



2018 Yılı'nın İlk Çeyreği Biterken

MÜGE TUNA / TÜYİD Yönetim Kurulu Başkan Yrd. – Emaar Square Mall Genel Müdürü

2018'in ilk çeyreğini tamamlarken, öncelikle TÜYİD olarak yeni üye tabanımızdaki güzel gelişmeleri paylaşmak ve yeni üyelerimize "hoşgeldiniz" demek isterim. Son iki senesini Yönetim Kurulu Başkan Yardımcısı olarak yürüttüğüm 5 senelik Yönetim Kurulu üyeliğimde, TÜYİD'in her geçen yıl ne kadar önemli yol katettiğini, ivme kazandığını ve genişletmekte olduğu değerli üye tabanı ile daha da güçlendiğini gururla izliyorum. Bu başarıda payı olan değerli YK Başkanlarımız, Kurucu Üyelerimiz, Dernek ekibimiz ve tüm Yönetim Kurulumuzun haklı gururu, 2017 Aralık ayında 6.sı gerçekleşen Zirve'de sağlanan 450 kişiyle rekor sayıda katılım ve çok etkin dört panel ile perçinlenmiş oldu. Son dönemde aramıza katılan yeni üyelerimiz, AG Anadolu Grubu, Çuhadaroğlu Metal, Doğtaş Kelebek, Eczacıbaşı İlaç, Enerjisa, ENKA, Kordsa ve Mavi ile 67 üye sayısına ulaşarak, Borsa İstanbul'da yer alan şirketlerin piyasa değerinin yaklaşık %70'ini temsil eden bir platform haline geldik. 2017 ve 2018'de gerçekleşen halka arzlarla birlikte aramıza katılan Mavi ve Enerjisa gibi üyelerimiz; bu sene içinde beklenen yeni arzlarla birlikte aramıza katılma potansiyeli olan aday şirketler için de mühim bir referans noktası oluşturmakta ve bize ayrıca güç vermektedir.

Yeni üyelerimizle ilgili bu değerlendirmeyi takiben Temmuz 2017'de yayınlanan [Geniş Açı'da](#), yine bana söz

verildiğinde bu değerli platformda okuyucularımız için nelere değinmiş diye dönüp baktığımda görüyorum ki; 2017'nin ilk yarı değerlendirmesini yaparak yurt içinde ve dışında oldukça çalkantılı dönemi anlatmış, yurt içinde büyük önem taşıyan 16 Nisan Referendumunu geride bırakmış olarak piyasaların istikrara kavuşmakta olduğunu ve 2019'a kadar bir seçim yaşanmayacak olmasının altını çizmiştik. Nitekim BIST-100 endeksi, o dönemde 100.000 seviyesini ilk kez görerek %30'a yakın getiri sağlamış ve 750 milyar dolar piyasa değerine ulaşmıştı. 2016 Aralık ayında başladığı yükseliş trendini rekorlarla 9 ay boyunca sürdüren BIST-100 endeksi, söz konusu dönemde 110.530 puana kadar yükselerek Eylül 2017'de ABD ile Kuzey Kore arasında yaşanan füze gerilimi ile küresel piyasalarda azalan risk iştahından negatif etkilenmesi sonucu 2017 Eylül ayını %6,5 değer kaybıyla 102.907 puandan tamamlamıştı. Tepki alımlarıyla 2017 Ekim ayına alış ağırlıklı başlayan BIST-100 endeksi, önce ABD'nin, ardından da Türkiye'nin vize hizmetlerini askıya aldığı açıklamasının ardından 99.210 puana kadar gerilemiş ancak bu seviyeden tekrar yükselişe geçerek 110.000 puanın üzerine çıkmayı başarmış ve Kasım ayında 115.093 puanla rekor kırmıştı. Devam eden süre içerisinde artan jeopolitik ve siyasi riskler, yükselen döviz kuru ve küresel piyasalarda azalan risk iştahının etkisiyle kazançlarını geri veren BIST-100

endeksi, 104.000 sınırına kadar gerilemiş olmakla birlikte; Aralık ayını 115.333 puanla kapattı.

Böylece 2017 yılını %38.5 gibi yüksek bir getiri ile tamamlayan BIST-100 ile ilgili analistler, dolar bazında diğer borsalara göre ucuz kaldığını ve fazlaca iskontolu olduğunu belirterek, gelecek yıl global ortamın destekleyici olmaya devam etmesi durumunda rekor kırmaya devam edeceği görüşünde.

Bu yüksek faizli fonlama ortamında şirketlerin sermaye ihtiyaçlarını daha fazla borçlanma yerine, sermaye piyasalarında yapacakları halka arzlarla karşılamaları seçeneğini kuvvetlendiriyor ki nitekim 2018 başından itibaren gerçekleşen halka arzlar, geçen ay TÜYİD Geniş Açığı'nda TÜYİD YK Üyesi sevgili Aslı Selçuk'un da değindiği gibi Trabzon Limanı, Enerjisa, Medikal Park gibi önemli halka açılmalarla başladı.

Özellikle Amerikan piyasalarında görülen zayıflık ve yoğun satışlar bir "kriz"/"ayı piyasası" başlangıcının habercisi miydi sorusuna, çoğu analist, bunun sağlıklı bir düzeltme hareketi olduğu yönünde görüş beyan ederken; bu görüşü tek zorlayan unsur Bitcoin fiyatlamalarında görülen sert düşüş hareketleri olabilir. Buna özellikle değinmek istedim çünkü yine Temmuz 2017'deki Geniş Açığı yazımda, bir "kripto çığırnlığı"na değinmiş; 2017'nin ilk yarısında 2,5 katına çıkan piyasa değeri ile 41 milyar dolara ulaşmasına rağmen, bu henüz çok yeni olan yatırım aracının gözlerde fazla büyütülmemesi gerektiğinden, 8 trilyon dolarlık dünya altın piyasası veya 800 milyar dolarlık Apple şirket değerinin yanında oldukça ihmal edilebilir büyüklük olduğundan bahsetmiştim. Ancak senenin ikinci yarısında da soluksuz yükselişini sürdüren Bitcoin fiyatı Aralık 2017'de 20.000 dolar seviyesini gördükten sonra, 5 Şubat büyük

düşüşünde %20'lik bir satışa sahne olarak Kasım ayından beri ilk kez 7.000 dolar seviyesini gördü.

Bitcoin ile değinmiş olduğum bir parça aşırılıklara kaçma durumunu, Emaar Square Mall üyesi olarak temsil ettiğim sektörden farklı bir örnek vererek çeşitlendirmek isterim. Türkiye'de mevcut olan yaklaşık 395 AVM'nin 113 tanesinin İstanbul'da olmasının yanı sıra; kiralanabilir alan büyüklüğü 11,2 milyon metrekarenin de AVM sayısına benzer bir oranla yaklaşık üçte biri İstanbul'da bulunuyor. 2007 yılında 145 olan AVM sayısındaki 10 yılda görülen yaklaşık %170 artışın yavaşlaması beklense de, başlayan ve devam eden yatırımlar çerçevesinde, 2019 yılına kadar Türkiye genelinde 450 AVM sayısına çıkılacağı öngörülüyor. Türkiye'de halka açık Gayrimenkul Yatırım Ortaklıklarını içeren endeks içinde büyük bir kısım konut ağırlıklı ve karma projeler olmakla birlikte, Akmerkez ve Akasya AVM'lerini içeren karma projeler dışında AVM gibi ticari gayrimenkul taşıyan portföy bulunmuyor. Bu durumu BIST için bir potansiyel olarak görmek mümkün; halihazırda toplam BIST şirket değeri büyüklüğü içinde 25 milyar 657 milyon TL büyüklük ile %2,8 pay alan Gayrimenkul Yatırım Ortaklıkları, diğer piyasaya gelmesi beklenen arzların yanında bu alanda da yeni arz piyasalarının oluşması halinde payını artıracak ve yatırımcıya değişik sektör bazında yatırım alternatiflerinin de artmasını sağlayabilecektir.

Bu noktada konut konusuna da değinmişken, şu istatistiği de paylaşmadan geçemeyeceğim; Amerika'da konut stoğunun toplam büyüklüğünün 2017 sonunda yaklaşık 32 trilyon dolara ulaşmış olması, ABD gayrisafi milli hasılasının yaklaşık %70 üzerinde bir değeri ifade ediyor. Yine Amerika'da Gayrimenkul Yatırım Ortaklıkları (REIT) piyasasındaki dikkat çekici şu gelişimi de

paylaşmak isterim: 1971 yılında 34 adet REIT piyasa değeri 1,5 milyar dolar iken; 2016 yılında 224 adete ulaşan REIT sayısının piyasa değeri de 1 trilyon doları mertebesine ulaşmış.

TÜYİD olarak eğitim programlarına verdiğimiz önem, yine artarak önemli gelişim ve çeşitlilik gösteren eğitim içeriklerimizde görülmekte. Bu programlarımızdan en yüksek seviyede faydalanabilmenizi temenni eder, önümüzdeki dönemde programlanmış etkinlik program ve tarihlerini hatırlatmak isterim:

- **2 Mart İçsel Bilgilere İlişkin Özel Durum Açıklamaları ve İlişkili Taraf İşlemleri Eğitimi**
- **9 Mart Deniz Yatırım Anlatıyor: Yatırımcı Teşvik ve Koruma Uygulamaları Semineri**
- **3 Nisan Borçlanma Araçları İhracı Akla Takılanlar Semineri**
- **13 Nisan SPK Bilgi Sistemleri Yönetimi ve Bağımsız Denetim Düzenlemeleri Konferansı**
- **2 Mayıs SPL İş Birliği ile Yatırımcı İlişkileri Eğitimi**

Bu Geniş Açı'yı da şu üç sözle bitirmek ve tüm okuyucularımıza güzel gelişmeler göreceğimiz, hem ülkemiz ve tüm dünya için hem de Derneğimiz TÜYİD için en iyi koşullarda tamamlayacağımız bir 2018 dilerim:

"Zamanın yarısında tam haklı olmak, her zaman yarı haklı olmaktan çok daha değerlidir." Malcolm Forbes

"Hiçbir şey tam anlamıyla tecrübe edilmediği sürece gerçek haline gelemmez; bir atasözü bile hayat tarafından deneyimlenmediği sürece bir atasözü sayılamaz." John Keats

"İş hayatında başarılı ve büyük işler, hiç bir zaman tek başına yapılmaz; ancak bir ekip ile gerçekleştirilir." Steve Jobs