalı olarak sizler de medyadan ve basından takip ediyorsunuzdur. Orada da zannediyorum bu sene 800-900.000 yolcuya ve tarihin en büyük en yüksek gemi adedine ulaşmış olacak ve GRT olarak da. Onun haricinde şirketimizde ki en büyük gelişme ise **CNG NATURAL GAZ** denen yeni satın aldığımız şirketle alakalı, onun detaylarına girebiliriz ama birçok bölgede çok hızlı bir şekilde yayılmaya başladı. Zannediyorum şu anda 3-4 şehirde cng istasyonları ana istasyonlar diye tarif ettiğimiz istasyonlar kurulmaya başlanacak ve bütçeleri 2012 - 2015 yıl sonuna kadar – 12.500 aracın gerek kamyon gerek otobüs ve gerekse binek aracın cng'ye dönüştürülmesi şeklinde, tabii bu da gerçekleşirse cng şirketimiz yani NATURAL GAZ şirketimiz bir ENERGAZ'dan daha büyük olacak. Bu arada ENERGAZ'dan laf açılmışken söyleyeyim önemli bir gelişme oldu. Kamuya açık olduğu için bu bilgiyi vermemde hiçbir mahsur yok. Danıştay kararıyla, zannediyorum Sakarya bölgesindeki tarifeler tespit edildi ve **EPDK** da bunu onayladı bu tarifeleri bizim ENERGAZ uyguladığımız zaman ki Danıştay kararı olduğu için EPDK da onayladığı için farklı bir yapı veya yaklaşım söz konusu olmayabilir, Energaz oldukça rakamsal olarak en azından oldukça önemli noktalara geliyor. Şirkette onun haricinde ileriye dönük olarak çalışmalar devam ediyor birçok proje konusunda. Zamanı geldikçe de onları açıklarız.

**MERT BAL:**

AVM ile ilgili Sayın Ayşegül Benselin de bir beyanatı var işte 70 milyon dolar harcadık ve 7-8 yıl gibi bir geri dönüş öngörüyoruz demişti. AVM'nin açılışına yakın bir tarihteydi yanılmıyorsam şimdi oradan hesap ettiğimizde yani yaklaşık 13 milyonla 15 milyon lira arası bir rakam çıkıyor ama tabii 8-9 milyon liralık bir kira beklentisi benim o beyanlara dayanarak yarattığım beklentilerin altında biraz. Şimdi o zaman bu AVM'nin geri dönüş süresi de bayağı uzuyor yani 18-19 yıla falan geliyor gibi yani yönetim giderlerini falan da düşersek şunu merak ediyorum daha doğrusu bütün yatırımcılarımızın merak ettiği bu konu

1. Satışları nasıl gidiyor yeni başladı ama

2. Biz bu AVM'yi konut satışları için bir argüman olarak kullanıyoruz herhalde, yani oradan konut alacak insanlara diyoruz ki işte bakın alışveriş merkezi hastane, otel yapılacak da bu konutlar satıldıktan sonra biz bu AVM'yi tutar mıyız elimizde yoksa böyle küçük küçük ufaktan ufaktan dükkan dükkan satıp oradan bir gelir mi elde ederiz merak ettim?

**KONUŞMACI MEHMET BEY:**

Bir tane konuyu düzelteyim AVM' nin toplam maliyeti 97 milyon TL. Dolarla hiç gitmek istemem ben, hayatımda gitmedim, gitmem de şimdi sorunuza cevap olarak geri ödemesinin 97 milyon TL'yi 9'a böldüğünüz zaman işte 10 yıl gibi bir rakam ediyor. Konutlarla alakalı olarak da 154 tane daire bildiğiniz gibi cumartesi günü satışa çıktı. Halka açık bir şirket olduğu için maalesef benim ne kadar satıldığını bildirme şansım yok şu an itibarıyla. Ama şu kadarını söyleyeyim, Ayşegül Hanım benim kızkardeşim kendisiyle iddiaya girdim o benden biraz daha konsörvatiftir, haftasonu bitmiş olacak diye önümüzdeki haftasonu o dedi ki bitti.

**KONUŞMACI MEHMET BEY:**

Bunu da cuma akşamı bu konuşmayı yaptık. Pazar günü konutlar için bakmaya gelen diyelim, kaç satışa döndü bunu söyleyemiyorum maalesef 1117 kişi girmiş.

159 konut için 1117 kişi gelip bakmış tabii büyük bir çoğunluğu bakmaya gelmiş olabilir ama ben hala aynı iddiamı devam ediyorum haftasonu itibarıyla bu satışlar bitmiş olacak.

**MERT BAL:**

Öyle mi çok iyi o zaman bir de bir şey daha hemen sorayım vaktinizi almayayım ama bu emlak da müteakabiliyet kalkıyor da sanırım eğer bu konutlar biterse ki dediğinize göre çabuk bitecek anladığım kadarıyla diğer etaplara başlanacak onların pazarlaması için yani yurtdışı düşünüyor musunuz?

**KONUŞMACI MEHMET BEY:**

Hayır, yurtdışı düşünmüyoruz şu anda, yurtdışında bakın ben Amerika'daydım oradan Avrupa'ya geçtim geldim çok açıkçasını söyleyeyim bu yurtdışındaki kriz ki ben bugüne kadar önemsiyordum ama bu kadar önemsemiyordum tahmin edilen boyutların çok çok çok üstünde. İşsizlik oranları Yunanistan gibi bir ülkede 30-35'lere varmış vaziyette o ülkelerde Arap Baharının muadilinin olmamasının tek ve tek nedeni insanların da biraz kültür seviyesi daha yukarıda, dolayısıyla olanlar biraz daha yumuşak oluyor. Ama ben bunu 3 sene 4 sene önce de söylemiştim, bu kadar gelir uçurumunun olduğu bir dünyada insanların bazı şeyleri kabul etmesi çok çok zor, dolayısıyla yurtdışından Türkiye'ye gayrimenkul gazetelerde de okuyoruz işte muadiliyet çıktı, satışlar artar falan ben kesinlikle öyle bir şeyi öngörmüyorum en azından bireysel bazda ne Avrupa'dan ne Uzakdoğu'dan ne Ortadoğu'dan ne de Amerika'dan ne de Latin Amerika'dan Türkiye'ye bireysel baz da gayrimenkul geliş söz konusu olmaz, alımı. Kaldı ki; insanların birincil gayrimenkulü olmayacağı için bu tür yurtdışı gayrimenkul satışları da cari açığa sebep olur. Hiçbir şekilde olumlu bir şey değil yani ne yapacak İngiliz gelip alacak burada evi ne yapacak oturmadığı için kiraya verecek, o kira da otomatikman yurtdışına transfer olacak yani cari açığa çok büyük problemler çıkarır uzun vade, özet olarak yurtdışına satış söz konusu değil Denizli'de yeterince talep söz konusu benim gördüğüm kadarıyla ikinci faz da birinci faz biter bitmez başlayacağız tahminime göre ekim sonunda ikinci veya en geç kasım başında ikinci fazın ihalesi yapılır.

**MERT :**

O zaman biz İnşallah bu satışlardan elde ettiğimiz temettülerle bir daire de Denizli'den alırız.

**KONUŞMACI MEHMET BEY:**

Hisse oranınızı bilmediğim için bir şey söyleyemiyorum.

Ama temettü olacağını garanti ederim.

**KONUŞMACI MEHMET BEY:**

Ben bir şey eklemek istiyorum demin söylemiştim rapor şimdi önüme geldi CNG NATURAL gazla alakalı olarak 2012'nin ilk çeyrekte kurmayı planladığımız 10 istasyon için ekipman siparişleri Ekim ortasına kadar verilecek. 2012 nin sonuna kadar 30 istasyona çıkmayı düşünüyoruz bunlar ana istasyonlar geri kalan 20 istasyon için ekipman siparişi 2012'nin başında geçilecek en son olarak Bolu Belediyesi'nin açmış olduğu ihale kazanıldı otobüsler için. Türkiye'nin çeşitli yerlerinde 5 aracı

istasyon kirası imzalandı bunlar Bursa, Manisa, Eskişehir vesaire yakın zamanda da Adana, Trakya, Aksaray ve diğer bölgeler imzalanacak bu NATURAL GAZ CNG ile alakalı yani petrol ve benzinle çalışan otobüs ve kamyonların özellikle başta olmak üzere CNG'ye dönüşümü ve doğal gazla çalışması ki ülke açısından çok yararlı bir şey bu, güneş enerjisinde ise toplam geliştirdiğimiz proje sayısı 20. 5 proje hazine arazisi, 15 proje özel arazi üzerinde, toplam kapasite geliştirdiğimiz 387 MW (megavat) bunun 131 (MW)'ı hazine 250 (MW)'ı, özel arazi üstünde projelere ilişkin bütün önmühendislik yapıldı potansiyel bağlantı noktaları belirlendi özel araziler için ön kira opsiyon anlaşmaları yapıldı. EPDK ilk aşamada 600 (MW) için ihaleye çıkaracak, bizim projelerde yaklaşık 50-60 MW kısmı ilk enerjiye çıkarılacak söz konusu 600 MW için belirlenen lokasyonlarla tutuyor.

Diğer projelerimizi ihaleler açıklandıkça devreye sokacağız, önüme gelen notu aynen okudum

Evet, sorulara devam edelim

## ALİ BEY:

Öncelikle merhaba, Sayın Mehmet Bey, çok güzel anlatıyor, Maşallah şirketimiz altın değil pırlanta yani fevkalade kar getiriyor, yatırımları var olacakları var ama biz de burada kabul edersiniz ki küçük yatırımcıyız. Bakın Mehmet Bey %50 si bu şirketin açıkta olan lotlarımın yarısı bende diyorsunuz ki daha evvel ben toplantıya girmedim öyle demişsiniz şimdi bu durumda %50 lik bir bölüm sizde, bedelli koyuyorsunuz kar getiren şirkete bütün millet bedele giriyor ve şu anda kar 60-70 kuruşlarda can çekiyor ve hatta 50 kuruşları gördük. 65 kuruştan ihtiyacı olan verirse varsa versin demenizi çok şık karşılamıyorum ya şimdi 1000 liradan adam bedel verecek siz 65 kuruştan diyorsunuz ki güle güle afedersiniz bağışlayın beni karnınızı kaşıya kaşıya ben alırım. Çok ayıp bence, bakın 1000 lira bedel veriyor kar bunlarda ve 42 trilyon kar getiriyor. AVM açılıyor anlata anlata bitiremiyorsunuz. Şirketiniz pırlanta ama diyorsunuz ki, ben bunu ezeceğim yok pahasına alacağım eğer burada bu bedeli veriyorsanız hiç olmazsa o bedelin altına getirin. Ben şahsen nasıl bir yatırım yaptığımı kendime ne zamandır, 3 yıldır var ya ben sorguluyorum. yani sonuçta bizde etten kemikten yaratıldık. Yani şunu demeyin bana lütfen işte varya efendim bu borsa günün şartlarına göre fiyatlandırılıyor biz onun için değil o işin içinde değiliz demeyin çünkü hiç kimse size sormadan sizin tahtanıza giremez.

## KONUŞMACI MEHMET BEY :

Ali Bey çok çok teşekkürler, zannediyorum Pera hakkında konuşuyorsunuz, Global Yatırım Holding hakkında değil. Peradaki durumu geçen sefer de izah ettim, bu sefer de izah etmeye devam edeceğim. O düşüncelerinizin birçoğuna ben de katılıyorum, sizin söylediklerinizin aynısı yüzlerce kişi tarafından bana söyleniyor, dolayısıyla hergün bunlarla muhatap olma zorunluluğunda kalıyorum. Haklı olarak şirketin %50'si bizde olduğu için. Müsaade ederseniz bu sorunuza benim önüme bir datalar gelecek, bu datalar gelir gelmez cevap vereceğim.

## KONUŞMACI MEHMET BEY:

Okey sorumuz yoksa, ben emaille gelen sorulara cevap vermeye çalışayım. Onun için isimlerini yollayan yatırımcılarımızdan Serkan Şahin ile başlayalım. Birinci sorusu Serkan Bey'in : Holding'in 2012 vadeli tatbiki ön ödemesi finansman için düşünüldüğü ve çalışmalar yapıldığı belirtilen yeni tahvil ihracı ile ilgili gelişmeler ne aşamada, bu konuda tutar ve zamanlama olarak birşey söyleme imkanı var mı? Geçen seferki telekonferansta da belirttiğim gibi, çalışmalarımız devam ediyor, İnşallah sermaye piyasası kuruluna 7 Kasım tarihinde müracaat etmiş olacağız, müracaat edildiğinde de bunun gerekli ÖDAF'ı yapılır. Bütün bankalar, yatırım bankaları bu konuda gerekli görüşmeler devam ediyor. 7 Kasım tarihinde müracaatı yapılmış olacak, şu anda prospektüsü yazılıyor. Dolayısıyla rayında gidiyor tekrar altını çizerek söylüyorum, piyasalar bu şekilde devam ederse, bu bono zor çıkar, piyasalar düzelse ki başka alternatifi de yok düzelmekten o zaman da rahat olur. **İkinci soru**, daha önce girilerek kazanılan büyük illerde yaşanan finansman sıkıntıları da dikkate alındığında holdingin veya bağlı ortaklarının başkent ihalesi ve paket halinde yapılacak köklü ve otoyol ihalesine girilmesi yönünde ciddi çalışmaları var mı? Varsa eğer bu ihalelerin büyüklüğü ve finansman güçlüğü de gözetilerek güçlü yabancı veya yerli ortaklarla görüşme yapılıyor mu? Köprü ve otoyolları ihalesine girmeyeceğiz, onu çok açık ve rahat bir şekilde söyleyebilirim. Oldukça büyük bir ihale, tahminime göre 4 veya 6 milyar dolar arasında ve öz kaynak ihtiyacı o ihalelerde benim bankalar ile görüşmemde 1,5 ila 2 milyar dolar arasında. Geri ödeme süresi öyle bir öz kaynak yatırdığınız zaman köprü ve otoyollarda, 15 yıldan aşağı olmaz. Dolayısı ile bize göre bir ihale değil. Başkent İğdas'ı ihalesi ile alakalı olarak Türkiye'nin en önde gelen en büyük kurumlarından biri ile öngörüşmeler yapıyoruz. Bir Türk holdingi ile. Bu görüşmeler belirli bir noktaya varırsa ihaleye gireceğiz. FTPA ile beraber tabi. Bir başka Türkiye'nin Holdingi ile. Ama biryere varamazsa FTPA biz, tek başımıza bu ihaleye girmeyeceğiz. Yabancı ilgilenen de en azından bizim bildiğimiz hiçbir kurum yok. Sadece Türkiye'nin bir iki tane en önde gelen holdingleri ilgileniyor. O Holdinglerle bir ortaklık çalışması yürütüyoruz şu anda, bir yere varabilirsek ihaleye katılırız, varamazsak da ihaleye girmeyeceğiz. **3. Soru:** Güneş enerjisi ile elektrik üretimi konusunda bir takım girişimlerde bulunduğu bunun için bazı yerler kiralandı ve bunun yaklaşık bir yıllık süreçte belli bir aşamaya gelebileceği belirtilmişti. Haklısınız cevabı da vermişsiniz.

KAP'a duyurulmaması pek doğru gelmiyor. Dolayısıyla bugün öğleden sonra KAP'a bildirelim. **4. Soru:** Birinci Demir Çelik Fabrikasındaki ortaklar hangi gerekçelerle ayrıldı? Bu yatırımda strateji ve yönetim hatası olup olmadığı konusundaki görüşleriniz nedir? Ayrıca ortaklıktan çıkma yönündeki görüşmeler çok önce başladı açık ve işin doğası gereği olduğu satılış gerçekleşmeden görüşmeye başlandığı yönünde duyuru yapılmamış olmasını nasıl açıklarsınız? Sorunun ikinci bölümüne cevap veremeyeceğim malesef. Ama yatırımın bir getirisinin olmadığını uzun vadede, ve bilançolarımızın üstünde yükümlülükler açısından büyük rakamlar oluşturduğunu göz önünde bulundurarak, o yükümlülükleri bilançolarımızdan silmek açısından, bilançoları daha düzgün, daha az borçlu bir şirket haline getirmek açısından Bilecik Demir Çelik'den çıktık. Sektöre girişimiz yanlış, çıkışımız da fazla zararlı olmadı. Dolayısıyla ben en azından ve yönetim kurulu bu konuda memnunuz. **5. Soru:** Holding bilançosunun konsolidasyonu ve sadeleştirilmesi bakımından faaliyette olmayan şirketlerin tasviyesi veya satışı yönünde bir çalışma yürütülüyor mu? Yürütülüyor, en geç 2012 sonu itibari ile sadece ve sadece faaliyette olan şirketler bilançomuzda kalacak, diğerleri kalkacak. Holding madencilik sektörü ile ilgilenecek mi? Cevabımız hayır. Holding bütün bu telekonferanslar, yatırımcı bilgilendirme faaliyetleri v.s gibi sürdürülen etkinliklerin geri dönüşümünü topluyor mu? Bunların istatistikleri tutulup bir değerlendirme yapılıyor mu? Kısaca bu çalışmalar şirketi nereye götürecektir? Şirkete ve yatırımcıya somut katkısı ne olacak? Holding bunu kurumsallaşmanın bir parçası olarak görüyorsa, ciddi ve akredite bir toplam kalite çalışması planlaması veya düşüncesi var mı? Çok güzel bir soru aslında bu belki sorulardan en önemlisi. Bu çalışmalara bildiğiniz gibi bu senenin haziran'ından sonra başladık. Bu çok dik ve uzun bir süreç, Çok dik de bir yokuş, çalışmalarımız devam ediyor. Belirli faydalarını görüyoruz tabi ki. Şu anda yurtiçinde başladık, yurt dışındaki faaliyetlerimiz de önümüzdeki ay itibari ile yanılmıyorsam, önümüzdeki ay itibari ile başlamış olacak, dolayısıyla bunun kısa vadede veya orta vadede bir yararını göreceğimize ben inanmıyorum ama uzun vadede kurumsallaşmanın bir parçası olarak çok büyük yararlarını göreceğimize inanıyorum. Tabi bunu bu tür tek telekonferanslarla yapamazsınız. Aynı zamanda gerek kar rakamlarınız, gerek temettü verimliliği gerek yönetim kurulunun oluşumu ve yönetim kurulundaki kişilerin kimler olduğu hepsi bir paket halinde olması lazım. Bu doğrultuda çalışmalar yapılıyor. Ve önümüzdeki günlerde İnşallah meyvelerini seneye ve ondan sonraki seneye alsak da, bu çalışmalarını teker teker gerek kamuoyuna gerekse değerli yatırımcılarımıza bildireceğiz. Ekim ayının ilk yarısında planlandığı ifade edilen analiz toplantısının tarihi belirlendi mi? Ekim'in ikinci haftası olacakmış.

Bu arada Ali Bey'in sorduğu soruya dönmek istiyorum. Bu PERA ile ilgili olarak şimdi önüme dataları geldi. 2010 sonu itibari ile PERA GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI'nda toplam hissemiz %33'müş. 2011 Ocak ayı sonu itibari ile %35.4, Şubat ayı sonu itibari ile %37, Mart, Nisan, Mayıs da bir değişiklik olmamış, Haziran sonu itibari ile %43, Ağustos sonu itibari ile %48 ve şu an itibari ile PERA'da konsolide hissemiz Global olarak holding olarak %48.7'ye gelmiş. Gördüğünüz gibi Ali Bey haklısınız, şirket bu fiyatları hak etmiyor belki, PERA Gayrimenkul Yatırım ortaklığı ama %33'den, %48'lere geldik. Bu süreçte de tahtada tek bir lot satışımız söz konusu değil. Eğer bizden şu talep ediliyorsa Mehmet Bey git bu hisseyi yarın veya önümüzdeki hafta bir liraya çek ordan da al, bunu yapmam, bu diğer PERA'ya satılan örneğin Mert Bey gibi çok güzel sorular soran, diğer yatırımcılara doğru olmaz, Global Yatırım Holding'in ortaklarına doğru olmaz. Dolayısıyla biz PERA'da sürekli alımlarımıza devam ediyoruz. Neticede bir satan var, bu satanın kim olduğunu ben bilmiyorum çok açık söyleyeyim, ama hisse miktarınız da gerekirse yavaş yavaş adım adım çıkacaktır, kaldı ki %50'ye geldiğinizde de otomatik bir çağrı mecburiyeti şirkete gelecektir. Ama bizim çağrı mecburiyeti son üç aylık ortalamamızdan olacak, son üç aylık alış ortalamamızı da bilmiyorum ama herhalde kaç para Kenan Bey? 80'ler civarında olur, çağrıyı da 80 kuruştan yapmak diğer ortaklara ve küçük yatırımcılara çok büyük haksızlık olur. Dolayısıyla biz alımlarımızı devam ettiriyoruz her ay %1,2,3,5 neyse almaya devam edeceğiz. Bunun haricinde de yapabileceğimiz tek şey bu şirketin yönetiminin doğru olmasını sağlamak ki doğru, konutların satışında büyük başarı elde edecekler öyle gözüküyor, alışveriş merkezini mümkün olduğu kadar maliyetlerini **operating cost** dediğimiz gündelik aylık maliyetlerimizi düşük seviyede tutmak ve bir an önce oteli devreye sokmak, bunun haricinde bizim yapabileceğimiz fazla birşey yok. Evet Arzu Hanım başka soru?

**MERT BAL**

Şeyi bir de merak ettim, şimdi bu ilk fazdaki bloklar totalinin yaklaşık ¼'ü falan. Dolayısıyla burdaki bir 23 milyon lira bir satış hedefinden bahsetmişiniz geçtiğimiz konferansta. İşte, inşaat maliyeti de yaklaşık 12 milyon 700 bin civarındaydı galiba, onu 13'e yuvarlasak, burdan 10 milyon gibi bir satış karı gibi gözüküyor. Şimdi şeyi hariç tuturuyorum arsa bedelini. Diğer işte 4 fazı da tamamlansa bunun yaklaşık 40 ila 50 milyon arası bir satış karı getireceğini düşünüyorum. Şirketin borçları da yaklaşık bu civarlarda. Ama şeyi merak ediyorum yani bundan sonra, önümüzde herhalde Van'la ilgili birtakım şeyler gelecek, bu hastane ve otel inşaatlarının arsalarını geri alacağız Global'den. Orda hemen bir parantez açayım bu Global'den bu arsaları geri alırken, yeniden değerlemeye tabi tutularak bu fiyattan mı alacağız yoksa 10 milyon lira üzerinden mi alacağız?

**KONUŞMACI MEHMET BEY:**

Hayır. Kesinlikle yeniden değerlendirme söz konusu değil.

**MERT BAL:**

Tamam oldu, dolayısıyla ben yatırımcı olarak aslında şunu tercih ederim, eğer uzun vadeli borçlarımızı bu şeylerle kapatabiliyorsak, yeni projelerde yeni bedelliler yerine, ben açıkçası temettü almamayı ondan feragat etmeyi tercih ederim.

**KONUŞMACI MEHMET BEY**

Ben size hiç katılmıyorum. Mert bey ben bu şeyinize katılmıyorum. Biz temettü almayı tercih ederiz. Çok basit bir nedeni var. Bizim kullandığımız kredi faizleri burda yanılmıyorsam TL kredi faizleri ve oldukça düşük rakamlar bugünkü piyasa koşullarına göre. Dolayısı ile bu krediyi kapatmak doğru değil ve uzun vadeli olduğu için. Zaten normal şartlarda alışveriş merkezinin geliri, normalde o krediyi kapatması lazım. Dolayısı ile gelen 40-50 trilyonun atıyorum tam rakamlara şu anda haiz değilim ama, yarısı mesela veya yarısından daha da fazlası%75'i temettü olur bakiyesi de borca gidebilir, ama normal şartlarda alışveriş merkezinin gelirininin, bu kullanılan kredileri kapatması lazım.

**MERT BAL:**

Peki geri alınacak arsalar var ya bu hastane ve otel, 10 milyon o, Van'daki arazi de 4 milyon civarı idi, yanlış hatırlamıyorsam. Van'daki projenin, arazisinin tümünü mü geri alacağız yoksa ¼ hisseyi mi? Eğer tümünü de geri alacaksak yine ekstra bir para gerekecek gibi geliyor bana?

**KONUŞMACI MEHMET BEY:**

Orda tabi Holding olarak bu PERA'daki yatırımcılar hakikaten çok –biz de dahil olmak üzere- çok büyük zarar gördüğü için büyük ihtimalle Van'daki arazi, diğer otel arazisi o kadar büyük bir rakam değil de, Van'daki arazi zannediyorum 16 milyona biz devraldık, Van'daki arazinin hepsini geri devretmek ama karşılığı PERA'dan atıyorum onu dört eşit taksitte yılda bir taksit ödemeli veya 5 eşit. Yani bir nevi PERA'yı sübvansedeceğiz orada. Holding olarak.

**MERT BAL:**

Anladım, o Van arazisinin de daha doğrusu oradaki projenin de geri dönüşünün daha yüksek olacağını belirtmişiniz yanlış hatırlamıyorsam,

**KONUŞMACI MEHMET BEY:**

İmar problemi çözülmüşse doğru, imar problemi de maalesef direk olarak, doğudaki olaylarla bağlı, yani olaylar sakinleşince imar problemi çözülmüş oluyor, olaylar tırmanışa geçti mi, hiç muhatap bulamıyorsunuz karşınızda. Dolayısıyla evet doğru yani onun yıllık kira geliri 13-14 milyon dolar olur, dolayısıyla geri dönümü 3-4 yılı geçmez.

**MERT BAL**

Sanırım bir de bu en son bedelli artırımda şeylerden mahsur etmiştik. Global yatırıma olan borçlardan bu arsaları mahsur ettik. 14 milyonu ona saysak, 29, 15 milyon ekstra bir para girişi oldu herhalde bedelliden. Herhalde onlarla bunu mu karşılayacağız, nasıl olacak?

**KONUŞMACI MEHMET BEY**

Sanırım bir miktar nakit girişi oldu, 15 milyon TL civarında yanılmıyorsam doğru mu? 10 küsür milyon TL bazında, Soruyu anlayamadım neyle neyi karşılayacağız?

**MERT BAL:**

Yani bu hani kısa vadeli arsaları Global'den geri alacaksak mesela acaba orayı orayı mı kapatacağız?

**KONUŞMACI MEHMET BEY:**

Hayır, hayır şöyle söyleyeyim PERA'dan nakit çıkışı 2012'nin ortasına kadar temettü haricinde olmaz.

**KONUŞMACI MEHMET BEY:**

Van'daki araziye devretsek dahi, ki devredeceğiz, imarı düzeldiği zaman, karşılığını ilk alacağımız ödeme ¼ olur, o da Eylül 2012 de olur, yani 4-5 milyon TL alırız maksimum.

**MERT BAL**

Bir de şeyi çok önemsiyorum Mehmet Bey, mesela bu gelen nakitle sanırım bir kısım Global Yatırım Holding hissesi alınmış, ben açıkçası o kararı çok önemsiyorum ve olumlu buluyorum. Şirketin sahibi olduğunuza göre 3 dolar da hisse başına bir değer öngördüğünüze göre. İnşallah PERA açısından da karlı bir yatırım olur diyorum. Tekrar teşekkür ediyorum.

**YAŞAR UĞUR:**

Mehmet Bey, merhaba. Aslında benim merak ettiğim konu, geçen toplantıda 1,5 milyarlık bir kaynağımız olduğunu söylemiştiniz bu doğru mudur? Yani bu borçlar haricinde midir, yani borçlar ödendikten sonra ki hali böyle midir?

**KONUŞMACI MEHMET BEY:**

1,4 milyar TL varlık bazıdır. Net miktarı ne kadar Kerem Bey? Yarısından fazlası 600'e yakın kaynaktır.

**YAŞAR UĞUR:**

Borçlar düşüldükten sonra 600 milyon

**KONUŞMACI MEHMET BEY:**

Borçlar düşüldükten sonra 650-700'e yakındır.

**YAŞAR UĞUR:**

Anlıyorum, peki bizim limanların mesela diyelim 700 milyon civarında olduğunu söylemiştik, daha doğrusu satışı o fiyatlardan gerçekleşmişti, şimdi bu limanın 700 milyonunu fiyatına karşılık holdingin bu miktarlarda borcu mu vardır? Yani 1.4 milyarlık bir kaynağa karşılık bu kadar yüksek miktarda borcumuz mu vardır bizim?

**KONUŞMACI MEHMET BEY:**

Hayır yok, doğru değil. Ben size tüm borç dökümünü vereyim. Limanlardaki konsolde borç yaklaşık olarak 70-75 milyon dolar civarındadır. Holdingin bono borcu ki bunun 30'u bizde, 70'i dışarda, yaklaşık 70 küsur milyon dolar diyelim, ikisinin toplamı etti size 145 milyon dolar, onun haricinde holdingin belki gündelik kullandığı şunlar bunlar vardır o 5-10 milyon TL'yi geçmez, hadi diyelim ki o da bir 5 milyon dolar olsa, etti size 150 milyon dolar, bir de Energazın orda borcu var, esas energaz büyük rakamdır, ne kadar Kerem Bey? 35 milyon dolar Energaz'ın borcu var, bunlar nakdi borçlardır. Buna çok dikkat etmeniz lazım, bu bilanço içinde gayri nakdi borçlar da var, teminat mektupları şunlar, bunlar, dolayısıyla bizim konsolde toplam nakdi borcumuz Energazla 185 milyon dolar.

**YAŞAR UĞUR:**

Peki Energaz'a yeniden değerlendirme yapma gibi bir olasığınız var mı Mehmet Bey? Limanlarda olduğu gibi.

**KONUŞMACI MEHMET BEY:**



Hayır yok, yapmaya da gerek yok. Bakın bu yeniden değerlemeler çok büyük problemler çıkarıyor. Esas problem reyting kuruluşları değil, esas problem denetim şirketlerine uygulamasını istedikleri UFRS kuralları. UFRS kuralları yüzünden bir değerlendirme yapıyorsunuz örneğin biz Antalya’da yaptık değerlendirme geçen sene yaptık, 100 milyon mu, 150 milyon mu? Tam rakamını hatırlamıyorum, ekstradan bir varlık oluştu. Eğer biz limanlarda bir satış gerçekleşmeseydik bu hayali bir rakam, ne böyle bir nakit girişi var ne birşey var. Dünyadaki ana problem de burdan ileri geliyor zaten. Her çıkışın bir inişi vardır. Şu anda dünya indiği için, UFRS sistemleri ile göklere yazdıkları mal varlıklarını teker teker indirmek zorunda kalıyor Avrupa ve Amerikada’ki bankalar. Dolayısıyla sistem batıyor. Hayali bir ekonomi yaratıyorlar, UFRS yüzünden hayali bir ekonomi neticesinde tam şimdi tersi oluyor. Anlatabiliyor muyum ne söylediğimi?

#### **YAŞAR UĞUR:**

Aslında ben de şirketin sahip olduğu tüm kaynakları, sermaye yeteri miktarda katılmadığı için mi acaba bu fiyatlarda durduğunu düşünüyordum da, neyse bir şekilde bir açıklama almış oldum. Teşekkür ederim

#### **KONUŞMACI MEHMET BEY:**

Şirketin çok ana bir prensibi vardır. Bunu çok iyi kafamıza yerleştirmemiz lazım. Benim ana prensibim, kaynağın kadar borcun olsun. Yani bir dolar kaynağa bir dolar borcunuzun olması lazım. Bugünün yarını var, yarının ne olacağı hiç belli değil, Allah korusun. Dolayısıyla en kötü durumda hiçbir yerden hiçbir para bulamazsanız, bankaya döner dersiniz ki ‘ **al kardeşim parayı, sus kenara otur.**” Bu yöntemle, biz bunu yapmadık, 98 krizinde ben yaşadım bunu. Likitide yok oldu, Rusya krizinden ötürü, dolayısıyla asla bir daha bu kademeye girmez şirket.

#### **F. ÜNAL**

Global Yatırım Holding’in 9 aylık bilançosunda beklenen iyileşmeler, borsadaki fiyatına etki yapacak mı? Sizin bahsettiğiniz, düşündüğünüz rakamlara gelebilecek mi.

#### **KONUŞMACI MEHMET BEY:**

Bu soruya cevap vermeme imkan yok. Borsadaki rakamları yani hiçbirşey söyleyemem. Bugün, mesela bakıyorsunuz

#### **F.ÜNAL:**

Defter değerinin altından mı seyredecek?

#### **KONUŞMACI MEHMET BEY:**

Tekrar söylüyorum . Ama şu kadarını söyleyeyim borsada serbest dolaşımda olan payların toplamının bugünkü değeri bir dakika müsaade ederseniz hesap edeyim onu size: yaklaşık olarak 127 milyon TL- yani ben biraz daha altındaki, yani120 milyon TL diyelim. Toplam borsadaki payların bugünkü fiyattan değeri. Ama fiyatı yansıtır mı yansıtmaz mı Eylül bilançosu veya verilecek temettü o konuda malesef hiçbir cevap veremem.

#### **F.ÜNAL:**

Geçen sefer konuşmada bahsettiğiniz temettü 2011 yılı içinde gerçekleşecek mi acaba?

#### **KONUŞMACI MEHMET BEY:**

Evet.

#### **F.ÜNAL:**

Ayrıca 2011 karından da 2012 yılında mı vermeyi düşünüyorsunuz?

#### **KONUŞMACI MEHMET BEY:**

Evet.

**ALİ BEY**

Mehmet Bey, %80'in üzerinden daha evvel Global Holding'in hissedarı olduğunuzu söylemişsiniz, daha evvelki toplantıda, doğru mu?

**KONUŞMACI MEHMET BEY:**

Hayır doğru değil, öyle birşey söylemedim, % 80 olarak hiçbir zaman.

**ALİ BEY**

Hayır yani benim anlayamadığım Global Menkul şu son sert düşüslere rağmen,

**KONUŞMACI MEHMET BEY:**

Ali Bey, hangi hisseyi konuştuğunuzu söylerseniz daha rahat konuşuruz, Global Menkul değerleri mi soruyorsunuz?

**ALİ BEY**

Global Yatırım Holding'in hissesi %10, %15 bilemedin en fazla, en sert düşüşlerde 48 endekste bile işte 1000 lira civarına geldi. Onunla PERA arasındaki bu makas niye bu kadar çok düşüyor? Bedelli yatırılmasına rağmen. Şimdi bakın ben sizi anladım. Anladığım şu: uzun vadede olacak diyorsunuz, kısa vadede birşey beklemeyin diyorsunuz, olursa temettü vereceğim diyorsunuz, ama ben de size diyorum ki: İnanın insan olarak bu tahtanın başında kim varsa inan ki beddua ediyorum.

**KONUŞMACI MEHMET BEY:**

Bir tane soru '**neden holding ya da şahsınız aynı piyasa yapıcılığı kapsamında Global Yatırım holdingdeki aldığımız hisseleri söylüyor, PEGYO yatırım yapmıyorsunuz?**' bu soruya cevap verdik %33 olan hisse miktarımız yıl başında bugün itibari ile %48.7'ye gelmiş vaziyette. Bu arada şunu da internet sitesine post edelim, Energaz'ın tarifesi ile alakalı, Adapazarı Gaz Dağıtım A.Ş için Danıştay'ın, EPDK'nın vermiş olduğu karar var mı? Evet başka bir soru olmadığına göre, tüm katılımcı dostlarımıza, ortaklarımıza, yatırımcılarımıza sonsuz teşekkürlerimi iletmek istiyorum. Bu toplantıları ayda bir yapacağız. Yalnız bir iki tane özellikle genel Uluslararası piyasalar ve dünyada ne olduğunu altını çizerek söylemek istiyorum. Ve bir iki tane de çok şahsi görüşümü şirketi bağlamayan çok şahsi görüşümü belirtmek istiyorum. Türkiye, dünyada hepinizin takip ettiği gibi çok çok zor bir dönemden geçiyor. Demin de söylediğim gibi balonlar teker teker patlıyor. Bu patlamayı da şu anda dünya merkez bankaları para basarak karşılıyor. Para basarak bu tür kemer sıkmadan yapılan hareketleri biz Türkler olarak, 90'larda, 80'lerde çok yaşadık. Bunun neticesi bir felakete bitiyor. Örneğin 2001 krizi Türkiye'deki. Dolayısıyla gerek Amerika'da, gerek Avrupa'da, kemer sıkma politikaları ülkeler bazında belli bir noktaya gelmezse hakikaten bir felakete doğru gidiyor dünya. Türkiye de bunun dışında, dünya bir felakete gittiği zaman, Türkiye'nin de bunun dışında kalma şansı yoktur. Dolayısıyla burda gerek yatırımcılarımız, gerek ortaklarımız gerekse memleketini seven her Türk vatandaşı olarak hepimizin birbirimize destek olması lazım. Çünkü bu tür olaylar özellikle bankalar battığı zaman bir problem çıkmaz, ülkeler battığı zaman bir iki küçük ülkenin batmasından problem çıkmayabilir, ama bir iki küçük ülke büyük bir zincirin bir halkası ise, o zincir de otomatikman diğer zincirler de eninde sonunda kopar, çünkü güven yok olur. Dolayısıyla Avrupa böyle bir riskte şu anda. Örneğin bir Yunanistan'ın batması demek eninde sonunda bu için, diğer Avrupa ülkelerine ki buna çok rahat söyleyebilirim Fransa da dahil olmak üzere mutlaka sıçrayacağı demektir. Bu da genelde, savaş nedeni olur. Bu tür şeyler. Umarım olmaz, ama bugünler her Türk vatandaşı için birbirine destek olması, yek vücut olarak çalışması ve çok çalışmasını gerektiren son derece konservatif olmasını gerektiren bir dönemden geçiyoruz. Avrupalılar buna izin verir mi? Ben tahmin etmiyorum izin vereceklerini böyle bir mekanizmaya. Para basacaklardır, para basmanın neticesi de bugünkü problemleri 2,3,5 sene sonraya ertelemek olur, yüksek enflasyon olarak karşımıza çıkar yani bizim 90'larda,80'lerde,70'lerde yaşadıklarımızı Avrupalılar mutlaka ve mutlaka yaşayacaklardır. Çok kemer sıkmadıkları müddetçe, yani bilançolarını düzeltmesi lazım. Avrupa ülkelerinin, Avrupa'nın genelde, keza Amerika'nın da öyle. Avrupada bildiğiniz gibi 17 tane 18 tane ülke var. Ortak lider yok. Amerikada iki tane parti var, bir türlü anlaşamıyorlar, seçimler geliyor, dolayısıyla dünya zorlu bir dönemecten geçiyor. Petrol fiyatları düşüyor, düştüğü için petrol üreten ülkeler, Rusya başta olmak üzere ters etkilerini görecekler, dolayısıyla dikkatli gitmekte yarar var. Zannediyorum yatırımcılarımızdan biri sordu bu borç konusu, çok çok önemlidir. Zannediyorum bugün bir köşe yazarımızda da vardı, özel sektörün borç konusu

diye, dolayısıyla özel sektörün Türkiyede, borç dinamiklerine çok dikkat etmesi lazım, bilançolarda yazılan zararlar o kadar önemli değil, çünkü kur çıkışından onu yazıyorsunuz bizim Haziranda yazdığımız gibi. Önemli olan gelirleri de dolar cinsinden dolar borcu varsa, euro borcu varsa euro cinsinden mi, gelirlerinin yani bir yıllık gelirleri toplam elinde kalan para borcunu karşılıyorsa o şirket hiçbir zaman probleme girmez, dolayısıyla borsadaki şirketlere de, tüm yatırımcıların bu gözle bakmasında büyük yarar var. Bunları söyledikten sonra, önümüzdeki günlerin herkese hayırlı olmasını diliyorum, İnşallah Ekim konferansında bayağı ciddi açıklamalarımız olacak, gerek temettü gerek bono ile alakalı olarak, çok teşekkürler