

DERLÜKS DERİ SANAYİ ve TİCARET ANONİM ŞİRKETİ YÖNETİM KURULU'na**Yatırım Amaçlı Gayrimenkullerin Satım Çalışmalarına İlişkin Rapordur****07.09.2020**

Derlüks Deri Sanayi ve Ticaret A.Ş. 'nin (Şirket, Derlüks, Ortaklık) aktifinde bulunan yatırım amaçlı gayrimenkulleri ile ilgili olarak, Yönetim Kurulu 8.4.2019 tarihli, 2019/15 sayılı ve 24.9.2019 tarihli, 2019/34 sayılı kararlarıyla bir çıkış planı kabul etmiştir. 05.03.2020 tarih 2020/9 sayılı kararı ile satım çalışmalarının devam etmesi kararlaştırılmıştır. 31.03.2020 tarihli 2020/12 sayılı Yönetim Kurulu kararına göre satımdan elde edilen 3.000.000 TL kârın önümüzdeki dönemde oluşabilecek potansiyel gayrimenkul alımlarında kullanılabilmesi amacıyla '' yenileme fonuna '' aktarılmasına karar verilmiştir.

Bu plana göre, yatırım amaçlı gayrimenkullerden fiyatı olgunlaşanların satım çalışmaları yapılacak, elde edilen gelir mevcut piyasa koşullarına göre yeni iş olanaklarının oluşturulmasında veya finansal borç kapatılmasında kullanılacaktır. Ayrıca son alınan karara istinaden potansiyel gayrimenkul alımlarında da kullanılabilir.

Söz konusu çalışmalar neticesinde aşağıdaki tabloda (Tablo 1) bulunan 39 adet (Zeytinburnu'ndaki Dükkan 3 kat olduğundan tek hanede gösterilmiştir) gayrimenkul 15.975.500 TL toplam bedelle satılmış ve Sermaye Piyasası Kurulu düzenlemeleri çerçevesinde oluşturulan mali tablolara göre 1.200.500 TL, Vergi Usul Kanunu'na göre hazırlanan mali tablolara göre 8.517.113 TL kâr elde edilmiştir.

Satılan Yatırım Amaçlı Gayrimenkuller							
	Mevki	Nev'i	Alım Fiyatı	Değerleme Fiyatı*	Satım Fiyatı	TFRS'ye Göre Kâr/Zarar	VUK'a Göre Kâr/Zarar
1	Esenyurt	Dükkan	76.500	500.000	530.000	30.000	453.500
2	Esenyurt	Mesken	240.000	250.000	270.000	20.000	30.000
3	Esenyurt	Mesken	195.000	250.000	250.000	0	55.000
4	Esenyurt	Mesken	59.500	240.000	250.000	10.000	190.500
5	Esenyurt	Mesken	59.500	210.000	290.000	80.000	230.500
6	Zeytinburnu	Mesken	538.000	680.000	680.000	0	142.000
7	Gelibolu	Mesken	63.000	150.000	150.000	0	87.000
8	Gelibolu	Mesken	128.000	300.000	310.000	10.000	182.000
9	Gelibolu	Mesken	105.000	250.000	295.000	45.000	190.000
10	Bahçelievler	Mesken	169.600	450.000	462.000	12.000	292.400
11	Gelibolu	Mesken	110.000	225.000	235.000	10.000	125.000
12	Esenyurt	Mesken	200.000	250.000	254.000	4.000	54.000
13	Bakırköy	Mesken	555.000	440.000	445.000	5.000	-115.000
14	Bahçelievler	Mesken	148.400	400.000	420.000	20.000	271.600
15	Gelibolu	Mesken	105.000	250.000	290.000	40.000	185.000

16	Esenyurt	Mesken	59.500	240.000	250.000	10.000	190.500
17	Çorlu	Mesken	255.000	470.000	480.000	10.000	225.000
18	Kadıköy	Mesken	1.248.000	1.450.000	1.500.000	50.000	252.000
19	Gelibolu	Mesken	135.000	250.000	280.000	30.000	145.000
20	Esenyurt	Mesken	267.000	255.000	340.000	85.000	73.000
21	Gelibolu	Mesken	150.000	300.000	310.000	10.000	160.000
22	Esenyurt	Dükkan	164.000	475.000	490.000	15.000	326.000
23	Gelibolu	Mesken	92.000	225.000	225.000	0	133.000
24	Zeytinburnu	Dükkan	310.000	2.030.000	2.050.000	20.000	1.740.000
25	Gelibolu	Mesken	115.000	225.000	230.000	5.000	115.000
26	Gelibolu	Mesken	124.000	290.000	300.000	10.000	176.000
27	Gelibolu	Mesken	92.000	225.000	230.000	5.000	138.000
28	Gelibolu	Mesken	125.000	300.000	330.000	30.000	205.000
29	Esenyurt	Dükkan	66.000	250.000	260.000	10.000	194.000
30	Esenyurt	Mesken	77.500	270.000	319.500	49.500	242.000
31	Ula	Mesken	170.000	525.000	600.000	75.000	430.000
32	Gelibolu	Mesken	100.000	215.000	230.000	15.000	130.000
33	Gelibolu	Mesken	128.000	300.000	310.000	10.000	182.000
34	Tuzla	Dükkan	750.480	1.100.000	1.550.000	450.000	799.520
35	Çorlu	Dükkan	46.296	75.000	90.000	15.000	43.704
36	Arnavutköy	Mesken	115.000	250.000	250.000	0	135.000
37	Çorlu	Dükkan	111.111	210.000	220.000	10.000	108.889
	Toplam		7.453.387	14.775.000	15.975.500	1.200.500	8.517.113

Tablo 1-2019 ve 2020 yılında satılan yatırım amaçlı gayrimenkuller.

Satım çalışmalarından elde edilen gelirle büyük ölçüde kısa vadeli finansal borç kapaması yapılmıştır.

Öte yandan, aşağıdaki tabloda (Tablo 2) gösterilen 10 adet yatırım amaçlı mesken, dükkân ve arsa Şirketin yatırım amaçlı gayrimenkul portföyünde bulunmaktadır.

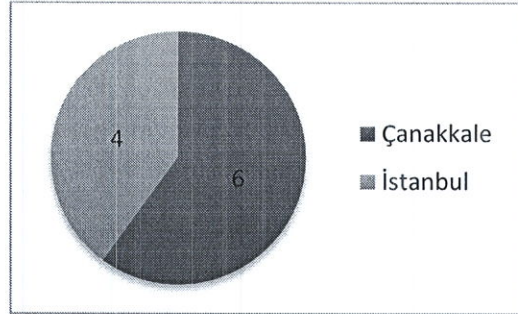
Kalan Yatırım Amaçlı Gayrimenkuller							
	Mevki	Nev'i	Alım Fiyatı	Değerleme Fiyatı*	Satım Fiyatı	TFRS'ye Göre Kâr/Zarar	VUK'a Göre Kâr/Zarar
1	Esenyurt	Otoport	225.000	400.000			
2	Gelibolu	Mesken	110.000	205.000			
3	Gelibolu	Mesken	70.000	150.000			
4	Gelibolu	Mesken	70.000	150.000			
5	Gelibolu	Mesken	130.000	220.000			
6	Gelibolu	Mesken	155.000	300.000			
7	Gelibolu	Mesken	95.000	175.000			

8	Silivri	Arsa	18.000	464.000			
9	Tuzla	Dükkan	972.000	900.000			
10	Yenibosna	Mesken	525.000	1.000.000			
	Toplam		2.370.000	3.964.000	0	0	0

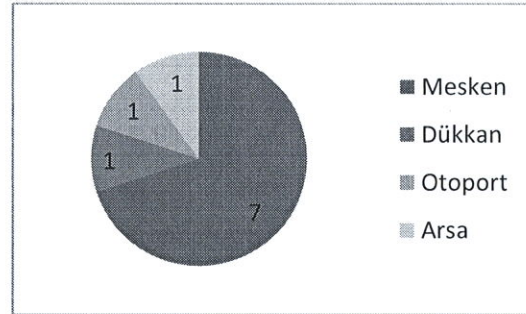
Tablo 2- Aktiflerde bulunan yatırım amaçlı gayrimenkuller.

Söz konusu bu gayrimenkullerin, Lider Gayrimenkul Değerleme A.Ş. tarafından yapılan ekspertiz çalışmalarına göre 3.964.000 TL değeri olduğu saptanmıştır. Ancak, olası satış fiyatı toplamının, yapılan pazar çalışması neticesinde 5-6 milyon TL civarında olabileceği tahmin edilmektedir.

Kalan gayrimenkullerin 6 adedi Çanakkale’de ve 4 adedi İstanbul’da (Grafik 1). Bu yatırımlar 1 tane dükkan, 7 adet mesken, 1 adet otoport (otomobil AVM’si dükkanı) ve 1 adet arsadan oluşmaktadır (Grafik 2).



Grafik 1-Gayrimenkullerin bölgesel dağılımı.



Grafik 2-Gayrimenkullerin vasıf dağılımı.

Öte yandan satım çalışmaları sırasında, II-23.1 sayılı Önemli Nitelikte İşlemlere İlişkin Ortak Esaslar ve Ayrılma Hakkı Tebliğine, II-17.1 Kurumsal Yönetim Tebliği’ne , II-15.1 Özel Durumlar Tebliği ve en son 27.06.2020 tarihinde Resmi Gazete’de yayınlanan II-23.3 sayılı Önemli Nitelikte İşlemler ve Ayrılma Hakkı Tebliği’ne de azami özen gösterilmiştir.

Yapılan satışların hiç birisi ilişkili taraflara değildir. Satım meblağları 3 adeti hariç ekspertiz raporlarının üstündedir. Söz konusu 3 gayrimenkul ekspertiz raporu rayiç bedeliyle satılabilmiştir. Satım işlemlerinin bildirimi genellikle tapu devri yapıldığı gün, istisnai olarak bir kaç gün içinde Kamu Aydınlatma Platformu aracılığı ile kamuoyuna bildirilmiştir.

Aşağıdaki tabloda gözüktüğü üzere (Tablo 3) bütün gayrimenkullerin satılması durumunda dahi söz konusu tarih aralığında yürürlükte olan II-23.1 sayılı Önemli Nitelikteki İşlemlere İlişkin Ortak Esaslar ve Ayrılma Hakkı Tebliği’nde ve en son 27.06.2020 tarihinde Resmi Gazete’de yayınlanan II-23.3 sayılı Önemli Nitelikte İşlemler ve Ayrılma Hakkı Tebliği’nde yer alan kriterlere uyum sağlanmaktadır.

Gayrimenkul Satış Gelirinin Önemli Nitelikte İşlem Kriterlerine Uyum Tablosu						
Finansal Tablo Dönemi	Kriter	Finansal Tablo Değeri	07.09.2020 Tarihine Kadar Yapılan Satış	%	Bütün Hepsinin Satılması Durumunda (3)	%
2019/6	a) Aktif Toplamı	104,656,662	15.975.500	15.26		
	b) Ağırlıklı Ortama Fiyata Göre Ortaklık Değeri(1)	50,250,000		31.79		
	c) Gelir katkısı(4)	83,389,179		19.16		
2019/12	a) Aktif Toplamı	105,623,405		15.12	22,000,000	20.83
	b) Ağırlıklı Ortama Fiyata Göre Ortaklık Değeri(2)	87,967,500		18.16		25.01
	c) Gelir katkısı	186,580,213		8.56		11.79
2020/6	a) Aktif Toplamı	124.354.453		12.85	22,000,000	17.69
	b) Ağırlıklı Ortama Fiyata Göre Ortaklık Değeri(5)	127.372.500		12.54		17.27
	c) Gelir katkısı	130.049.146		12.28		16.92 (6)
(1)	Yönetim kurulu kararı 24-09-2019 tarihinde açıklanmıştır. Şirket 04-07-2019 tarihinde halka açılmıştır. Bu dönemden geriye dönük 54 iş günü ortalama fiyat 2.01 TL'dir. 25.000.000 TL sermaye ile elde edilen ortaklık piyasa değeridir.					
(2)	04-05-2020 tarihinden geriye dönük 176 iş günü ortalama fiyat 3.17 TL'dir. 27.750.000 TL sermaye ile elde edilen ortaklık piyasa değeridir.					
(3)	Takribi toplam satış rakamıdır.					
(4)	Toplam hasılat					
(5)	07-09-2020 tarihinden geriye dönük 235 iş günü ortalama fiyat 4.59 TL'dir. 27.750.000 TL sermaye ile elde edilen ortaklık piyasa değeridir.					
(6)	II-23.3 Önemli Nitelikteki İşlemler ve Ayrılma Hakkı Tebliği'ne göre son yıllık finansal tablodaki gelir üzerinden oran belirtilmiştir.					

Tablo 3-Gayrimenkul satış toplam potansiyel tutarının Önemli Nitelikte İşlem kriterine uyumu.

Sonuç:

Covit 19 virüsü, ticaret savaşları, petrol fiyatlarının gerilemesi, diğer nedenlerle dünya ticaretinin ve büyüme hızının ciddi oranlarda düştüğü, üretimin durma noktasından toparlanma aşamasına geçtiği bu dönemde Şirket'in mali yapısı güçlenmiş, likit bir bilanço yapısına kavuşmuştur. Yeni dönemde, Şirket portföyünde kalan gayrimenkullerin, artan fiyatlar nedeniyle yeniden değerlemelerinin yapılması uygun olacaktır.

Riskin Erken Saptanması Komitesi

Can Alper Şahin

Taner Sanatsever