

**MİLPA TİCARİ VE SİNAİ ÜRÜNLER  
PAZARLAMA SANAYİ VE TİCARET  
A.Ş.**

**01.01.2011-30.09.2011 DÖNEMİ  
FAALİYET RAPORU**

## İÇİNDEKİLER

|   |   |
|---|---|
| a. Faaliyet Özeti .....   | 2 |
| b. Ortaklık Yapısı .....  | 2 |
| c. Temel Rasyolar .....   | 3 |
| d. Özet Bilanço .....   | 3 |
| e. Gelir Tablosu .....  | 4 |
| f. Yönetim Kurulu .....   | 4 |
| g. Denetim Kurulu .....   | 5 |
| h. Denetim Komitesi .....   | 5 |
| ı. Yönetimde Söz Sahibi Olan Personel .....                       | 5 |
| j. Şirketin Faaliyet Politikası .....                             | 6 |
| k. Şirketin Finansman Kaynakları ve Risk Yönetim Politikası ..... | 6 |
| l. Birleşme .....   | 7 |

## KURUMSAL VE YÖNETİMSEL BİLGİLER:

### a. Faaliyet Özeti

Şirket, 28 Mayıs 2007 tarihinde İstanbul Büyükçekmece ilçesinde bulunan arsa ile ilgili olarak “hasılat paylaşım modeli” çerçevesinde konut projesi geliştirmek üzere anlaşma imzalamıştır. 11 Haziran 2010 tarihinde ek bir sözleşme daha imzalanarak hasılat paylaşım modeli “kat karşılığı paylaşım modeli”ne çevrilmiştir. 104.679 metrekare inşaat alanına sahip 993 adet bağımsız bölüm olarak planlanan ve 3 etaptan oluşan Milpark konut projesinin satışlarına Ocak 2008 itibariyle başlanmıştır.

30 Eylül 2011 itibariyle inşaatı tamamlanan 1.etap’a ait 321 adet bağımsız bölümden 188 adedi alıcılarına teslim edilmiş olup; kat karşılığı paylaşım modeli uyarınca arsa sahibinin payına düşen ve ortalama m<sup>2</sup> üzerinden hesaplanan satılabilir durumda yaklaşık 96 bağımsız bölüm çıktıktan sonra satılmayan 37 adet bağımsız bölüm bulunmaktadır.

Şirket tarafından gerçekleştirilen Automall Projesi, İstanbul Bağcılar İlçesi’nde yer alan ve inşaatı tamamlanmış olan 441 galeri ile 221 konuttan oluşan projedir. Ön satışına 2006 yılı içinde başlanan Automall Projesi’nde, 30 Eylül 2011 tarihi itibariyle 399 adet galeri ve 131 adet daire alıcılara teslim edilmiş olup, 90 adet daire ve 42 adet galeri henüz satılmamıştır.

Şirket tarafından İstanbul Esenyurt’ta gerçekleştirilen ve 403 adet dükkan ve 100 adet konuttan oluşan bir diğer proje olan Veneris Alışveriş Merkezi ve İstanbul Rezidans (“Veneris Projesi”, eski adıyla “Taksitcenter”) Projesi’nin inşaatı Kasım 2007’de tamamlanmıştır. 30 Eylül 2011 tarihi itibariyle sözkonusu projenin tamamına yakını satılmış durumda olup, satışı yapılmayan 19 adet dükkan ve 1 adet daire kalmıştır.

Projeyle ilgili görsel ve teknik sunumlar [www.milpark.com.tr](http://www.milpark.com.tr) adresimizde tüm faaliyetlere ilişkin bilgiler ise [www.milpa.com.tr](http://www.milpa.com.tr) adresimizde yayımlanmaktadır.

### b. Ortaklık Yapısı

Şirket’in 30 Eylül 2011 ve 31 Aralık 2010 tarihlerindeki hissedarları ve sermaye içindeki payları tarihi değerlerle aşağıdaki gibidir:

|   | <b>30 Eylül 2011</b> | <b>Ortaklık payı (%)</b> | <b>31 Aralık 2010</b> | <b>Ortaklık payı (%)</b> |
|---|----------------------|--------------------------|-----------------------|--------------------------|
| Doğan Holding                                   | 54.486.845           | 85,54                    | 54.486.845            | 85,54                    |
| İMKB’de işlem gören kısım                       | 8.598.726            | 13,50                    | 8.598.726             | 13,50                    |
| Doğan Enerji Yatırımları Sanayi ve Ticaret A.Ş. | 466.176              | 0,73                     | 466.176               | 0,73                     |
| Diğer   | 146.450              | 0,23                     | 146.450               | 0,23                     |
| <b>Çıkarılmış Sermaye</b>                       | <b>63.698.197</b>    | <b>100,00</b>            | <b>63.698.197</b>     | <b>100,00</b>            |

Sermaye Piyasası Kurulu (SPK)’nun 23 Temmuz 2010 tarih ve 21/655 sayılı İlke Kararı gereğince; Merkezi Kayıt Kuruluşu A.Ş. kayıtlarına göre; 30 Eylül 2011 tarihi itibariyle Milpa sermayesinin %12,98’ine karşılık gelen hisselerin dolaşımında olduğu kabul edilmektedir. Bu hisselerin Milpa sermayesinin %13,50’sine karşılık gelen kısmı açık statüdedir.

Şirket Sermaye Piyasası Mevzuatı'na tabi şirketlerin yararlandığı kayıtlı sermaye sistemini benimsemiş ve nominal değeri 1 Kr olan 6.369.819.700 adet (31 Aralık 2010: 6.369.819.700 adet) hamiline yazılı hisselerle temsil edilen kayıtlı sermayesi için bir tavan belirlenmiştir. Şirket, 29 Eylül 2011 tarihinde yaptığı Olağanüstü Genel Kurul Toplantısında kayıtlı sermaye tavanını, SPK ve T.C. Gümrük ve Ticaret Bakanlığı'nın izinleri çerçevesinde 100.000.000 TL'den 250.000.000 TL'ye yükseltilmesine oy birliği ile karar vermiştir. Kayıtlı sermaye tavanı 5 Ekim 2011 tarihinde Ticaret Sicil Gazetesinde yayınlanarak tescil edilmiştir.

#### c. Temel Rasyolar

|   | <b><u>30.09.2011</u></b> | <b><u>31.12.2010</u></b> |
|---|--------------------------|--------------------------|
| Dönen Varlıklar / Kısa Vadeli Yükümlülükler | 0,76                     | 1,01                     |
| Kısa Vadeli Yükümlülükler / Özsermaye       | 3,02                     | 1,55                     |
| Özkaynaklar / Toplam Aktifler               | 0,23                     | 0,37                     |

#### d. Özet Bilanço

|                         | <i>Bağımsız<br/>denetimden<br/>geçmemiş<br/>30 Eylül 2011</i> | <i>Bağımsız<br/>denetimden<br/>geçmiş<br/>31 Aralık 2010</i> |
|-------------------------|---|--|
| Dönen Varlıklar         | 61.562.923  | 73.443.234   |
| Duran Varlıklar         | 54.113.309  | 54.342.564   |
| <b>Toplam Varlıklar</b> | <b>115.676.232</b>  | <b>127.785.798</b>   |

|                           | <i>Bağımsız<br/>denetimden<br/>geçmemiş<br/>30 Eylül 2011</i> | <i>Bağımsız<br/>denetimden<br/>geçmiş<br/>31 Aralık 2010</i> |
|---------------------------|---|--|
| Kısa Vadeli Yükümlülükler | 81.046.637  | 72.553.835   |
| Uzun Vadeli Yükümlülükler | 7.825.996   | 8.331.257  |
| Özkaynaklar               | 26.803.599  | 46.900.706   |
| <b>Toplam Kaynaklar</b>   | <b>115.676.232</b>  | <b>127.785.798</b>   |

## e. Gelir Tablosu

|  | <i>Bağımsız denetimden<br/>geçmemiş</i> | <i>Bağımsız denetimden<br/>geçmemiş</i> |
|--|---|---|
|  | <b>30 Eylül 2011</b>                    | <b>30 Eylül 2010</b>                    |
| <b>SÜRDÜRÜLEN FAALİYETLER</b>                        |   |   |
| Satış gelirleri (net)                                | 4.468.885                               | 9.186.026                               |
| Satışların maliyeti (-)                              | (4.314.695)                             | (9.332.668)                             |
| <b>BRÜT ZARAR</b>                                    | <b>154.190</b>                          | <b>(146.642)</b>                        |
| Genel yönetim giderleri (-)                          | (4.032.419)                             | (3.450.738)                             |
| Pazarlama, satış ve dağıtım giderleri (-)            | (476.881)                               | (1.512.790)                             |
| Diğer faaliyetlerden gelir ve karlar                 | 23.302                                  | 460.121                                 |
| Diğer faaliyetlerden gider ve zararlar (-)           | (1.203.475)                             | (597.611)                               |
| <b>FAALİYET ZARARI</b>                               | <b>(5.535.283)</b>                      | <b>(5.247.660)</b>                      |
| Finansal gelirler                                    | 3.863.657                               | 8.232.734                               |
| Finansal giderler (-)                                | (17.956.845)                            | (6.354.354)                             |
| <b>SÜRDÜRÜLEN FAALİYETLER<br/>VERGİ ÖNCESİ ZARAR</b> | <b>(19.628.471)</b>                     | <b>(3.369.280)</b>                      |
| <b>Sürdürülen faaliyetler vergi geliri</b>           |   |   |
| Ertelenmiş vergi geliri                              | (468.636)                               | 654.673                                 |
| <b>DÖNEM ZARARI</b>                                  | <b>(20.097.107)</b>                     | <b>(2.714.607)</b>                      |
| <b>HİSSE BAŞINA ZARAR</b>                            | <b>(0,32)</b>                           | <b>(0,04)</b>                           |

## f. Yönetim Kurulu

|               |                        |
|---------------|------------------------|
| Başkan:       | : Yahya Üzdiyen        |
| Başkan Vekili | : Yener Şenok          |
| Üye           | : Ertuğrul Alptekin    |
| Üye           | : Halil Bülent Çorapçı |

29.03.2011 tarihinde yapılan Olağan Genel Kurul toplantısında 2011 yılı Olağan Genel Kurul Toplantısı'na kadar görev yapmak üzere seçilmiş olan Yönetim Kurulu'nun görev dağılımı 15.04.2011 tarihinde yapılmıştır.

Yönetim Kurulu Üyeleri şirketin imza sirkülerinde belirtilen yetkileri haizdir.

#### **g. Denetim Kurulu**

29.03.2011 tarihli yapılan Olağan Genel Kurul toplantısında seçilen Denetim Kurulu Üyeleri:

Üye : Alper Altıok  
Üye : Ayhan Sırtıkara

29.03.2011 tarihinde yapılan Olağan Genel Kurul toplantısında 2011 yılı Olağan Genel Kurul Toplantısı'na kadar görev yapmak üzere seçilmişlerdir.

#### **h. Denetim Komitesi**

29.03.2011 tarihli yapılan Olağan Genel Kurul toplantısında seçilen üyeler içinden 15.04.2011 tarihinde görevlendirilen Denetim Komitesi Üyeleri:

Üye : Halil Bülent Çorapçı  
Üye : Ertuğrul Alptekin

#### **ı. Yönetimde Söz Sahibi Olan Personel**

Genel Müdür : Rıza Koçyiğit

Sn.Rıza Koçyiğit İş makinaları ve otomobil şirketlerinde mali işler bölümlerinde çalıştıktan sonra Özkanlar şirketler grubunda (yiyecek-içecek, otel, gayrimenkul inşaat ve pazarlama şirketlerini bünyesinde bulunduran) CEO ve CFO'luk görevlerinde bulunmuştur. 14.04.2008 tarihinde Satış ve Pazarlamadan sorumlu Genel Müdür Yardımcısı olarak şirketimizde göreve başlayan Sn.Rıza Koçyiğit 20.05.2009 tarihinden itibaren vekaleten Şirket Genel Müdürü olarak yetkilendirilmiş, 18.01.2010 tarihinde Genel Müdür olarak atanmıştır.

Mali ve İdari İşlerden Sorumlu GMY: Bülent Çakır \*

Sn. Bülent Çakır imalat ve hizmet sektöründeki yabancı ve yerli firmalarda Mali İşler Genel Müdür Yardımcılığı görevlerinde bulunmuştur.

\* 31.08.2011 tarihi itibarıyla görevinden ayrılmıştır.

## **j. Şirketin Faaliyet Politikası**

### **İŞLETMEYİ ETKİLEYEN ETMENLER, FAALİYETTE BULUNDUĞU ALAN VE BU ÇEVREDE MEYDANA GELEN DEĞİŞİKLİLER İLE BUNLARA KARŞI UYGULANAN POLİTİKALAR:**

2011 Eylül ayı itibariyle ekonomi 2010 yılındaki görünümünü korumakla beraber alınan önlemlerin etkisiyle krizin dibine gelindiğine inanç artmış ancak yurt dışında yaşanan belirsizlikler ülkemizde talep ertelenmesi ve faiz oranlarında artış beklentisi şirketimizin de içinde bulunduğu gayrimenkul sektörünü olumsuz etkilemesi beklenmektedir. 2011 yılı içinde TL bir önceki yıl sonuna göre USD karşısında %19,36 ve Euro karşısında %22,77 oranında değer kaybetmiştir. TÜFE oranı, 2011 yılında Eylül ayında bir önceki yılın Eylül ayına göre 6,15; ÜFE oranı ise bir önceki yılın Eylül ayına göre %12,15 olarak gerçekleşmiştir. Diğer taraftan ABD’de başlayan mortgage krizi diğer ülkeler ile beraber ülkemizi de etkilemiştir. Özellikle mortgage krizinin etkisiyle ABD’de başlayan gayrimenkul fiyatlarında ve satışlarındaki durgunluk lokomotif sektör olan inşaat sektörünü etkilemiştir. Petrol ve emtia fiyatlarındaki ciddi dalgalanmalar olmuştur. Bu da inşaat sektörünün durgunlaşmasında bir etmen olmuştur. Bahsedilenlerin ışığında 2008 yılı başından rapor tarihine kadar dövizde, enflasyonda ve kredi faizlerinde yükselişler ve volatilitede artışlar olmuştur. Şirketimiz pazarlama sektöründe yer almakta olup, 2008 yılından itibaren Büyükçekmece ilçesinde yer alan ve 993 konuttan oluşan Milpark isimli konut projesine yoğunlaşmıştır. Daha önceki senelerde ise ağırlıklı olarak otomobil olmak üzere her türlü beyaz eşya, elektrikli ev aletleri, bilgisayar, cep telefonu v.s. pazarlamaktaydı ancak bu alanlarda artan rekabet ve üreticilerin kendi pazarlama teşkilatlarına ağırlık vermesi ile gayrimenkul sektörüne yönelinmiştir. Bu bakımdan şirket gayrimenkul sektörünün içinde bulunduğu durgunluktan ve inşaat maliyetlerindeki artıştan direkt olarak etkilenmektedir. 2007 yılına kadar gayrimenkul sektöründe bir patlama yaşanmış daha sonra bu hareket yavaşlayarak 2007 sonlarından itibaren durgunluğa girmiştir. Diğer bir etken ise faizlerin yükselmesi sonucu mortgage kredisi kullanarak ev sahibi olmak isteyenlerin taleplerini ertelemesine sebep olmuştur. Bu durumda şirketler başkaca finansman ve pazarlama teknikleri kullanmak zorunda kalmışlardır. Firmamızda bu çalkantılı ortam içinde pazarlama sektöründe sahip olduğu deneyim ve marka ismi ile daha esnek ödeme planları ve pazarlama teknikleri geliştirerek ve farklı finansman seçenekleri ile konumunu korumaya çalışmaktadır.

## **k. Şirketin Finansman Kaynakları ve Risk Yönetim Politikası**

Şirketimiz yoğunlaştığı Milpark konut projesinde hasılat paylaşım modeli 11 Haziran 2010 tarihinden itibaren kat karşılığına çevrilmiştir. Satışlardan yaratılan fonlarla inşaat maliyetleri karşılanmakta, satışlardan yeterli fon sağlanamadığı durumlarda ise bankalardan işletme kredisi alınmaktadır. Satışlarda; peşinat, senet ve mortgage kredisinden oluşan karma bir sistem kullanılmaktadır. Pazar ve ekonomik gelişmelerin elverdiği ölçüde minimum özkaynakla, projelerin kendi kendisini finanse etmesi sağlanmaya çalışılmaktadır.

## I.Birleşme

### **MİLPA TİCARİ VE SİNİAİ ÜRÜNLER PAZARLAMA SANAYİ VE TİCARET A.Ş.’NİN HÜRRIYET TİCARİ VE SİNİAİ ÜRÜNLER PAZARLAMA SANAYİ VE TİCARET A.Ş. İLE BİRLEŞMESİ**

Aynı alanda faaliyet gösteren iki şirketten, birleşme sonucunda mali yapısı daha güçlü, daha rekabetçi ve daha karlı bir şirket ortaya çıkması amacı ile birleşmeye ilişkin olarak şirketimizin almış olduğu Yönetim Kurulu kararı gereği ana ortağı Doğan Holding’in sahip olduğu Hürriyet Pazarlama ile Türk Ticaret Kanunu’nun 451. ve ilgili maddeleri, Kurumlar Vergisi Kanunu’nun 18-20 ve ilgili maddeleri ve Sermaye Piyasası mevzuatının ilgili maddeleri çerçevesinde, tüm aktif ve pasifleri ile birlikte kül halinde Şirket tarafından devir alınmak suretiyle birleşmesi işlemi, Sermaye Piyasası Kurulu (SPK)'nun 23.07.2010 tarih ve 21/626 sayılı Kararı ile uygun bulunmuştur. Söz konusu işleme ilişkin Birleşme Duyurusu Şirket tarafından 29.07.2010 tarihinde yayınlanmıştır.

Birleşme işleminde, SPK düzenlemeleri ve Uluslararası Finansal Raporlama Standartlarına uygun olarak hazırlanan finansal tabloların esas alındığı ve şirketlerin değerini gerçekçi biçimde ifade ettiği düşünülen Düzeltilmiş Özvarlık Değeri Yöntemi tercih edilmiştir.

Bilirkişi Raporu ve Uzman Kuruluş Raporu ile hesaplanan birleşme oranının (%39,14) kullanılması sonucunda “yasal kayıtlara göre” hesaplanan sermaye artırım tutarı (54.464.669 TL), birleşme işlemi sonucunda Şirket’e katılacak Hürriyet Ticari ve Sınai Ürünler Pazarlama Sanayi ve Ticaret A.Ş’nin 31.12.2009 tarihi itibarıyla yasal kayıtlarındaki özkaynak tutarını (38.763.905 TL) aşmaktadır. Hürriyet Pazarlama’nın ancak özkaynakları ile birleşme işlemine katılabileceği ve Bilirkişi Raporu ile Uzman Kuruluş Raporu ile belirlenen birleşme oranına da sadık kalınmak durumunda olduğundan, birleşme işlemi teknik olarak Şirket’de “fon çıkışı gerektirmeyen” bir sermaye azaltımı anlamına gelmekte olup, sermaye azaltımı ve birleşme nedeniyle yapılacak sermaye artırım işlemleri bir arada ve eşanlı olarak gerçekleştirilmiştir. 1 adet 1 Kr nominal değerli Şirket hissesine sahip ortaklarına bu payları karşılığında 0,6901193 adet 1 Kr nominal değerli pay verilecek olup, bu işlem birleşme nedeniyle yapılacak sermaye artırım öncesinde sermayenin 36.130.406 TL’ den 24.934.292 TL’ ye azaltılması anlamına gelmektedir. Bu çerçevede, artırılacak sermaye 27.567.790 TL ( 63.698.197-36.130.406 ) yerine, 38.763.905 TL (63.698.197-24.934.292) olacak ve artırılan tutar Hürriyet Pazarlama ortaklarına verilmiştir.

SPK’nun 2009/18 Haftalık Bülteni’nde yayımlanan “Halka Açık Anonim Ortaklıkların Fon Çıkışı Gerektirmeyen Sermaye Azaltım İşlemlerinde Uyacakları İlke ve Esaslar” Duyurusu kapsamında Şirket çıkarılmış sermayesinin azaltılmasına ve eş zamanlı olarak yukarıda açıklanan şekliyle Hürriyet Pazarlama özkaynağından karşılanarak artırılmasına karar verilmiştir. SPK’nun 28 Eylül 2010 tarih ve 1229/9596 sayılı yazıları ile 28 Eylül 2010 tarih ve 61/626 sayılı Kayda Alma Belgesi kapsamında sözkonusu sermaye artış ve azalışları SPK kaydına alınmıştır.

Birleşme işlemi sonucunda nominal değeri 1 Kr olan 6.369.819.700 adet (31 Aralık 2009: 3.613.040.640) hisse senedi kayıtlı hale getirilmiştir. Birleşme işlemi 30 Eylül 2010 tarihinden geçerli olmak üzere 6 Ekim 2010 tarih 7663 sayılı Türk Ticaret Sicil Gazetesi’nde yayınlanarak tescil edilmiştir. Şirket’in imtiyazlı hisse senedi yoktur.