

BİLGİLİ HOLDİNG CEO'SU SİNAN TEMO

New York ve Miami'den sonra yeni hedef İtalya

Bilgili Holding yönetiminde üçüncü kuşak başında. Serdar Bilgili'nin ardından CEO olan Sinan Temo, "2025'te de yatırımlara devam. Rol modellerim dedem Abdülhakım Bilgili ve dayım Serdar Bilgili" diyor

Bilgili Holding ve BLG Capital hem Türkiye'de Bodrum'dan Çanakkale'ye uzanıyor hem de Amerika'da Miami, New York ve Los Angeles projelerini hayata geçiriyor. İtalya'da da 4 ayrı merkezde yeni projelere başlıyor



ELİF ERGÜ
elif@gazeteeoksinjen.com

Sinan Temo Bilgili Holding'in 3'üncü kuşak temsilcilerinden. 2020'den bu yana Bilgili Holding'in CEO'su ve BLG Capital'in yönetici direktörü. Bugüne kadar Serdar Bilgili sözcülüğünde projelerini anlatan Bilgili Holding'de bu kez Sinan Temo ile konuştuk. Bilgili Holding ve BLG Capital, Türkiye'nin yanı sıra ABD ve Avrupa'da otelcilik, yüksek kaliteli konut, ofis, karma kullanımlı ve öğrenci konaklama varlıklarından da dahil olmak üzere geniş bir portföye sahip. Sinan Temo ile Bilgili projelerinden biri olan Ritz-Carlton Residences'ta buluştuk.

2020'de holdingin tepesi yöneticilerinden biri oldunuz. Öncelikle sizin aile işiyle ilgilmeniz nasıl oldu?

Aslında tüm aile şirketlerinde olduğu gibi çok yaşlardan beri ilgiliyim. Anneannem ve dedemin hayatımda önemli bir yeri vardı. Her ikisi de rahmetli oldu. Dedem Abdülhakım Bilgili aile birlikteliğine çok önem verirdi. Dayım Serdar Bilgili Robert Kole'de okumuş, dünyayı çok iyi bilen, tamyan biri oluncu onlar bana otomatik olarak rol model oldular. Bizim ailede kadınlar da güçlüdür. İşlerin içindedir. Babam ve annem Alman, Avusturya disiplini almış olsa da ben dayımdan izden gittim ve Amerika'da okumak istedim. Şunu anlatmamı, dedeme "reis dede" denirdi.

Döneminin "mittegebbis", öncü isimlerinden biri...

Kesinlikle. Tam bir mittegebbis. Yokluk nedir bilen, o yokluk yıllarında azimle çalışarak her şeyi inşa etmiş bir portre. Şerife Hanım'ın oğlu Bora ile de biz kardeş gibi büyüdük. Şimdi de birlikte çalışıyoruz. İkimiz de başka yerde çalışmaya düşünmüyoruz.

2020'de holdingin CEO'su oldunuz. Bu işin içinde pandemi vardı, sonrasında hareketli bir dönem oldu. Ancak 2023'ten bu yana ekonomide daralma var.



Sinan Temo ile Valikonağı Caddesi'ndeki Ritz-Carlton Residences'ta buluştuk.

Bilgili Holding'in ödüllü Miami projesi

Bizli ile Sumada+Khurana ortaklığıyla geliştirdiği, tasarımını dünyaca ünlü mimar Alberto Campo Baeza'nın yaptığı The Fifth Miami projesi, International Property Awards tarafından "2024 ABD'nin En İyi Ofis Mimarisi" ödülünü kazandı. Sinan Temo bu projeyi anlatırken, "Proje Alberto Campo Baeza tarafından tasarlandı. The Fifth Miami için basit bir beyaz küpe tasarımı başlayan mimar, bu saf, geometrik formu

Bilgili Holding işe hem Türkiye hem de dünyanın farklı ülkelerinde projelere devam ediyor. Nasıl yönetiyorsunuz bu süreci?

Bizli olarak gayrimenkul sektörünü 2010 yılında Serdar Bilgili'nin vizyonuyla fokusumuz yaptık. Karma proje, turizm, konut, ofis, öğrenci yurtları, farklı alanlarda deneyimlerimizi ve varlığımızı geliştirdik. Bilgili Holding 2010'a kadar hep kendi sermayesiyle kendi yatırımlarını yapıp yönetirken, farklı bir açılım yaptı. Bu arada Akaretler projesi çok önemli, çok büyük bir restorasyon işini hayata geçirdik. 2010 yılında BLG Capital'i kurduk.

Bu nasıl bir açılım getirdi?
Türkiye'deki ilk ve tek Real Estate Private Equity yani yabancı

kurumsal yatırımcının milyarlarca dolar, trilyonlarca dolar yönettiği fonlarla ortak iş yapma potansiyelini getirdi bize. Büyük fonları o dönemde Türkiye'ye getirdik.

5 yılda 700 milyon dolarlık fon getirdiğiniz

O dönem bu açıdan iyi de bir dönemdi, yabancı yatırımcıların Türkiye'ye bakışı farklıydı. O dönemi biraz hatırlatalım.

Evet, 2010'dan 2015'e 700 milyon doların üzerinde fon getirdik Türkiye'ye ve kendi projelerimizle birlikte yatırım yaptık. Çok zor işleri gerçekleştirdik. Galataport, Soho House gibi, bu bulduğumuz bina Ritz-Carlton Residences gibi.

Aslında hepsi dönüşüm

800 binden fazla ziyaretçi geldi, girişler ücretsiz

Grubunuz için sanata yatırım da hep gündemde. Bu yıl Artweek'in 11. edisyonu ücretsiz. Bu işle genç sanatçılara ve sanatseverlere ulaştığımızı görüyoruz. 2018'den

de sergi olacak. Ritz-Carlton Residences'taki yeni yerimiz 6 bin metrekare, 6 katlı. Girişler ücretsiz. Bu işle genç sanatçılara ve sanatseverlere ulaştığımızı görüyoruz. 2018'den

projeleri. Daha çok bu işlere odaklandığımızı söyleyebilir miyiz?

Bunlar evet öyle ama yeni işler de var, hem Türkiye'de hem de yurtdışında. Biz tarihi binaları güncellemeyi de seven ve bunu iyi yapan bir grubuz.

BLG Capital'in toplam büyüklüğü ne kadar oldu?

BLG'nin yönettiği dünya çapında 10 milyar dolara yaklaşmış bir değer var. Biz Türkiye'deki yatırımlarımıza devam ettik, hiç ara vermedik. Private equity'lerin mantığı şu; işi geliştiriyor, yapıyor, sonra çıkıyor (exit). 2015'ten sonra Türkiye'ye yabancı yatırımcı getirmekte biraz zorlandık. Biz de kendi yatırımlarımızı tamamen Türkiye'ye kanaliz ettik. İstanbul ağırlıklı portföyü genişlettik.

Çanakkale ve Bodrum'da projeleriniz var değil mi?

Evet. Erzurum ve Muğla ilinin farklı ilçelerinde de yatırımlarımız var. Antalya'da da var. Ankara, İzmir'de de var.

İstanbul'dan Çanakkale, Urla gibi yerlere göç var. Sizin odağınızda bu yerler mi oluyor?

İzmir Çandarlı'da bir proje yapıyoruz. Çanakkale ise İstanbul'a 3.5 saat uzaklıkta, çok enteresan bir mimariyle bir yaşam kuruyoruz orada.

Son dönemdeki ana yatırım stratejinizin odağında neler var?

Doğası, turizm potansiyeli olan ilimizde kıyısında Kuzey Ege'den Antalya'ya kadar

66

• Bilgili Holding ve BLG Capital Türkiye'de 10, ABD ve Avrupa'da 6 şehir olmak üzere toplam 57 yatırım, 10 milyon metrekare ile 10 milyar dolar büyüklüğe ulaştı.
• Bilgili Holding yönetim kadrosunun yüzde 66'sı kadın yönetici. Bilgili Holding işbirlikleri ile birlikte 473 kişiye istihdam sağlıyor

Sinan Temo kimdir?

Bilgili Holding CEO'su Sinan Temo, aynı zamanda özel sermaye gayrimenkul firması BLG Capital'de de yönetici direktör. Güney California Üniversitesi'nde endüstri ve sistem mühendisi olarak Sinan Temo, Columbia Üniversitesi'nden de gayrimenkul geliştirme alanında yüksek lisans yaptı. Kariyerine New York'ta Thor Equities'de başlayan Sinan Temo, 2013 yılında Türkiye'ye dönerken Bilgili Holding bünyesinde o dönem yeni başlayan Galataport projesinde görev aldı. Bilgili Holding ve BLG Capital bünyesinde çeşitli pozisyonlarda sorumluluk alan Sinan Temo, 2020 yılından bu yana CEO'luk görevini üstleniyor.

ÖZ GÜLSAH SARITAZ KESKİNEL

olan bölgede aktif rol oynuyoruz. Ayrıca kayak turizmi ve longevity üzerine geliştirdiğimiz projeler var. Aslında bizim DNA'mızda bu var. Dedem Abdülhakım Bey'in ilk gayrimenkul yatırımı İstanbul Atatürk Havalimanı'na yakın Sefaköy'deki oteldir. O zamanlar, "kurda kuşa mı oda satarsak" denilirdi kendim de bunu yatırıma yapmış. Biz de Serdar Bey'in de vizyonuyla ilerliyoruz.

Amerika'da yeni işleriniz var. Yurt dışı yatırımları ne durumda ve ne kadarlık bir büyüklüğe ulaştı?

2018'den beri Amerika'dayız. New York, Miami, Los Angeles şehirlerinde aktif rol oynadık, oynuyoruz da hala. Yaptığımız güzel ortaklıklar, yatırımlar oldu. Genelde şu an İtalyan bir ortaklıkla birlikteyiz. The Greenwich, şu an bitmeye yakın projemiz New York'ta. 273 daireden oluşuyor. Uruguaylı Rafael Vinoly adlı en önemli mimarlardan biriyi çalıştık. Maalesef son projesi oldu, 2023'te vefat etti. Manhattan'ın en büyük dördüncü residential kulesi olacak, dünyanın en büyük fonlarından biri olan Fortress Investment Group ile birlikte yapıyoruz.

Miami'de de devam ediyor projeniz. Nasıl ilgi projelere? Trump sonrası değişim oldu mu?

Orası önümüzdeki yıl bitecek. Çoğu kiralandı. Orada da bir İtalyan ortağımız var, o İtalyan ortak bize İtalya'nın da kaplarını açtı.

İtalya'da özel noktalarla

İtalya'da da var mı şimdi projeniz?

İtalya'da 4 farklı şehirdeyiz. Milano'da karma bir proje yapıyoruz. Nice ve Monaco'ya çok yakın konumda olan Bordighera'da tarihi binaları kapsayan bir iş yapıyoruz. Tarihî binalara yatırım yapıp onları güncelleştirmek çok sevdiğimiz bir iş. Türkiye'de de otomatik olarak tarihi binalara veya restorasyon işine yöneliyoruz İtalya veya Amerika'daki

projelerde de önceliğimiz bu işler oluyor.

Milano, Bordighera, Toscan'daki işlerimiz ses getirecek. Bir de Umbria'da projemiz olacak. 2022'den beri İtalyan ortaklarımız Bizzi & Partners ile birlikte bu fırsatlara erişim sağlayabiliyoruz. Onlar da bizim gibi estetiğe çok önem veren, kültürel ve tarihi dönüşüme, tarihi binaların güncel kullanımına getirilmesine ve tasarıma çok önem veren bir grup. Renzo Piano ile de bir bina yapıyorlar.

Bu işlerin ilk adımı ne zaman atılmıştı? Ekip zaman içinde ne kadar büyüdü?

W Hotel Avrupa'daki ilk oteli Akaretler'de açmıştı. Ardından Soho House, Peninsula geldi... Bunlar kuralan hep olumlu, iyi ilişkilerle oldu. Yaptığımız işler referansımız oldu. Biz geçenlerde kadem ödülleri verdik. Toplamda 1.300 yılın içinde kadem çıktı. 85 kişi 15 yıldan fazladır bizim çalışıyor. İyi bir ekibiz.

Rus ve Ukrayna'ya ilgisi oldu

Şu dönem gayrimenkul sektöründe durgunluk var. Yabancı ilgisi düştü. Nasıl geçiriyorsunuz bu dönemi?

Gayrimenkul işinin DNA'sında olan bir durum bu.

Faizler arttıkça piyasa soğur. Azaldıkça da piyasa birden hızlanır. Ve bunlar 8-10 yılda bir olur. Biz işimizi aynı şekilde yapmaya devam ediyoruz. Haklısınız, bir ara yabancı müşteri alımı fursayı vardı. Rusya-Ukrayna savaşı öncesi hiç olmayan bir pazarla karşı karşıya kaldık. Jeopolitik dengeler işimizi etkiliyor. Türkiye gayrimenkul yatırımcısı için bence hala çok iyi fırsatlar sunuyor. Yabancılar için 400 bin dolar ve üzeri bir yatırımla hızlı ve iyi işleyen bir sistem var. Bizim yalnızca yabancılarla yönelik bir stratejimiz yok, olamaz da. Öncelikle kendimiz ve çevremizin yaşamak isteyeceği yaşam alanları yapıyoruz. Konut projeleri de öyle, ofis projeleri de.

Bu bulduğumuz bina Nişantaşı'nın merkezi. Tamamıyla yenilediniz. Burada dönüşüm nasıl?

Yüzde 67'si yabancılar satıldı. Bu beklendiğimiz bir sonuç değildi. Müşterilerimizin çoğunluğu Avrupa, Doğu Avrupa ve Rusya pazarından oldu. Orta Doğu da var.

Bodrum'da villa projeniz vardı. Bodrum işlerine devam ediyor musunuz?

Bodrum hep odağımızda. Bilgili Holding için Bodrum vazgeçilmezimiz, bizde ayrı bir yeri var. Türkiye'nin önde gelen mimar ve tasarımcılardan Anıl Özgen'in, Sinan İzgi ve Tanju Özgen'in imzasını taşıyan BodrumBodrum projesi çok güzel kompleks ilişkilerinin olduğu özel bir yer oldu.

Yeni yerleriniz nerede Bodrum'da?

Bilgili Bodrum projesini, Bodrum ve Türkükkü Koyu manzarasına sahip bir yamaçta hayata geçiriyoruz. Toplam 6 villadan oluşan projede, üç seçkin mimarlık ofisi ile çalıştık. Autoban, TO (Tanju Özgen) ve Tabanlıoğlu işyeri villa tasarlayarak bu özel projeye ortak imza attılar. Bir sonraki Bodrum projesimiz de yine Türkükkü Koyu'na üst kotlardan gören mavi ve yeşil hakim olduğu manzarayla çevrelenmiş bir noktada 7 kottan oluşacak. İki ödüllü ünlü mimar Ömer Selçuk Baz-Yalın Mimarlık'ın doğayla bütünleşen çok nis bir proje olarak tasarladığı bu projemize 2025 içinde başlamayı planlıyoruz. Ömer Selçuk Baz Truva Müzesi'ni de yapan mimar.

2025 için frene basmış görülmüyorsunuz...

Hiç ara vermiyoruz, başladığımız bütün işlere ve yeni işlere de bakmaya devam ediyoruz. Çok farklı, kolay bir dönem değil ama her dönem zaten kendin içinde zor. O yüzden de biz başka ne yapıyoruz diye düşündüğümüzde işimizden en iyi ve verimli şekilde yapmaya odaklandık.