

KDM
KİRALAMA DANIŞMANLIK MERKEZİ





Türkiye'de Alışveriş Merkezleri'nin modern anlamda tarihi 1988 yılında Avrupa standartlarında ilk AVM olan Galleria'nın açılışıyla başlar. Türk perakende markalarının Alışveriş Merkezleri'nde yer almaya başlaması, uluslararası yatırımcıların ve markaların pazara girişiyle Türkiye'de Alışveriş Merkezleri perakende sektörünün dinamigi haline geldi.

Türk perakende sektörünün modern standartlar kazanmasında ve pazar paylarının büyümesinde temel atken olan Alışveriş Merkezleri Amerika ve Avrupa ülkeleri ile karşılaştırıldığında halen gelişme ve büyüme aşamasındadır. Türkiye 2014 projeksiyonunda 76 milyonluk nüfusu, 13.000 USD kişi başına düşen geliri ve 1000 kişiye düşen 144 m²'lik alışveriş alanıyla dünya standartlarına doğru koşusunu sürdürmektedir.

Bu hızlı gelişme serüveninin arka planında alışveriş merkezlerinin bugüne değin süregelen "yatırım öncesi doğru analiz yapılmaması, doğru konsept kurgulanamaması, doğru büyüklük belirlenmemesi, doğru yönetilememesi, doğru marka mixi'nin yapılamaması" gibi problemleri var.

Bu problemlere profesyonel çözümler oluşturmak için 2008 yılında kurmuş olduğumuz KDM (Alışveriş Merkezleri Kiralama ve Yönetim Danışmanlık Merkezi) danışmanlığını üstlendiği projelere getirdiği akılcı yönetim ve matematiksel analiz yaklaşımıyla, Alışveriş Merkezleri kiralama, yönetim ve pazarlama alanlarında Türkiye ve yurtdışında birçok seçkin projeye hizmet veriyor.

Biz Alışveriş Merkezleri sektöründe geleceğin en önemli sözcüğünün "verimlilik" olduğunu düşünüyoruz; bunun için "yatırım-kiralama-ciro" dengesini yatırımın başarısı için doğru kurgulamamız gerekiyor. Bunun yanında yatırımın başarısı için diğer önemli faktör olan Alışveriş Merkezleri için konsept geliştirme KDM'nin temel çalışma alanlarından biri. Gelecekte kendine ait bir kimlik oluşturan AVM'ler ayakta kalabilecek; bu anlamda yeni trendler sosyalleşme alanlarını ve yeşil alanları gerekli kılıyor.

Dolayısıyla doğru yönetim, doğru büyüklük, doğru marka mixi'nin, yatırımın sürdürülebilir olması için verimlilik çalışmaları ve doğru konseptle desteklenmesi gerekiyor.

KDM, vizyonu, bilgisi ve akılcı yaklaşımıyla, yönetim, kiralama ve pazarlama alanlarındaki deneyimiyle AVM yatırımları için yurtiçi ve yurtdışında Katma Değer Merkezi olma özelliğini sürdürecektir.

O. Murat İzci
KDM Yönetim Kurulu Başkanı

HAKKIMIZDA

KDM Alışveriş Merkezleri Kiralama ve Yönetim Danışmanlık LTD. ŞTİ. 2008 yılının Kasım ayında Orhan Murat İzci tarafından kurulmuştur.

KDM, kaliteyi bir yaşam tarzı haline getirmiş, çevreye saygı bilinci ile faaliyetlerini sürdüren, değişimi doğru algılayan ve ticari etiği ön planda tutan bir kuruluş olmayı amaç edinmiştir. Bu amaçları doğrultusunda, Türkiye'de AVM yatırım projelerinin geliştirilmesi, yönetimi, yönetim danışmanlığı, kiralama ve konsept geliştirme alanında hizmet vermektedir. Yatırım ve Proje Yönetimi, bölgesel fizibilite çalışmaları, bölgesel kapsama alanı, müşteri yapısı ve alışkanlıkları, ekonomik ve sosyal durum, bölgeye ulaşım gibi faktörlerin değerlendirilerek yatırıma geri dönüşü sağlanırken; konsept oluşturma, doğru mağaza karmaşı ve kiralama, yönetim ve pazarlama danışmanlığını bir bütün halinde koordine etmektedir.

KDM, yaşanan değişimi başarıyla yönetebilen, hızlı karar alıp uygulayan, güler yüzlü ve profesyonel kadrosuyla alışveriş merkezleri ve perakende sektörüne hizmet vermektedir.

KDM ekibinin ulusal ve uluslararası gayrimenkul ve perakende sektörü ile ilgili uzun yıllara dayanan tecrübeleri, tüm müşterilerine bölgesel ekonomik değerlendirmeler, çeşitli tiplerde gayrimenkullere yönelik arz - talep analizleri, geleceğe yönelik gayrimenkul trendleri ve pazar araştırmalarını içeren kapsamlı hizmetler sunabilmesini sağlamıştır.

Türkiye'de AVM kiralama ve yönetim danışmanlığı alanında aldığı projeleri başarılı bir şekilde yürüten KDM yurtiçi projeleri yanı sıra yurtdışında proje yönetimi yapmaktadır.

DEĞERLERİMİZ

ETİK

Tüm faaliyetlerimizi, iş süreçlerimizi ve ilişkilerimizi etik kurallar çerçevesinde yürütürüz. Etik anlayışımızı benimseyen kadromuzla gelişimimizi sürdürmekten gurur duyarız.

KALİTE

Kalite anlayışımızın yalnızca yatırım faaliyetlerimizde değil, yönetim, çalışanlar ve bütünüyle şirketin kültüründe var olduğuna inanırız. Kalite anlayışımızın tüm çalışanlarımız tarafından yaşam modeli olarak benimsenmesini hedefleriz.

GÜVEN

Güvenilir olmanın en temel ve önemli özellik olduğuna inanırız. Çalışanlarımızla, tüm kurum ve kişilerle karşılıklı güvene dayalı ilişki kurmaya önem veririz.

ÇEVREYE VE İNSANA SAYGI

Çevreye ve insana saygıyı en yaşamsal, en temel görevlerimizden sayar; buna uygun projelere yatırım yaparız. İnsan onuruna yakışan bir çevrede yaşamayı amaçlarız.

YAŞAM KALİTESİNİ YÜKSELTME

Toplumsal sorumluluğumuzun bilincinde, iş dünyasını bilgi ve araştırma yatırımlarıyla destekleyerek, veri oluşmasına katkıda bulunarak, yüksek kalite standartlarında hizmet vermeyi hedefleriz.

İNSAN ODAKLILIK

İnsan odaklı yaklaşımın kalite yönetiminin ve müşteri memnuniyetinin temeli olduğuna inanır, ortaya koyduğumuz tüm faaliyetlerin insan yaşamına değer katmasını, yaşam standardını yükseltmesini hedefleriz.

HİZMETLERİMİZ

KİRALAMA DANIŞMANLIK HİZMETLERİ

- AVM lokasyonuna uygun shop-mix planlamasının yapılması
- AVM tip yapısına uygun ulusal ve uluslararası potansiyel kiracıların belirlenmesi
- Sektörel kira analizlerinin oluşturulması
- Kiracı adayları ile ön görüşmelerin gerçekleştirilmesi
- Kiracı adayları ve yatırımcı arasında köprü oluşturulması
- Kira sözleşmelerinin oluşturulması, gerekli revizyonların gerçekleştirilmesi
- İşletme yönetmeliği ve dekorasyon el kitabının oluşturulması
- Faal olan avm'nin değerlendirilmesi, değerlendirme ışığında yeniden kiralama planının oluşturulması

YÖNETİM DANIŞMANLIK HİZMETLERİ

İŞLETME YÖNETİMİ

- AVM organizasyon şemasının oluşturulması, organizasyon işleyiş yönlendirmelerinin yapılması
- Yönetim kadrosunun belirlenmesi, görev tanımlarının oluşturulması
- Yönetim ile yatırımcı ilişkilerinin sağlanması, yatırımcıya sunulacak faaliyet, durum ve bütçe bilgilendirilme raporlarının formatlanması

PAZARLAMA-SATIŞ

- AVM, ziyaretçi sayılarını ve kira ciroları arttırmaya yönelik yapılacak çalışmaların belirlenmesi ve uygulama aşamasında yönlendirilmesi
- AVM ye bilinirlik kazandırmak ve çekim oluşturmaya yönelik tanıtım ve PR stratejilerinin belirlenmesi, geri dönüşlerin takibi ve raporlanma formatlarının belirlenmesi ve uygulama aşamasında yönlendirilmesi
- AVM kurumsal kimlik çalışmalarının takibi ve ajansların belirlenmesi
- Kiracı ile kurulacak ilişkinin standartlaştırılması, hizmet sınırlarının çizilmesi, kira ödemelerinin takibi, aylık ve yıllık raporların oluşturulması hakkında yönlendirme çalışmaları
- Ayrıntılı ve özet bütçe rapor formatlarının hazırlanması
- Yıllık hedeflerin ulaşılacak istenen bütçe, ziyaretçi sayısı vb. bazda belirlenmesi, dönemlik (güz-kış-bahar-yaz) takibinin yapılması

VERİMLİLİK

- AVM rekabet gücünün artırılmasına yönelik, hızla değişen müşteri tercih ve beklentileri doğrultusunda sektörde ulusal ve uluslararası bazda yeniliklerin takibi ve uygulama aşamasında yönlendirilmesi
- Ulusal ve uluslararası yarışma, konferans vb. bilgi paylaşımına yönelik etkinliklerin takibi ve katılım işlemlerinin gerçekleştirilmesi
- AVM tüm hizmetlerinin ölçülebilir formata dökülmesi ve verimlilik raporlarının hazırlanması
- Personel ilişkilerinin güçlendirilmesi, katılımcılık, takım çalışma ruhu oluşturulması ve personel motivasyon artış stratejilerinin belirlenmesi

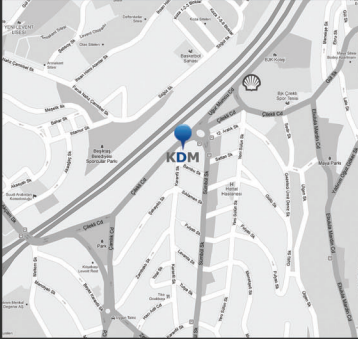
KALİTE YÖNETİMİ

- ISO 9000 kalite güvencesi modellerinin temel şartlarının sağlanmasına yönelik yönlendirmelerin yapılması
- Dokümantasyonun hazırlanması, kullanımı ve önemi konusunda yönetim personelinin bilgilendirilmesi
- Yönetim stratejisini oluşturmada paydaşların beklentilerinin dengelenmesi
- Dışarıdan alınacak temizlik, teknik, güvenlik ve sağlık hizmetlerini üstlenecek firmalar ile iletişime geçilmesi ve seçimi

YATIRIM VE PROJE YÖNETİMİ DANIŞMANLIK HİZMETLERİ

- Bölgesel fizibilite çalışmaları
- Bölgesel kapsama alanı, müşteri yapısı ve alışkanlıkları, ekonomik ve sosyal durum, bölgeye ulaşım gibi faktörlerin değerlendirilerek yatırım geri dönüş öngörüsünün hazırlanması
- Bölgedeki diğer benzer yatırımlar ile rekabet gücü değerlendirmelerinin yapılması
- AVİM tip ve konseptinin bölge ile entegre olabilir biçimde değerlendirilmesi
- Yatırımcı beklentileri ile gerçekleşmesi planlanan yatırımın risk unsurlarının karşılaştırılması

İLETİŞİM



**KDM Alışveriş Merkezi Kiralama ve
Yönetim Danışmanlık LTD. ŞTİ.**

Adres :

Levent Mah. Çilekli Cad. No: 28
3.Levent 34330 / İstanbul

Telefon :

+90 212 269 01 50

Faks :

+90 212 269 20 03

info@kdmavm.com.tr
www.kdmavm.com.tr

