

KOLEKSİYON MOBİLYA SANAYİ ANONİM ŞİRKETİ

OYAK Yatırım Menkul Değerler A.Ş.

Ayazağa Mahallesi Kemerburgaz Caddesi
Vadi İstanbul Park 7B Blok No:7C Kat:18 Sarıyer İSTANBUL
Tel: 0212 319 12 00

14/02/2022

KISALTMALAR

KISALTMALAR	TANIMLAR
A Grubu	Şirket Esas Sözleşmesi uyarınca tanımlanan A Grubu Paylar
ABD Doları, USD veya Dolar	Amerika Birleşik Devletleri'nin resmi para birimi
A.Ş.	Anonim Şirket
Avro	Avrupa Birliği'ne üye devletlerin resmi para birimi
B Grubu	Şirket Esas Sözleşmesi uyarınca tanımlanan B Grubu Paylar
BİST, Borsa, Borsa İstanbul veya BİAŞ	Borsa İstanbul Anonim Şirketi
Büyükdere Gayrimenkul, Bağlı Ortaklık	Büyükdere Gayrimenkul Yatırım ve İnşaat Ticaret Anonim Şirketi
COVID-19	Yeni Koronavirüs Hastalığı 2019
CSIL	Centre for Industrial Studies
Esas Sözleşme	Koleksiyon Mobilya'nın Şirket Esas Sözleşmesi
FAVÖK	Faiz, Amortisman, Vergi Öncesi Kar
GSYH	Gayri safi yurt içi hasıla
GVK	193 sayılı Gelirler Vergisi Kanunu
Halka Arza Aracılık Eden Yetkili Kuruluş, Aracı Kuruluş, Konsorsiyum Lideri veya OYAK Yatırım	OYAK Yatırım Menkul Değerler A.Ş.
Halka Arz Eden Pay Sahipleri, Ortaklar veya Şirket Pay Sahipleri	Faruk Malhan, Mehmet Koray Malhan, Doruk Malhan, Ayşe Malhan
Halka Arz Edilecek Paylar	Şirket'in Halka Arz Eden Pay Sahipleri'ne ait 13.481.868 TL nominal değerli 13.481.868 adet B Grubu Pay ile Şirket'in çıkarılmış sermayesinin 337.046.732 TL'den 431.419.816 TL'ye artırılması yoluyla ihraç edilecek toplam 94.373.084 TL nominal değerli 94.373.084 adet B Grubu Pay olmak üzere toplam 107.854.952 TL nominal değerli 107.854.952 adet B Grubu Pay
Hotel, Restaurant, Kafe	HoReCa
Koleksiyon, Koleksiyon Mobilya, İhraççı, Ortaklık veya Şirket	Koleksiyon Mobilya Sanayi A.Ş.

Koleksiyon Portal	Şirket'in prosedür ve talimatlarının yayınlandığı, Şirket personelinin, çalışanlarının, bayilerinin ve bayi çalışanlarının erişimine açık olan sistem
LTD. ŞTİ.	Limited Şirket
m²	Metrekare
Pay Tebliği	22 Haziran 2013 tarihli 28685 sayılı Resmi Gazetede yayımlanmış VII-128.1 sayılı Pay Tebliği
Resmi Gazete	T.C. Cumhurbaşkanlığı İdari İşler Başkanlığı Hukuk ve Mevzuat Genel Müdürlüğü'nce yayımlanan T.C. Resmi Gazetesi
Satış Sonrası Hizmetler Yönetmeliği	13 Haziran 2014 tarihli ve 29029 sayılı Resmi Gazete'de yayımlanmış Satış Sonrası Hizmetler Yönetmeliği
SGK	T.C. Sosyal Güvenlik Kurumu
SPK, Kurul	Sermaye Piyasası Kurulu
SPKn veya Sermaye Piyasası Kanunu	6362 sayılı Sermaye Piyasası Kanunu
Sermaye Piyasası Araçlarının Satışı Tebliği	28 Haziran 2013 tarihli 28691 sayılı Resmi Gazetede yayımlanmış II-5.2 sayılı Sermaye Piyasası Araçlarının Satışı Tebliği
Sermaye Piyasası Mevzuatı	Sermaye Piyasası Kanunu ile Kurul ve BİST tarafından çıkarılan tüm tebliğler, yönetmelikler, ilkeler, kararlar ve sair ikincil mevzuat
Tasarım Merkezi	Şirket'in merkez ofisi ve fabrikasında bulunan sanayide büyüme ve inovasyonu artırma amaçlı bünyesinde faaliyet gösteren ve çalışanları teknik mühendis, mimar, tasarım eğitilmiş yetkin kadrodan oluşan bölümü
Merkez Bankası veya TCMB	T.C. Merkez Bankası
T.C., Türkiye	Türkiye Cumhuriyeti
TL veya Türk Lirası	Türkiye Cumhuriyeti resmi para birimi
TFRS	Türkiye Finansal Raporlama Standartları
TÜİK	Türkiye İstatistik Kurumu
Üretim Merkezi	Şirket'in 20.11.1998 tarihli Yönetim Kurulu kararı uyarınca, Tekirdağ Ticaret Sicili Memurluğu'na 4657 sicil numarası ile kaydolmuş olan şubesi ve/veya fabrikası
YBBO	Yıllık Bileşik Büyüme Oranı
YP	Yüzde Puan

OYAK YATIRIM
MENKUL DEĞERLER A.Ş.

Akazağa Mh. Kemerburgaz Cd. Vadistanbul Park Sit. 7B
 Beşiktaş/İST. No: 7C Kat: 18 Sarıyer-İST. Tel: 0212 319 12 00
 Fax: 0212 351 05 99 Mersis No: 0649 0039 6040 0034
 Büyük Mükellefler V.D. 649 003 9604

Tablo Listesi	8
Table 1: Değerleme Sonucu	8
Table 2: Ortaklık Yapısı	13
Table 3: Kapasite Kullanımı	18
Table 4: Üretim Miktarı (Adet)	18
Table 5: Yurt İçi ve Yurt Dışı Tedarikçi Mal Alış Tutarları	18
Table 6: Ürün Grupları Bazında Satışlar	23
Table 7: Satış Kanalı Bazında Hasılat	23
Table 8: Bayi Kanalı İle Yapılan Satışlar	24
Table 9: Ürün Grubu Bazında Bayi Satışları	24
Table 10: Bayi Satışlarının Toplam Satışlar İçerisindeki Payı (%)	24
Table 11: Yurt İçi ve Yurt Dışı Satışlar	26
Table 12: İhracat Yapılan Ülkeler ve Satış Tutarları	26
Table 13: IMF Büyüme Tahminleri	34
Table 14: Gelir Tablosu	39
Table 15: Net satışların Ürün Gruplarına Göre Dağılımı	40
Table 16: Satışların Maliyeti	40
Table 17: Faaliyet Giderleri	41
Table 18: Faaliyet Giderlerinin Net Satışlara Oranı	41
Table 19: Pazarlama, Satış Dağıtım Giderleri	41
Table 20: Genel Yönetim Giderleri	42
Table 21: Araştırma Geliştirme Giderleri	42
Table 22: FAVÖK (Brüt Kar – Faaliyet Giderleri + Amortisman)	43
Table 23: Esas Faaliyetlerden Diğer Gelirler	43
Table 24: Esas Faaliyetlerden Diğer Giderler	44
Table 25: Operasyonel Karlılık Oranları	44
Table 26: Yatırım Faaliyetlerinden Giderler	45
Table 27: Finansal Gelirler	45
Table 28: Finansal Giderler	45
Table 29: Faiz Giderlerinin Karşılama Performansı	46
Table 30: Varlıklar	46
Table 31: Nakit ve Nakit Benzerleri	47
Table 32: Stoklar	48
Table 33: Maddi Duran Varlıklar	48
Table 34: Kaynaklar	50
Table 35: Finansal Borçlar	52
Table 36: Mali Yapı Oranları	53
Table 37: Özet Nakit Akış Tablosu	53
Table 38: Koleksiyon Mobilya – Satışların Kanal Bazında Kırılımı	57
Table 39: Koleksiyon Mobilya – Satışların Kategori Bazında Kırılımı	58
Table 40: Koleksiyon Mobilya – Maliyet Kırılımı ve Brüt Kârlılık	59
Table 41: Koleksiyon Mobilya – Maliyet Kırılımı Girdi Analizi	60
Table 42: Koleksiyon Mobilya – Operasyonel Giderler	61
Table 43: Operasyonel Marjlar	62
Table 44: Yatırım Harcamaları Projeksiyonunun Detayları	64
Table 45: İşletme Sermayesi Bileşenleri ve Nakit Çevrim Döngüsü	64
Table 46: Ağırlıklandırılmış Ortalama Sermaye Maliyeti (AOSM)	65
Table 47: Benzer Şirket Beta Hesaplaması	66
Table 48: Koleksiyon Mobilya Beta hesaplaması	66
Table 49: İndirgenmiş Nakit Akım Projeksiyonları	68
Table 50: Koleksiyon Mobilya - Piyasa Yaklaşımı	70
Table 51: Karşılaştırılabilir Şirket Çarpanları (25 Ocak 2022)	72
Table 52: Ağırlıklandırılmış Piyasa Değeri ve İskonto Oranları	75

İÇİNDEKİLER

1. Yönetici Özeti	6
2. Şirket Hakkında Özet Bilgi ve Değerleme Çalışması Sonucu.....	7
3. Değerleme Çalışmasında Uygulanan Esaslar	9
A. Değerleme Çalışması Sırasında Uygulanan Meslek Kuralları ve Etik İlkeler	9
B. Sınırlayıcı Koşullar ve Varsayımlar:.....	9
C. Yetkinlik Beyanı	10
D. Sorumluluk Beyanı	11
4. Şirket ve Faaliyetleri Hakkında Bilgiler	12
A. Şirket'in Genel Bilgileri.....	12
B. Sermaye ve Ortaklık Yapısı.....	12
C. Şirket'in Faaliyetlerinin Gelişiminde Önemli Olaylar.....	13
D. Şirket Faaliyetleri.....	15
D.1. Teklif ve Sözleşme Süreci.....	16
D.2. Tasarım.....	16
D.3. Üretim	17
D.3.1. Ev Grubu.....	18
D.3.2. Ofis Grubu.....	21
D.4. Satışlar.....	23
D.4.1. Satışların Faaliyet Alanına Göre Kırılımı:	23
D.4.2. Satış ve Dağıtım Kanalları:	23
D.5. Satış Sonrası Hizmetler:.....	27
D.6. Yatırımlar:	27
D.7. Projeler:.....	28
D.8. COVID-19 Etkisi	30
D.9. Şirket'in Stratejisi	30
5. Sektör Hakkında Bilgi.....	33
A. Global Sektör Görünümü	33
B. Türkiye Sektör Görünümü	35
6. Finansallar Hakkında Bilgiler	39
A. Kar veya Zarar Tablosu	39
B. Özel Bağımsız Denetimden Geçmiş Finansal Durum Tablosu	46
C. Nakit Akım Tablosuna İlişkin Değerlendirmeler	53
7. Kullanılan Değerleme Yöntemleri.....	54
8. Değerleme	55
A. İndirgenmiş Nakit Akımı Yöntemi	55
8.A.1. Gelir Tablosu Projeksiyonları:	57
8.A.2. Yatırım Harcamaları:	63
8.A.3. İşletme Sermayesi İhtiyacı Projeksiyonu:.....	64
8.A.4. Ağırlıklandırılmış Ortalama Sermaye Maliyeti (AOSM) Hesabı:	65
8.A.5. İNA ve Tahminler:	67
C. Piyasa Çarpanları Yöntemi	69
9. Sonuç.....	75

1. Yönetici Özeti

Şirket'in temelleri Faruk Malhan tarafından 1972 yılında Ankara Demir Sanayi Sitesi'nde yer alan metal atölyesinde atılmıştır. 1998 senesinde Şirket, Koleksiyon Mobilya Sanayi Anonim Şirketi unvanı adı altında İstanbul'da kurulmuştur.

Gerek kurumsal yapısı ve gerek ulusal gerekse uluslararası gerçekleştirmiş olduğu projeler kapsamında mobilya sektörünün bilinen firmaları arasında yer almaktadır. Şirket, sipariş üzerine ve/veya standart ürün grubunda yer alan ürünlerin tasarımıyla başlayarak üretim ve teslimini yapmaktadır.

Şirket, faaliyet gösterdiği mobilya sektöründe; mimarlık alanında uzman ve altyapısı olan tasarım merkeziyle, deneyimi ve iş bitirmeleriyle, modern bilgi işlem teknolojilerini kullanması, kurumsallaşmaya öncelik ve önem vermesi, çevre ve kalite yönetimi süreçlerinde entegre uygulamaları sayesinde son yıllarda sektörün önde gelen şirketlerinden biri haline gelmiştir.

Şirket yönetim sistemlerine ilişkin olarak TS EN ISO 9001 Uluslararası Kalite Yönetim Sistemi Sertifikası, TS ISO 45001 İş Sağlığı ve Güvenliği Yönetim Sistemi, TS EN ISO 14001 Çevre Yönetim Sistemi, TS ISO/IEC 27001 Bilgi Güvenliği Yönetim Sistemi, TS EN ISO 50001 Enerji Yönetim Sistemi ve TS ISO 10002 Müşteri Memnuniyeti Yönetim Sistemi Sertifikası, ISO 45001:2018 İş Sağlığı ve Güvenliği Yönetim Sistemi Sertifikası bulunmaktadır.

Şirket'in çıkarılmış sermayesi 337.046.732,00 TL olup, bu sermaye her biri 1,00 TL nominal değerinde 337.046.732 adet hisseye ayrılmıştır. Bu paylardan 33.704.671 adedi nama yazılı A Grubu, 303.342.061 adedi nama yazılı B Grubu paylardan oluşmaktadır.

Şirket, mobilya sektöründe faaliyet göstermekte olup, okullar, hastaneler, bankalar, oteller, alışveriş merkezleri, iş ve yaşam merkezleri, rezidanslar, belediye binaları gibi projelerde ofis mobilyaları segmentinde ve ev grubu mobilyalar segmentinde oturma grupları, çalışma grupları dahil ancak bunlarla sınırlı olmamak üzere ilgili proje dahilinde müşterilerin talepleri ve ihtiyaçlarına yönelik ürünlerin tasarımıyla başlayarak, üretim ve teslim dahil olmak üzere tüm süreçleri yönetmektedir.

Şirket'in 30.09.2021 tarihi itibarıyla çalışan personel sayısı 543'tür.

İndirgenmiş Nakit Akımları ve Piyasa Çarpanları yöntemlerinin eşit ağırlıkla hesaplandığı değerlememizde Koleksiyon Mobilya için ulaştığımız halka arz öncesi piyasa değeri 488 milyon TL ve halka arz sonrası piyasa değeri 625 milyon TL'dir. Buna göre; halka arz iskontosu sonrası pay başına 1.45 TL fiyata ulaşıyoruz.

Bu rapor, Koleksiyon Mobilya Sanayi Anonim Şirketi ("Şirket" ya da "Koleksiyon") ile OYAK Yatırım Menkul Değerler A.Ş. ("OYAK Yatırım") arasında imzalanmış olan Halka Arza Aracılık Sözleşmesi kapsamında Şirket paylarının halka arzında fiyata esas teşkil edecek değer belirlenmesi amacıyla hazırlanmıştır.

OYAK YATIRIM
MENKUL DEĞERLER A.Ş.
Aracılık Mh. Kemerburgaz Cd. Vadistanbul Park Sit. B Blok Kat: 7C Kat: 18 Sarıyer-İST. Tel: 0212 319 12 00
Fax: 0212 351 05 99 Mersis No: 0849 0039 6040 0034
Büyük Mükellefler V.B. 649 003 9604

2. Şirket Hakkında Özet Bilgi ve Değerleme Çalışması Sonucu

Mobilya Üretiminde 50 Yıldır Tecrübe: Şirket, "yüksek kalitede mobilya mimarisi"ni yaratmak üzere, fikirleri, standartları, tasarım konseptlerini bir araya getiren, 50 yıllık deneyimle edindiği yaygın itibara sahip bir şirketler grubudur. Koleksiyon, 70'li yıllardan itibaren, çizgiyi tasarıma dönüştüren, kalitenin tasarımını yaratan bir marka olarak Türk mobilya sektöründe varlığını sürdürmekte ve tasarımını endüstrinin hizmetine sunmaktadır. Faaliyetlerinin büyük bir bölümünü yurt içinde yürütmekte olup, başta Ortadoğu ve Avrupa olmak üzere birçok yurt dışı pazarında ürünlerinin satışını ve ihracatını gerçekleştirmektedir.

Dünya Çapında Tasarımcı İşbirlikleri: Şirket stratejik tasarım ve inovasyona dayalı almış olduğu büyüme kararları ışığında dünyanın en gelişmiş pazarlarında ve önde gelen şehirlerinde kendi mağazalarını açıp, birçok müşteriye ürünlerini sunma fırsatı elde etmiştir. Tasarımda gelişme adına Şirket, dünyanın önde gelen ülkelerinde lider tasarım ve mimarlık firmaları ile çalışmalar yapmış ve söz konusu firmaların tasarladıkları ürünleri de portfolyosuna katmıştır. Şirket'in Tasarım Merkezi'nde oluşturulmuş tasarımları yurt dışında farklı alanlarda ve fuarlarda sergilenmiştir. Şirket, 20'ye yakın katılmış olduğu büyük sergi ve davetler ile iletişimini sürdürmüş olup; söz konusu sergilerde halen "Koleksiyon" markasının tanıtımını üst düzeyde yapmaktadır.

Artan İhracat Payı: Şirket, yurt içindeki projelerin yanı sıra mobilya imalat, ihracat ve ithalat alanında uluslararası alanda da faaliyetlerine devam etmekte olup; Şirket bu kapsamda dünyanın farklı noktalarında 40'tan fazla ülkeye ihracat yapmaktadır. Bunun yanı sıra Şirket'in 25 ülkede temsilcilikleri bulunmakta olup; Şirket ürün satışlarını yurt dışında bu yol ile de gerçekleştirmektedir. Şirket'in başlıca Almanya'da 10, Amerika'da 12 adet aktif satış kanalı (bayiler, temsilcilikler ve benzeri) bulunmakta olup; Şirket, üçüncü kişi kurumların ürünleri ile birlikte Koleksiyon'un da ürünlerinin satıldığı, Polonya, İsrail, Azerbaycan, Mısır, Katar Singapur, Hong Kong ve Sydney de bulunan satış kanalları aracılığıyla tasarıma dayalı büyümesini sürdürmektedir. Fransa pazarının en büyük oyuncusu ve kurucusu da mimar olan RBC şirketi ile iş birliği gerçekleştirilmiştir. Paris, Lyon ve Montpellier şehirlerindeki mağazalarında Koleksiyon markası, Avrupa'nın önde gelen ilk beş markası ile yan yana konumlandırılmış ve sergilenmektedir.

Alanında Yetkin Yönetim Ekibi: Şirket tasarım anlayışı ile bağlantılı olarak mimarlık eğitim ve deneyimine sahip güçlü bir yönetim ekibi tarafından yönetilmekte olup; Şirket bünyesinde kurulmuş olan Tasarım Merkezi de mimar Faruk Malhan ve Mehmet Koray Malhan tarafından yönetilmektedir. Şirket'in kurucu ortaklarından Faruk Malhan ve Mehmet Koray Malhan mimar olup, tasarım, endüstriyel tasarım ve mimari tasarım konularında önemli sektör tecrübesine sahiptir. Şirket'in kurucu ortaklarından Doruk Malhan Şirket'in yurt dışı mağazalarının açılışında ve önemli yatırımları konusunda Şirket'in farklı müşteri çevrelerine katılımı konusunda önemli katkılar sağlamıştır.

Halka arz gelirin kullanımı: Şirket, halka arzdan elde edeceği gelirin %55-%60'lık ile Şirketin kısa vadeli banka kredilerini kapatmayı planlamaktadır. Şirket piyasa koşullarına göre öncelikle döviz kredilerini ve faiz yükü yüksek olan kredilerini azaltacaktır. Bu sayede pasif içinde yabancı para kaynağın payı azaltılarak öz kaynak yapısı daha güçlü hale getirilecektir. Ayrıca Şirket'in finansman maliyetleri azaltılarak net kârlılık oranı yükseltilecektir.

Halka arzdan elde edilen gelirin yaklaşık %30-40'ına yakın kısmını Şirket'in işletme sermayesi ihtiyacı için kullanmayı hedeflemektedir. Şirket ileriye dönük büyüme stratejilerini gerçekleştirebilmek için işletme sermayesini güçlendirmeyi planlamaktadır. Büyüme planlarına bağlı olarak Şirket'in stratejik ve önemli yatırımları arasında yurt dışındaki satış kanalı sayısını arttırmak ve daha çok müşteri çevresine ürün tanıtımını yaparak marka imajını yaygınlaştırmak yer almaktadır. Bu amaçla Şirket yurt dışındaki mimarlık ve tasarım ofisleri ile iş birliğine giderek, ayrıca yurt içinde perakende kanalında satışlarını artırmak için yurt içinde ve yurt dışındaki satış kanallarını artırmayı hedeflemektedir. Ayrıca gerek yurt içi gerekse yurt dışından temin edilen hammadde ve ara malzeme temininde peşin fiyatla alım avantajlarından yararlanmak için işletme sermayesi kullanacaktır.

Bununla birlikte Şirket, halka arzdan elde edilen gelirin %5-%10'luk kısmını makine yatırımı ve teknolojik yatırımlar için kullanmayı hedeflemektedir. Halka arz gelirinin kullanımı ile ilgili daha detaylı bilgiye Şirket İzahname'sinin 28.2. nolu bölümünde yer verilmiştir.

İndirgenmiş Nakit Akımları ve Piyasa Çarpanları yöntemlerinin eşit ağırlıkla hesaplandığı değerlememizde Koleksiyon Mobilya için ulaştığımız halka arz öncesi piyasa değeri 488 milyon TL ve halka arz sonrası piyasa değeri 625 milyon TL'dir. İNA ve Piyasa Yaklaşımı metodlarına %42 oranında halka arz iskontosu uygulanmıştır. Yatırım Amaçlı Gayrimenkul olarak sınıflandırılan ve proje geliştirilmesi planlanan Büyükdere Gayrimenkul arazisi, 300 milyon TL'lik Yatırım Amaçlı Gayrimenkul değeri ile iskontosuz olarak değerlemeye eklenmiştir. Buna göre; halka arz iskontosu sonrası pay başına 1.45 TL fiyata ulaşıyoruz.

Table 1: Değerleme Sonucu

Değerleme	Ağırlık	Piyasa Değeri	Sonuç
İNA Yaklaşımı	50,0%	406	203
Piyasa Yaklaşımı	50,0%	243	121
Piyasa Değeri (Koleksiyon)			324
Maslak Arazisi Net Aktif Değeri	100,0%	300	300
Piyasa Değeri (Koleksiyon + Maslak Arazi)			624
Halka arz iskontosu (Koleksiyon)			42%
Halka Arz Öncesi İskontolu Piyasa Değeri			488
Ödenmiş Sermaye			337
Sermaye Artışı			28,0%
Ortak satışı			4,0%
%28 Sermaye Artırımı (mn)			94
%4 Ortak Satışı (mn)			13
Halka Arz Sonrası Sermaye (mn)			431
Sermaye Artışından Gelen Nakit Girişi (TL mn)			137
Ortak Satışı (TL mn)			20
Toplam Halka Açık Piyasa Değeri (TL mn)			156
Halka Açıklık Oranı			25,0%
Halka Arz Sonrası Piyasa Değeri (TL mn)			625
Hisse Fiyatı			1,45

Kaynak: Şirket, Finansal Tablolar, OYAK Yatırım, Refinitiv, Bloomberg, Finnet

3. Değerleme Çalışmasında Uygulanan Esaslar

A. Değerleme Çalışması Sırasında Uygulanan Meslek Kuralları ve Etik İlkeler

- Değerleme hizmeti, ilgili mevzuatlar çerçevesinde gerekli lisansa sahip değerleme uzmanı tarafından Türkiye Değerleme Uzmanları Birliği Meslek Kuralları çerçevesinde yerine getirilmiştir.
- Bilerek aldatıcı, hatalı, önyargılı görüş ve analiz içeren bir rapor hazırlanmamış ve bildirilmemiştir.
- Önceden belirlenmiş fikirleri ve sonuçları içeren veya makul bir süre içerisinde gerçekleşme ihtimali bulunmayan varsayımsal durumlar hakkında rapor istenen görevler kabul edilmemiştir.
- Değerleme işini alabilmek için bilerek yanlış, yanıltıcı ve abartılı beyanlarda bulunulmamış ve bu şekilde reklam yapılmamıştır.
- Değerleme işi gizlilik içinde ve basiretli bir şekilde yürütülmüştür.
- Yapılan değerleme çalışması sırasında dürüst ve doğru davranılmış ve çalışmalar Şirket ve hakim ortaklarına zarar vermeyecek bir biçimde yürütülmüştür.
- Değerleme işi bağımsızlık ve objektiflik içinde kişisel çıkarları gözetmeksizin yerine getirilmiştir.
- Değerleme ücreti, raporun herhangi bir yönüne bağlı değildir.
- Hukuka uygun davranılmış ve konuyla ilgili yasal mevzuata riayet edilmiştir.
- Değerleme hizmeti, haksız rekabete yol açmayacak şekilde mesleki sorumluluk bilinci ve mesleki kurallar çerçevesinde yerine getirilmiştir.

B. Sınırlayıcı Koşullar ve Varsayımlar:

- Raporda kullanılan bilgiler kamuya açıklanmış ve talebimiz üzerine Şirket tarafından sağlanmış olan bilgilerden oluşmaktadır. Rapor içerisinde yer alan finansal bilgiler, halka açılma için özel amaçlı olarak bağımsız denetimden geçen finansal tabloları ve bilgileri içermektedir.
- Yapılan analizler ve bulunan sonuçlar değerlendirme raporunda belirtilen varsayımlar ve koşullarla sınırlı olmak üzere doğrudur.
- Değerleme çalışmaları genel kabul görmüş denetleme ilke, esas ve standartlarına göre bir denetimi veya inceleme çalışmasını içermemiştir.
- Değerleme çalışmalarına esas teşkil etmek üzere OYAK Yatırım'a sunulan bilgi ve belgelerin doğru olduğu, ticari ve hukuki olarak gizli ve beklenmedik herhangi bir durum veya engel olmadığı varsayılmış, bu bilgilerin güvenilir ve doğruluğu denetlenmemiştir.

- Şirket ortaklarının basiretli hareket ettiği, Şirket yönetiminin konusunda uzman kişilerden oluştuğu varsayılmıştır.
- Farklı tarihlerdeki finansal veriler ile değerlendirme yöntemleri ve ağırlıklandırmaların kullanılması durumunda farklı değerlere ulaşılabilir.
- Bu raporda kullanılan tüm bilgiler Şirket yönetimi tarafından sağlanmış doğru olduğu kabul edilen bilgilerdir.
- Rapora konu olan değerlendirme çalışması, bilinen değerlendirme yöntemleri kullanılarak uzmanlık bilgisi ile hazırlanmıştır. Ancak, piyasa koşullarında meydana gelebilecek önemli değişimlerin Şirket değerini etkileyerek, yukarı veya aşağı yönde değiştirebileceği bilinmelidir.
- Değerleme çalışması sırasında, Şirket'in faaliyetini yürütmesinde belirleyici olan tüm yasal koşullara uygun olduğu kabul edilmiş ve bu husus ayrıca incelenmemiştir.
- Değerlemesi yapılan aktifler için bir hukuki çalışma yürütülmemiştir. Değerleme çalışmasında, değerlemeye konu aktiflerin değer düşüklüğüne uğramamış veya değer kaybı olmaksızın satılabilir durumda olduğu ve aktifler üzerinde herhangi bir kısıtlayıcı hak olmadığı kabul edilmiştir.
- Şirket'in, faaliyetlerini ciddi anlamda etkileyen (olağandışı mali kriz, doğal afetler, olağandışı siyasi ve yasal değişiklikler, öngörülemez hukuki gelişmeler vs gibi) alışlagelen dışında bir engel olmadan işletmenin sürdürülebilirliği esasına göre öngörülebilir gelecekte faaliyet göstermeye devam edeceği varsayılmıştır.
- Şirket'in yönetim ve personel kadrosunda işletmenin sürekliliğini, bilgi ve tecrübe birikimini etkileyecek, alışlagelen personel dönüşümü dışında olumsuz önemli bir değişimin olmayacağı,
- Türk ve dünya ekonomisinde yakın gelecekteki gerçekleştirmelerin bu rapordaki varsayımlar bölümündeki ekonomik verilerden ciddi sapma göstermeyeceği varsayılmıştır.

C. Yetkinlik Beyanı

Koleksiyon Mobilya'nın güncel şirket değerinin tespiti amacıyla tarafımızca düzenlenen 17.01.2022 tarihli değerlendirme raporuna ilişkin olarak, Sermaye Piyasası Kurulu'nun 11.04.2019 tarih ve 21/500 sayılı kararı uyarınca gayrimenkul dışı varlıkların değerlemesinde uyulacak genel esaslarda belirtilen;

- Kurul'ca geniş yetkili olarak yetkilendirilmiş ve değerlemeyi yapacak "Sermaye Piyasası Faaliyetleri Düzey 3 Lisansı" veya "Türev Araçlar Lisansı"na sahip en az 10 kişiyi tanı zamanlı olarak istihdam eden,
- Ayrı bir kurumsal finansman bölümüne sahip,

OYAK YATIRIM
MENKUL DEĞERLER A.Ş.
Ayazaga Mah. Kemurburgaz Cd. Vadi İstanbul Park Sit. 7/2
Blok Apt. No: 7C Kat: 18 Sarıyer-İST. Tel: 0212 319 12 00
Fax: 0212 351 05 99 Mersis No: 0649 0039 6040 0034
Büyük Mükellefler V.D. 649 003 9604

- Değerleme çalışmaları sırasında kullanılması gereken prosedürlerin bulunduğu kuruluş genelgesi, değerlendirme metodolojisi, el kitabı veya benzeri belirlenmiş prosedürlerin bulunduğu,
- Müşteri kabulü, çalışmanın yürütülmesi, raporun hazırlanması ve imzalanması süreçlerinde kullanılacak kontrol çizelgeleri veya benzeri dokümanlara sahip olan,
- Değerleme çalışmalarının teknik altyapısını oluşturan yeterli bilgi bankası, iç genelge, geliştirilmiş know-how ve benzeri unsurların bulunduğu,
- Değerleme çalışmalarında ihtiyaç duyulan bilgilerin elde edilmesi ile ilgili araştırma altyapısına sahip olan,
- Değerleme çalışmasını talep eden şirket ile arasında Finansal Danışmanlık ve Aracılık Sözleşmesi bulunan,
- Değerleme çalışmasını talep eden şirket ile doğrudan ve dolaylı olarak sermaye ve yönetim ilişkisi bulunmayan,
- Değerleme faaliyetlerinin başta bağımsızlık, tarafsızlık, mesleki özen ve titizlik olmak üzere etik ilkelere ve söz konusu düzenlemelerde yer alan ilgili hükümler ve genel kabul görmüş uluslararası standartlara uygun olarak gerçekleştiren,

niteliklere sahip olduğumuzu,

raporda yer alan değerlendirme çalışmalarının SPK'nın III-62.1 sayılı Sermaye Piyasasında Değerleme Standartları Hakkında Tebliğ'e ve Türkiye Değerleme Uzmanları Birliği ve Türkiye Sermaye Piyasaları Birliği tarafından yayımlanan Uluslararası Değerleme Standartlarına uygun olarak yapıldığını, beyan ederiz.

D. Sorumluluk Beyanı

Sermaye Piyasası Kurulu'nun 11.04.2019 tarih ve 21/500 sayılı kararı uyarınca Sermaye Piyasası Kurulu'nun 11.04.2019 tarih ve 2019/19 sayılı haftalık bülteninde ilan edilen duyuruya istinaden;

“Gayrimenkul Dışındaki Varlıkların Sermaye Piyasası Mevzuatı Kapsamındaki Değerlemelerde Uyulacak Esaslar başlıklı F maddesinin 9. maddesi” çerçevesinde verdiğimiz bu beyan ile Sermaye Piyasası Kurulu'nun kararında belirtilen niteliklere sahip olduğumuzu ve bağımsızlık ilkelerine uyduğumuzu, Şirket Değerleme Raporu'nun bir parçası olan bu raporda yer alan bilgilerin, sahip olduğumuz tüm bilgiler çerçevesinde, gerçeğe uygun olduğunu ve bu bilgilerin anlamını değiştirecek nitelikte bir eksiklik bulunmaması için her türlü özenin gösterilmiş olduğunu beyan ederiz.

OYAK YATIRIM
MENKUL DEĞERLER A.Ş.
Nispetiye Mah. Kemerburgaz Cd. Vadi İstanbul Mark 7B
Blok A Kat. No: 7C Kat 7B Sarıyer-İST. Tel: 0212 319 12 00
Fax: 0212 351 05 99 Mersis No: 0649 0039 6040 0034
Büyük Mükellefler V.D. 649 003 9604

4. Şirket ve Faaliyetleri Hakkında Bilgiler

A. Şirket'in Genel Bilgileri

Şirket'in temelleri Faruk Malhan tarafından 1972 yılında Ankara Demir Sanayi Sitesi'nde yer alan metal atölyesinde atılmıştır. İlk temellerin atılmasından dört yıl sonra metal malzemeden üretilen tasarımların yanı sıra, mobilyanın özü olarak kabul edilebilecek ahşap ve döşemeli ürünlere de başlanmış olup; bu kapsamda Ankara'da Mastaş Ahşap Üretim ve İstanbul'da Panda Döşemeli Üretim Tesisleri kurulmuştur.

Üretim tesislerinin kurulmasının ardından 1981 yılında Ankara Kavaklıdere ve İstanbul Nişantaşı'nda mağazalar açılmıştır. Açılan mağazalar ile birlikte Koleksiyon'un kaliteli, estetik ve özgün çizgisindeki özel tasarım ürünlerinin sunulmasına imkan verilmiştir.

1998 senesinde Şirket, Koleksiyon Mobilya Sanayi Anonim Şirketi unvanı adı altında İstanbul'da kurulmuştur.

Şirket, sipariş üzerine ve/veya standart ürün grubunda yer alan ürünlerin tasarımdan başlayarak üretim ve teslimini yapmaktadır.

Şirket, faaliyet gösterdiği mobilya sektöründe; mimarlık alanında uzman ve altyapısı olan tasarım merkeziyle, deneyimi ve iş bitirmeleriyle, modern bilgi işlem teknolojilerini kullanması, kurumsallaşmaya öncelik ve önem vermesi, çevre ve kalite yönetimi süreçlerinde entegre uygulamaları sayesinde son yıllarda sektörün önde gelen şirketlerinden biri haline gelmiştir.

B. Sermaye ve Ortaklık Yapısı

Şirket, 6362 sayılı Sermaye Piyasası Kanunu hükümlerine göre kayıtlı sermaye sistemini kabul etmiş ve SPK'nın 25.11.2021 tarih ve 61/1703 sayılı toplantısında verilen izin ile kayıtlı sermaye sistemine geçmiştir. Şirket'in kayıtlı sermaye tavanı 1.600.000.000,00 TL olup, beheri 1 (bir) Türk Lirası nominal değerde 1.600.000.000 adet paya ayrılmıştır.

Şirket'in çıkarılmış sermayesi 337.046.732 TL olup, tamamı muvazaadan arı bir şekilde tamamen ödenmiştir. Bu sermaye her biri 1,00 TL nominal değerde 337.046.732 adet hisseye ayrılmıştır.

Bu paylardan 33.704.671 adedi nama yazılı A Grubu, 303.342.061 adedi nama yazılı B Grubu paylardan oluşmaktadır. A Grubu payların Yönetim Kurulu seçiminde aday gösterme, Yönetim Kurulu başkanı belirlemede ve Genel Kurulda oy imtiyazı bulunmaktadır.

Şirket'in 337.046.732 TL değerindeki sermayesinin %2,98'ine tekabül eden 1.004.697 TL nominal değerli A Grubu pay ve 9.042.281 TL nominal değerli B Grubu pay Faruk Malhan'a, sermayenin %47,35'ine denk gelen 15.959.668 TL nominal değerli A Grubu pay ve 143.637.017 TL nominal değerli B Grubu pay Mehmet Koray Malhan'a, sermayenin %2,32'sine denk gelen 780.638 TL nominal değerli A Grubu pay ve 7.025.746 TL nominal değerli B Grubu pay Doruk Malhan'a ve sermayenin %47,35'ine denk gelen 15.959.668

TL nominal değerli A Grubu pay ve 143.637.017 TL nominal değerli B Grubu pay Ayşe Malhan'a aittir.

Şirket'in güncel ortaklık yapısı aşağıdaki tabloda yer almaktadır.

Table 2: Ortaklık Yapısı

Unvanı / Adı Soyadı	Grubu	Halka Arz Öncesi		Halka Arz Sonrası	
		Nominal Sermaye (TL)	(%)	Nominal Sermaye (TL)	(%)
Faruk Malhan	A	1.004.697	0,30%	1.004.697	0,23%
Faruk Malhan	B	9.042.281	2,68%	8.640.402	2,00%
Mehmet Koray Malhan	A	15.959.668	4,74%	15.959.668	3,70%
Mehmet Koray Malhan	B	143.637.017	42,62%	137.253.150	31,81%
Doruk Malhan	A	780.638	0,23%	780.638	0,18%
Doruk Malhan	B	7.025.746	2,08%	6.713.491	1,56%
Ayşe Malhan	A	15.959.668	4,74%	15.959.668	3,70%
Ayşe Malhan	B	143.637.017	42,62%	137.253.150	31,81%
Halka Açık Kısım		-	-	107.854.952	25,00%
Toplam		337.046.732,00	100,00%	431.419.816	100,00%

Kaynak: Şirket

C. Şirket'in Faaliyetlerinin Gelişiminde Önemli Olaylar

Şirket'in temelleri Faruk Malhan tarafından 1972 yılında Ankara Demir Sanayi Sitesi'nde yer alan metal atölyesinde atılmıştır. İlk temellerin atılmasından dört yıl sonra metal malzemeden üretilen tasarımların yanı sıra, mobilyanın özü olarak kabul edilebilecek ahşap ve döşemeli ürünlere de başlanmış olup; bu kapsamda Ankara'da Mastaş Ahşap Üretim ve İstanbul'da Panda Döşemeli Üretim Tesisleri kurulmuştur.

Üretim tesislerinin kurulmasının ardından 1981 yılında Ankara Kavaklıdere ve İstanbul Nişantaşı'nda mağazalar açılmıştır. Açılan mağazalar ile birlikte Koleksiyon'un kaliteli, estetik ve özgün çizgisindeki özel tasarım ürünlerinin sunulmasına imkan verilmiştir.

1994 yılında daha zengin ürün sunumu yapmaya ve hizmet kalitesini artırmaya olanak sağlayacak bir satış merkezi olması amacıyla Tekirdağ'da yer alan üretim merkezine ek olarak İstanbul Büyükdere ilçesinde 40 bin metrekare alana yayılmış bir bölgede Şirket mağaza açmıştır. Böylelikle, yurt içinde dekorasyona bütünsel bir yaklaşım getiren ilk büyük mağazacılık anlayışı ortaya çıkmıştır. Şirket bünyesinde hizmet veren tasarım merkezi dünyanın önce gelen ülkelerinde lider tasarım ve mimarlık firmaları ile çalışmalar yapmakta ve mimar ve tasarım ofislerinin tasarımlarının da satışını gerçekleştirmektedir.

1998 senesinde Şirket, Koleksiyon Mobilya Sanayi Anonim Şirketi unvanı adı altında İstanbul'da kurulmuştur.

OYAK YATIRIM
MENKUL DEĞERLER A.Ş.
 Kemerburgaz Cd. Vadistanbul Park Sit. 7B
 Beşiktaş / İstanbul / Türkiye
 Tel: 0212 319 12 00
 Faks: 0212 351 05 99 Mersis No: 0649 0039 6040 0034
 Büyük Mükellefler V.B. 649 003 9604

Artan talep ve müşteri çevresi ile birlikte Koleksiyon'un tüm üretim tesislerinin tek bir merkezde toplanmasına karar verilmiştir. Koleksiyon Mobilya Sanayi A.Ş.'nin Üretim Merkezi Tekirdağ ilinde 86 bin m² bir arazi üzerinde 15 bin m² kapalı tesiste faaliyet göstermek üzere kurulmuştur. Tekirdağ'da açılan bu fabrika ile bölge halkına 400 kişilik bir istihdam sağlanmıştır.

1998 yılında, Şirket, "yüksek kalitede mobilya tasarımı" anlayışıyla, büyük mağazacılık anlayışını ilk defa sergiye açmıştır. 1999 yılına gelindiğinde TS EN ISO 9001 (Kalite Yönetim Sistemi) belgesi ile TSE-HYB (Hizmet Yeterlilik Belgesi) alınmış ve İstanbul Mobilya, Kağıt ve Orman Ürünleri İhracatçıları Birliği'ne 9349 sicil numarası ile kaydolunmuştur.

2006 yılında, 86 bin metrekarelik alanda kurulu Tekirdağ'da yer alan Koleksiyon Üretim Tesisleri'nin kapalı alanı 34 bin metrekareye çıkarılmıştır.

Şirket'in "Koleksiyon" markası 02.03.2010 tarihi itibarıyla Ekonomi Bakanlığı "Turquality" destek programına alınmış olup, söz konusu destek 02.03.2015 tarihinde sona ermiştir. 02.03.2020 tarihinden itibaren Şirket'in yurt dışı hedef pazarına yönelik harcamalarına ilişkin destek programı 5 sene olmak üzere desteklenmekte olup; bu süre henüz dolmamıştır.

2011 yılında Koleksiyon Üretim Merkezi'nde gerçekleştirilen yatırım ile mobilya sektörüne yeni bir ivme kazandıran CNC kontrollü tam otomatik hat faaliyete geçirilmiştir. İstasyonları ve kurgusu son teknolojiye göre tasarlanan bu hat dakikada üretilen panel mobilya adedini 12 katına çıkartmıştır.

Şirket tasarımda gelişme adına dünyanın önde gelen ülkelerindeki tasarım ve mimarlık firmaları ile çalışmalar yapmaya başlamış ve bu süreç içerisinde Londra'da tamamen tasarımcıların ve mimarların konumlandığı Clerkenwell bölgesinde 800 m²'lik mağazasını açmıştır. Şirket Londra'da yer alan etkileyici mağazası ile pazara tasarım odaklı bir marka olarak kendini kabul ettirmiş ve geçtiğimiz 10 sene içinde yirmiyeye yakın büyük sergi ve davet ile iletişimini uluslararası boyutta sürdürmüştür.

2012 yılında Şirket, çalışma kültürüne yeni bir bakış açısı getiren "Ortak Yaratım" (Co-Creation) teması altında ürettiği tasarım ve mobilyalarını Köln, Almanya'da gerçekleştirilen ve global pazarın en büyük ofis mobilya fuarlarından sayılan Orgatec'te tanıtmıştır.

Şirket 2013 yılında Londra Super Brands Fuarı ve Kanada Ildex Fuarı'na katılarak mobilya ve ürünlerini tanıtan ilk Türk marka olarak yer almıştır. Koleksiyon 2013 yılının ortasında "Bizim Evimiz" teması altında Mezopotamya coğrafyasından ilham alarak üretilen ve tasarlanan yeni ev kreasyonu ve sehpaları içeren yeni mobilya grubunu tanıtmıştır.

Şirket, 2014 yılında 1994 yılından beri düzenli katılmış olduğu ofis mobilyalarının tanıtıldığı dünyanın önde gelen fuarlarından biri olan Orgatec'e katılmış ve "ReWork" tasarımlarını yurtdışında tanıtmıştır.

19.02.2015 tarihinde Şirket'in Üretim Merkezi'ne Çevre İzin ve Lisans Yönetmeliği kapsamında Çevre İzin Belgesi verilmiş olup, söz konusu belge 5 yılda bir yenilenmektedir. Aynı yıl, 02.03.2015 tarihinde Tekirdağ Ticaret ve Sanayi Odası tarafından Şirket'in

Tekirdağ'da bulunan Üretim Merkezi'nde çalışan personel ve mevcut ekipmanları ile ev ve büro mobilyaları tasarım ve imalatını yapmaya yeterli olduğu kanaatine istinaden, 5174 sayılı Kanun kapsamında İmalat Yeterlilik Belgesi verilmiş olup, söz konusu doküman her yıl yenilenmektedir.

Koleksiyon Mobilya'ya BIFMA (Business and Institutional Furniture Manufacturers' Association) (Ofis ve Kurumsal Mobilya Üreticileri Derneği) tarafından Şirket'in 1 Şubat 2017 tarihinden 31 Ocak 2018 tarihine kadar Ofis ve Kurumsal Mobilya Üreticileri Derneği'nin uluslararası üyesi olduğunun belirtildiği sertifika verilmiştir.

2019 yılında Şirket, uluslararası gelişmenin ilk adımı olan, kendi mağazaları ile büyüme programının ikinci aşaması olan düğmeye basarak, Koleksiyon Mobilya'nın daha hızlı büyüyebileceği kanalların yapılanmasına odaklanmıştır. Bu kapsamda farklı satış kanalları ile her bölgede yeni yapılanmanın merkezine alınmıştır. Koleksiyon Mobilya İngiltere'deki mağazası yerine yurt dışında yer alan temsilciliklerini artırmayı planlamış; bu kapsamda "Saville Row" isimli yılların birikimine sahip ofis mobilyaları bayisi Koleksiyon Mobilya için 1000 metrekarelik bir mağazaya geçmiş ve içinde yalnızca Şirket'in ürünlerinin sergilendiği bir yapı inşa etmiştir.

Yeni büyümenin önemli adımlarından biri de Fransa'da atılmıştır. Fransa pazarında etkin olan "RBC" adlı markanın mimar olan kurucusu Koleksiyon Mobilya ile iş birliğine gitmiştir. Paris, Lyon ve Montpellier şehirlerindeki mağazalarında Koleksiyon markasını, Avrupa'nın önde gelen ilk 5 markası ile yanyana konumlandırmış ve sergilemektedir.

Koleksiyon Mobilya, Fransa'nın en büyük yerleşim planlama danışmanlığını yapan "CBRE" firması ile tanışmış ve Paris'in merkezinde beraber bir çalışma ile "Allergan" markasının genel müdürlüğünde bir proje gerçekleştirmiştir.

Şirket'in yurt dışında büyüme ve genişleme politikası ışığında, Polonya, İsrail, Bulgaristan, Azerbaycan, Türkmenistan, Singapur, Hong Kong, Sydney de pazarın önde gelen satış temsilcilikleri ile yapılan iş birlikleri neticesinde yol alınmış ve tasarıma yönelik büyüme sürdürülmüştür.

02.09.2021 tarihinden 02.09.2022 tarihine kadar 1 yıl süre ile Türkiye Odalar ve Borsalar Birliği tarafından Şirket'in Üretim Merkezi'nde üretmiş olduğu masa, koltuk, kanep, puf, büro koltuğu ve büro mobilyası, sandalye, bölücü panel ve çalışma istasyonu ile yatak odası mobilyası için geçerli olmak üzere Yerli Malı Belgesi alınmıştır. Şirket, 02.03.2015 tarihinden beri Yerli Malı Belgesi'ni her yıl düzenli olarak almaktadır.

D. Şirket Faaliyetleri

Şirket, mobilya sektöründe faaliyet göstermekte olup, okullar, hastaneler, bankalar, oteller, alışveriş merkezleri, iş ve yaşam merkezleri, rezidanslar, belediye binaları gibi projelerde ofis mobilyaları segmentinde ve ev grubu mobilyalar segmentinde oturma grupları, çalışma grupları dahil ancak bunlarla sınırlı olmamak üzere ilgili proje dahilinde müşterilerin talepleri ve ihtiyaçlarına yönelik ürünlerin tasarımından başlayarak, üretimi ve teslimi dahil olmak üzere tüm süreçleri yönetmektedir.

OYAK YATIRIM
MENKUL DEĞERLER A.Ş.
Ayazdan Mh. Kemurburnaz Cd. Vadi İstanbul Park Sit. 7B
Blok A Kat: 7C Kat: 18 Sarıyer-İST. Tel: 0212 319 12 00
Fax: 0212 351 05 99 Mersis No: 0610 0039 6040 0034
Büyük Mükellefler V.D. 649 003 9604

Şirket yönetimi pandemi sonrası dönemde özellikle hastaneler ve ofisler başta olmak üzere kullanımın yoğun olduğu tüm yapıları salgın hastalık koşullarına uygun hale getirmek ve sosyal mesafenin korunması amacıyla daha fazla temiz havanın sirküle olabileceği tasarımlarına çalışmalarında yer vermeye başlamıştır.

Şirket'in yönetim sistemlerine ilişkin sahip olduğu TS EN ISO 9001 Uluslararası Kalite Yönetim Sistemi Sertifikası, TS ISO 45001 İş Sağlığı ve Güvenliği Yönetim Sistemi, TS EN ISO 14001 Çevre Yönetim Sistemi, TS ISO/IEC 27001 Bilgi Güvenliği Yönetim Sistemi, TS EN ISO 50001 Enerji Yönetim Sistemi ve TS ISO 10002 Müşteri Memnuniyeti Yönetim Sistemi Sertifikası bulunmaktadır.

D.1. Teklif ve Sözleşme Süreci

Şirket, proje ofisleri talepleri, perakende satışlarda çoğunlukla müşterilerden gelen talepler üzerine ürün satışları ile ilgili teklif vermektedir. Teklif ve sözleşme süreci Şirketçe talebin alınması, teklifin hazırlanması, teklifin sunulması, onayı ve sözleşmenin imzalanması süreçlerinden oluşmaktadır.

Teklif ve sözleşme süreci, yapılacak ihale kapsamında ihalenin türüne ve içeriğine göre değişmekle birlikte süreç bireysel ve kurumsal müşteriler için de farklılık arz etmektedir.

Müşterinin taleplerinin hali hazırda Şirket tarafından ürün ağacı oluşturulmayan bir ürün olması halinde ilgili talebe dair teknik hazırlıklar yürütülerek üretim merkezi ile söz konusu ürünün üretilip üretilmeyeceği belirlenmektedir. Akabinde müşteriye üretim merkezinden onay alındıktan sonra teklif bildirilmektedir. Bu aşamada Şirket'in satış ekibinde mimar, iç mimar gibi teknik çalışanlar bulunduğundan müşterilerin ihtiyaçlarına yönelik çözüm önerileri sunulmakta ve müşteriye en uygun tasarım ve ürün önerilmektedir. Şirket'in Türkiye genelinde bulunan bayileri de kurumsal ve projeye özgü teklifler de verebilmektedir.

Şirket, genel olarak, bireysel ve kurumsal müşterilerinden sözleşme imza aşamasında peşin olarak proje tutarının %50'si oranında avans tahsil etmektedir.

Mevcut müşterilerden ve İhraççı'nın tanınırlığı nedeniyle diğer potansiyel müşteriler ile ihraççının çalıştığı veya tanıdığı mimar ve iç mimarların bilgilendirmesi ya da proje talepleri kapsamında kamu ve özel sektör tarafından yürütülen ihalelere de Şirket katılım sağlayabilmektedir. Bununla birlikte İhraççı'nın, Resmi Gazete gibi kamusal yayımlar veya ilanlar vasıtası veya İhraççı'nın ilgili personeli tarafından gerçekleştirilen sektör araştırmaları neticesinde bazı ihalelerden haberdar olması da söz konusu olabilmektedir. İhraççı, dış hizmet alımıyla inşaat sektöründeki ihtiyaçların takibini yaparak, projelere dair ihale süreçlerini de takip etmektedir.

D.2. Tasarım

Şirket'in bünyesinde faaliyet gösteren iki Tasarım Merkezi bulunmakta olup; bunlardan biri standart mağaza satışlarına yönelik tasarım yapmakta, diğer Tasarım Merkezi ise sektörel, gelişen alanlara yönelik tasarımlar gerçekleştirmektedir.


OYAK YATIRIM
MENKUL DEĞERLER A.Ş.
Nispetiye Mah. Kemerburgaz Cd. Vadi İstanbul Park Sit. 7B
Kat: 7C Kat: 18 Sarıyer - İST. Tel: 0212 319 12 00
Fax: 0212 351 05 99 Mersis No: 0649 0039 6040 0034
Büyük Mükellefler V.D. 649 003 9604

Kavram, fikir ve ilk taslak çizimlerin yer aldığı endüstriyel tasarım süreciyle başlayan faaliyetler, malzeme, detay ve üretim tekniklerinin belirlendiği, ürün mühendisliği çalışmalarıyla devam etmektedir. Sürecin devamında tasarımın bir prototipi üretilmekte ve prototipte tasarımın başında hedeflenen amaca ulaşıp ulaşılmadığı test edilmektedir.

Çeşitli değerlendirmeler neticesinde, tasarım çalışmalarının hedefine ulaştığı sonucuna varılıp, tasarım doğrulandıktan sonra, hangi tip ve ölçülerin çalışılacağına karar verilip, ürün ailesi belirlenmektedir. Devamında ürün teknik resimleri, malzeme ve aksesuar seçimleri, üretim rotaları, işlem süreleri, paketleme standartları ve montaj talimatları hazırlanıp, ürün ana verileri SAP sistemine girilmektedir. Bu veriler doğrultusunda hazırlanan ürün satış fiyatları ve ürün hakkındaki temel bilgileri içeren ürün standart yazılarının Koleksiyon Portal (Şirket'in prosedür ve talimatlarının yayınlandığı, Şirket personelinin, çalışanlarının, bayilerinin ve bayi çalışanlarının erişimine açık olan sistem) üzerinde yayınlanmasıyla birlikte tasarım süreci tamamlanmakta ve ürünler satışa sunulmaktadır.

Şirket'in İzahname tarihi itibarıyla Türk Patent ve Marka Kurumu nezdinde 115 adet endüstriyel tasarım, 42 adet marka tescili ve 7 adet faydalı model tescili bulunmaktadır.

D.3. Üretim

Şirket'in Üretim Merkezi tamamı Koleksiyon Mobilya'ya ait olan 90.000 m2 açık alanda 42.000 m2 kapalı alanda 400 bin metrekare ahşap mobilya ve 54 bin adet döşemeli mobilya üretim kapasitesine sahip olan Tekirdağ'daki fabrikasında hizmet vermektedir.

Şirket'in Tekirdağ'da yer alan Üretim Merkezi'nde ithal edilen malzemelerin işlendiği ahşap grubu, metal grubu ve döşeme grubu olmak üzere 3 ana imalat atölyesi ve malzemelerin boyandığı tesis bulunmaktadır. Şirket üretim merkezi temel olarak iki vardiya şeklinde çalışmak üzere kurgulanmıştır.

Şirkette 30.09.2021 tarihi itibarıyla İstanbul merkez ofisi, Tekirdağ Üretim Merkezi ve Ankara mağazasında toplam 543 kişi çalışmakta olup; Şirket Üretim Merkezi'nde 30.09.2021 tarihi itibarıyla 346 kişi çalışmaktadır. Şirket bu kapsamda Üretim Merkezi'ndeki tüm siparişlerin durumu hakkında personeli ile her hafta toplantı gerçekleştirmektedir.

Şirket Üretim Merkezi'nde tamamı kendisine ait makine ekipmanı ile kültür ve iş merkezleri, konaklama ve dinlenme tesisleri, hastaneler, oteller için ofis, ev ortamları için mobilya üretmektedir.

Şirket her ürün için tasarımda kullanılan malzeme, işçilik giderleri ve hammadde tedarik bilgileri sahip olduğu SAP sistemine tanımlamakta ve bu sistem üzerinden ürün ağacı oluşturmaktadır. Ürün ağacı oluşturulurken, malzeme ihtiyacı, hammadde tedarik süreci, maliyeti göz önünde bulundurularak bir fiyat belirlenmektedir. Özel alım ürünler müşterilerin farklı ölçü ve malzeme isteğini barındırmakta olup; bu ürünler için teknik ofis tarafından süreç öncelikle ürün ağacının belirlenmesi ile başlamaktadır.

Şirket'in, Üretim Merkezi'nin içinde ortalama üç aylık üretime ilişkin malzemelerin bulunduğu ana depo ile Üretim Merkezi'ne 7 km uzaklıkta mamul ürünlerin bulunduğu bir malzeme deposu da bulunmaktadır. Şirket'in depolarının devamı olarak envanteri

tutulmakta, ürün kalite ve irsaliye kontrolleri de düzenli olarak yapılmaktadır. Üretimi tamamlanan ürünler için etiket kontrolleri yapıldıktan sonra operatör tarafından kontrol edilerek depo raflarına kaldırılmaktadır. Günlük sevk programına göre yükleme listeleri hazırlanmakta ve forklift operatörüne teslim edilmektedir.

Şirket'in işbu İzahname tarihi itibarıyla ürünlerin üretim miktarı adedi ve kapasite kullanım oranını gösteren tablolar aşağıda belirtilmiştir.

Table 3: Kapasite Kullanımı

	2018	2019	2020	2021/9
Üretim Miktarı Adet	196.643	161.385	128.960	80.213
Kapasite	253.060	241.220	248.075	186.056
Kapasite Kullanım Oranı	78%	67%	52%	43%

*** Kapasite adetleri, 27.07.2020 tarihli ve Tekirdağ Ticaret ve Sanayi Odası'ndan alınan Kapasite Raporu'ndan alınmıştır.

Kaynak: Şirket

Table 4: Üretim Miktarı (Adet)

	2018	2019	2020	2021/9
Ofis Mobilyaları	129.963	117.570	88.887	57.251
Ev Mobilyaları	30.197	24.049	17.681	9.591
Proje	12.572	7.503	7.305	7.371
HoReCa	16.126	6.022	2.745	2.606
Eğitim Mobilyaları	7.785	6.241	12.342	3.394
Toplam:	196.643	161.385	128.960	80.213

Kaynak: Şirket

Şirket'in malzeme ve ekipman tedarik süreci malzeme seçimi ve onayı, sipariş ve ürün teslimi bölümlerinden oluşmaktadır.

Şirket'in 31.12.2018, 31.12.2019, 31.12.2020 ve 30.09.2021 tarihinde sona eren mali tablolarında yer aldığı üzere tedarikçilerden yurt içi ve yurt dışı toplam alış tutarları Türk Lirası bazında aşağıdaki tabloda yer aldığı şekildedir.

Table 5: Yurt İçi ve Yurt Dışı Tedarikçi Mal Alış Tutarları

(TL)	31.12.2018	31.12.2019	31.12.2020	30.09.2021
Yurt İçi Tedarikçiler	30.126.943	21.695.762	28.006.354	31.975.784
Yurt Dışı Tedarikçiler	13.046.117	14.154.353	12.955.543	11.345.435
TOPLAM	43.173.060	35.850.115	40.691.897	43.321.219

Kaynak: Şirket

D.3.1. Ev Grubu

Şirket'in ev grubunda yer alan ürünlerin büyük bir çoğunluğu mobilya sektöründe önemli bir değere sahip yaşam alanında kullanılmak üzere üretilen koltuk ve kanepeler, tv üniteleri, dresuar, dolap, sehpa, çalışma alanında kullanılmak üzere kurucu ortak Faruk Malhan'ın tasarımı yaptığı çalışma masası, kitaplık ve raf üretmekte olup; sofa grubunda

kullanılmak üzere yemek takımı, çay bardağı ve setleri, ve yaşam alanında tamamlayıcı olarak adlandırılan aydınlatma, ev tekstili (nevresim ve yatak örtüsü) ürün gruplarının da satışını yapmaktadır.

Şirket'in ev grubunda tasarımını ve üretimini gerçekleştirdiği ürünlerin bir kısmı aşağıda belirtilmektedir.

BABİL SERDIVAN KANEPE



Babil medeniyetlerinden esinlenerek tasarlanmış olan kanepeler yalın hatları ve net çizgisiyle zamansız bir obje olarak farklı mekanlarda kullanım kolaylığı sağlamaktadır.

ROMA KANEPE



Burattı Architeti tasarımı yuvarlak ve elegan formda üretilmiş olan bu ürün ile mekanlara şıklık ve kalite sunulması amaçlanmıştır.

Kaynak: Şirket

TERNA SEHPA



Studio Kairos tasarımı Terna Sehpa, ince kesite sahip ahşap veya mermer tablayı taşıyan metal ayaklardan oluşan bir tasarım ürünüdür. Bu tablayı taşıyan, birbirlerine çapraz bağlı olan bu geometrik ayaklarla hem orta hem de yan sehpa olarak kullanılabilecek modüllerden oluşmaktadır.

HALIA KOLTUK BERJER



Hem ofis hem de evlerde kullanıma uygun olması amacıyla, İtalyan tasarım ofisi Studio Kairos tarafından tasarlanmıştır. Konumlanacağı alanlara göre değişim gösterebilen bu tasarımın ilham kaynağı deniz perileri olup, Halia ismini Yunan mitolojisinden almaktadır.

Kaynak: Şirket

OYAK YATIRIM
MENKUL DEĞERLER A.Ş.
 Karşıla Mh. Kemerburgaz Cd. Vadistanbul Park Sk. 7B
 Beşiktaş/İstanbul - T.C. No: 7C Kat: 18 Sarıyer-İST. Tel: 0212 319 12 00
 Faks: 0212 351 03 99 Mersis No: 0649 0039 6040 0034
 Büyük Mükellefler V.D. 649 003 9604

JULIET BÜFE



Zarif ve ince ayaklar ve gövdesindeki ahşap desenli üzerinde özenilerek kurgulanmıştır. Dolap gövdesindeki tüm yüzeyler ve doğal kaplama ayaklar Koleksiyon kartelasında sunulan kaplama renk ve desenlerinden seçilebilmektedir.

SATIE SANDALYE



Satie, yenilikçi malzeme kullanımı ve detayları ile ödüle layık görülmüş bir tasarımdır. Hem ayak yapısı hem de özgün file kumaş kullanımıyla birlikte, sandalyeyi çok farklı masa ve büfe grupları ile bir arada kullanabilme imkanı sağlamaktadır.

JULIET YATAK



İnce ayaklar üzerinde ve yüksek ahşap başlığıyla ihtiyaçları karşıladığı gibi rahatlığı ve tasarımıyla göz önünde olan bir yatak serisi ürünüdür.

SOLE KOLTUK



Studio Kalros tasarımı Sole, tek ve özgün tasarım hikayesine eklenen parçalarla mekana sıcaklık, özel mekanizmasıyla da hareket katmayı amaçlamaktadır.

KARNAVAL TV & KİTAPLIK



Bu tasarım, yaşam ünitesi olarak tanımlanmakta ve yaşam alanlarının her alanına uyum sağlamakta olup, karnaval havasını evin farklı köşelerine taşımayı amaçlamaktadır.

ADOLA MASA



Tasarımındaki yalın form ve özgün ayak yapısıyla sağlam ve dengeli bir görünüm sergileyen modern bir yemek masasıdır. Belleğinde Anadolu evlerinin yaşam kültürlerine dair izler barındıran Adola, misafir ağırlamak ve rahat hissettirmek üzere kurgulanmıştır.

Kaynak: Şirket

D.3.2. Ofis Grubu

Şirket'in eğitim, finans, bilişim, konut, sağlık, sanayi ve turizm gibi sektörlerde çalışma alanlarında kullanılmak üzere masa, depolama, bölücü panel sistemleri, koltuk, kanepeler ve sandalyeler gibi çok çeşitli kategorilerde yenilikçi ofis mobilya tasarımları yapmaktadır. Bu ürünleri kurumsal satış kapsamında proje olarak üretmekle birlikte, perakende olarak da ofis mobilyaları satışı yapmaktadır.

Şirket'in ofis grubunda tasarımını ve üretimini gerçekleştirdiği ürünlerin bir kısmı aşağıda yer aldığı şekildedir:

OBLIVION



Özellikle farklı çalışma alanlarında kullanılabilen modüler bir panel sistemi olan Oblivion konik şekli ve estetik yapısı olan bir panel sistemidir. Herhangi bir ayak desteğine ihtiyaç duymadan tüm raf sistemlerini, masa üstü elemanlarını, oturma ünitelerini taşıyacak sağlamlıktadır.

IKAROS



Ikaros hem bir oturma birimi hem bir sehpa hem de bir masa olarak kullanılabilir. Arka kısmındaki kanat şeklinde uzanan geniş düzlem, bu kanepenin aynı zamanda masa olarak kullanılabilmesi için tasarlandığından bu yüzey aynı zamanda bir çalışma alanı olarak değerlendirilebilmektedir.

Kaynak: Şirket

**TOLA
OFİS KOLTUĞU**



Müşterilerin taleplerine göre farklı kumaş ve deri seçenekleri mevcut olan ve özellikle çalışma alanlarında kullanılmak üzere üretilen; gövdesi, üst üste geçen iki veya kullanım yerine göre üç kabuktan oluşan bir ofis koltuğudur.

**HALIA
OFİS KOLTUĞU**



Hem yöneticiler hem de operasyonel görev alanları için tasarlanmış bir koltuk serisidir. Farklı kumaş ve deri seçenekleri ile müşterilerin talebi uyarınca üretilmektedir.

Kaynak: Şirket

CALVINO MASA SİSTEMLERİ



Temel geometrik boyutları ile ofis mimarisine kolayca uyum sağlayan ve ofis alanlarında kullanıma özgü üretilmiş ve tasarlanmış olan bir masa grubu ürünüdür.

PARTITA MASA SİSTEMLERİ



Calvino Masa Sistemleri'nden farklı ve ahşap detayları ile çapraz ayak yapısı ön plana çıkarılarak tasarlanan ve üretilen bir masa grubu ürünüdür.

ANATOLE FLEX WALL



Bu açık sistem, tek bir taşıyıcı profil ve bundan türetilen esnek ve ışık geçiren bir duvar olarak tasarlanmıştır. Her mimarın ve ihtiyaç konusunun kendine has durumuna özel tasarlanabilmekte ve iç yapısı ile birlikte kurgulanabilmektedir.

REDLAC



Redlac dört farklı puf ünitesi ve bir alüminyum tepsi ile oluşmaktadır. Farklı kullanım kompozisyonları ile puf üniteleri özel bağlantı elemanları ile bir araya getirilerek çok farklı ürün çeşitleri elde edilebilmekte ve ihtiyaç ve isteklere göre şekillendirilebilmektedir.

LINE



Oturma ve sırt dayama modülleri, çok ince ayaklar üstünde duran bir platformun üzerinde kurgulanmaktadır. Bu taşıyıcı platform bazı kompozisyonlarda oturma alanı dışına da taşarak, aksesuarların dergilerin ve benzeri konulabileceği bir servis alanına dönüşebilmektedir.

NARCISSUS SEHPA



Mermer ve doğal ahşap tabla seçenekleri ve özel ayak tasarımıyla farklı yönetim kademelerinin ihtiyaçlarına uygun çözümler sunmaktadır.

Kaynak: Şirket

OYAK YATIRIM
MENKUL DEĞERLER A.Ş.
Araştırma, Kemerburgaz Cd. Vadistanbul Park Sit. 7B
Blok A Kat: 7C Kat: 18 Sarıyer-İST. Tel: 0212 319 12 00
Fax: 0212 351 05 99 Mersis No: 0849 0039 6040 0034
Büyük Mükellefler V.D. 649 003 9604

D.4. Satışlar

Koleksiyon Mobilya üretimi yapmış olduğu döşemeli ürünler, koltuklar, masalar, sehpalar ve diğer ürün gruplarının satışını çeşitli kanallarda gerçekleştirmektedir. Koleksiyon Mobilya'ya ait Tarabya ve Tekirdağ mağazası ve bayilere ait olan İstanbul Caddebostan, Tarabya, Skyland, Masko ve Modoko, , Antalya ve İzmir'de bulunan 7 ana mağaza ve yurtdışında başlıca Fransa, Almanya ve İngiltere'de bulunan satış kanalları (bayilikler, temsilcilikler ve benzeri) aracılığı ile gerçekleştirmektedir.

D.4.1. Satışların Faaliyet Alanına Göre Kırılımı:

Table 6: Ürün Grupları Bazında Satışlar

(TL)	31.12.2018	31.12.2019	31.12.2020	30.09.2021
Ofis Mobilyaları	152.172.623	146.486.808	121.877.392	110.506.026
Ev Mobilyaları	41.876.394	47.008.822	35.363.157	27.931.557
Proje Satışları *	12.269.109	18.574.749	33.529.821	47.832.405
Diğer	20.734.464	16.100.895	22.125.253	12.710.837
Toplam	227.052.590	228.171.274	212.895.623	198.980.826

*Proje satışları, standart ürünlerin müşteri talebine göre değiştirilmesi yoluyla üretilen ürünler ile müşteriye özel yeni tasarımla yapılan ürünlerin satışlarından oluşmaktadır.

Kaynak: Şirket

D.4.2. Satış ve Dağıtım Kanalları:

Şirket satışlarını, perakende, kurumsal satış, ihracat ve e-ticaret olmak üzere 4 ayrı kanalda gerçekleştirmekte olup; Şirket'in yıllar itibarıyla satış kanallarına göre gerçekleştirilen hasılat tutarları aşağıdaki tabloda yer almaktadır.

Table 7: Satış Kanalı Bazında Hasılat

(TL)	31.12.2018	31.12.2019	31.12.2020	30.09.2021	Pay %
Proje Satışları	110.555.297	137.654.796	94.164.153	114.018.288	57,30
İhracat	69.514.116	43.372.075	69.272.716	39.233.466	19,72
Perakende	46.562.777	46.022.619	49.052.285	45.715.763	22,97
E-Ticaret	420.400	1.121.784	406.468	13.309	0,01
Toplam	227.052.590	228.171.274	212.895.623	198.980.826	100

Kaynak: Şirket

a) Perakende Satış

Şirket'in perakende satışları ofis ve ev perakende olmak üzere yapılmaktadır. Şirket perakende satışlarını Koleksiyon Mobilya'ya ait Tarabya, Ankara ve Tekirdağ mağazası ve bayilere ait olan İstanbul Caddebostan, Tarabya, Skyland, Masko ve Modoko, Antalya ve İzmir'de bulunan bayileri aracılığı ile gerçekleştirmektedir.

Şirket bayileri ile Bayilik ve/veya Yetkili Satıcılık Sözleşmeleri akdetmekte olup, sözleşmeler Koleksiyon Mobilya'nın marka ve ürün haklarının korunmasına ilişkin standart hükümler içermektedir. Sözleşmelere ilişkin detaylı açıklamalar İzahname'nin 22. Başlığı altında yer almaktadır.

OYAK YATIRIM MENKUL DEĞERLER A.Ş.
 Akmerkez 3. Kat: Kemerburgaz Cd. Varolpark Sit. 78
 Blok: A Kat: 7C Kat: 18 Sarıyer-İST. Tel: 0212 319 12 00
 Fax: 0212 351 05 99 Mersis No: 0649 0039 6040 0034
 Büyük Mükellefler V.D. 649 003 9604

(i) Bayi Kanalı ile Satış

Şirket'in bayileri aracılığıyla gerçekleştirmiş olduğu satış ve tutarına ilişkin bilgi aşağıdaki tabloda belirtilmektedir.

Table 8: Bayi Kanalı İle Yapılan Satışlar

(TL)	2018	2019	2020	30.09.2021
Ofis	9.790.272	17.332.543	11.907.599	11.714.272
Ev	8.537.217	12.646.417	9.763.147	6.538.619
Proje	19.672	60.870	3.759.996	411.612
Diğer	535.626	607.880	322.731	246.512
Toplam	18.882.786	30.647.710	25.753.472	18.911.016

Kaynak: Şirket

Şirket'in bayileri aracılığı ile gerçekleştirmiş olduğu satışlarda ürün gruplarının payı aşağıdaki tabloda belirtilmektedir.

Table 9: Ürün Grubu Bazında Bayi Satışları

(%)	2018	2019	2020	30.09.2021
Ofis	52%	57%	46%	62%
Ev	45%	41%	38%	35%
Proje	0%	0%	15%	2%
Diğer	3%	2%	1%	1%
Toplam	100%	100%	100%	100%

Kaynak: Şirket

Şirket'in ürün grupları bazında, bayileri aracılığı ile gerçekleştirmiş olduğu satışların toplam satış içerisindeki payını gösterir tablo aşağıda yer almaktadır.

Table 10: Bayi Satışlarının Toplam Satışlar İçerisindeki Payı (%)

	2018 Yılı	Toplam Satış İçindeki Pay-%	2019 Yılı	Toplam Satış İçindeki Pay-%	2020 Yılı	Toplam Satış İçindeki Pay-%	30.09.2021	Toplam Satış İçindeki Pay-%
Ofis	9.790.272	6,43%	17.332.543	11,83%	11.907.599	9,77%	11.714.272	10,60%
Ev	8.537.217	20,39%	12.646.417	26,90%	9.763.147	27,61%	6.538.619	23,41%
Proje	19.672	0,16%	60.870	0,33%	3.759.996	11,21%	411.612	0,86%
Diğer	535.626	2,58%	607.880	3,78%	322.731	1,46%	246.512	1,94%
Toplam	18.882.786	8,32%	30.647.710	13,43%	25.753.472	12,10%	18.911.016	9,50%

Kaynak: Şirket

b) Kurumsal (Proje Bazlı) Satış

Şirket, kurumsal (proje bazlı) satışlarını piyasa araştırmaları, potansiyel proje araştırma, ihalelerin takip edilmesi yoluyla aldığı gibi, mimarlardan ve uzun süreli çalıştığı müşterilerden ve/veya proje yönetim firmalarından gelen teklifler üzerine de alabilmektedir.

Şirket'in proje bazlı satışları

OYAK YATIRIM MENKUL DEĞERLER A.Ş.
 Akmerkez 333, Kemerburgaz Cd. Vadistanbul Park Sit. 7B
 Beşiktaş / İstanbul / Türkiye
 Tic. Sic. No: 274943 / Kat: 18 / Şişli - Etiler / İstanbul / Türkiye
 Tel: 0212 319 12 00
 Fax: 0212 351 05 99 / Mersis No: 0640 0039 6040 0034
 Büyük Mükellefler V.D. 849 003 9604

- (i) standart ürünlerin müşteri talebine göre değiştirilmesi yoluyla üretilen
- (ii) müşteri özelinde tamamen müşteri talep ve ihtiyaçları doğrultusunda yeniden tasarlanan

ürünlerden oluşmaktadır.

Proje satışlarında genellikle projeye başlamadan önce sözleşme tutarının %50'si kadar avans alınmakta ve kalanı ise ürünlerin tesliminde müşterilerden tahsil edilmektedir. Şirket'in son 5 yılda kurumsal satış gerçekleştirdiği müşterileri arasında T.C. Dışişleri Bakanlığı Kotonu Büyükelçiliği, Enerjisa Ataşehir Binası, İGA İstanbul Havalimanı, Cumhurbaşkanlığı Millet Kütüphanesi, Havacılık Projesi, Yemek Sepeti Genel Müdürlük Binası, Just Work Yeni Jenerasyon Ofis Kampüs, Türkiye Vakıflar Bankası Türk A.O. Genel Müdürlük Binası, Türk Hava Yolları İstanbul Hava Limanı'ndaki Binaları, Gaziantep Anadolu Medeniyetler Müzesi, Savunma Sanayi Projesi, Yargıtay Binası, Turkuaz Medya Center yer almaktadır.

c) *Ihracat*

Şirket, yurt içindeki projelerin yanı sıra mobilya imalat, ihracat ve ithalat alanında uluslararası alanda da faaliyetlerine devam etmekte olup; Şirket bu kapsamda dünyanın farklı noktalarında 40'tan fazla ülkeye ihracat yapmaktadır. Bunun yanı sıra Şirket'in 25 ülkede temsilcilikleri bulunmakta olup; Şirket ürün satışlarını yurt dışında bu yol ile de gerçekleştirmektedir.

Şirket, uluslararası alanda kendi mağazasını işletmek yerine satış kanallarını artırmayı hedeflemiştir. Bu kapsamda Saville Row isimli ofis mobilyaları satıcısı Şirket için İngiltere Clerkenwell bölgesinde 1000 metrekarelik bir mağazaya geçmiş ve içinde sadece Şirket ürünlerini sergilediği bir yapıyı inşa etmiştir. Halihazırda bu birliktelik ile, Londra pazarının en büyük projelerinden biri olan, SKY Media Centre mobilyaları projesi Şirket tarafından sürdürülmektedir.

Şirket'in başlıca Almanya'da 10, Amerika'da 12 adet aktif satış kanalı (bayiler, temsilcilikler ve benzeri) bulunmakta olup; Şirket, üçüncü kişi kurumların ürünleri ile birlikte Koleksiyon'un da ürünlerinin satıldığı, Polonya, İsrail, Azerbaycan, Mısır, Katar Singapur, Hong Kong ve Sydney'de bulunan satış kanalları aracılığı tasarımı dayalı büyümesini sürdürmektedir.

Fransa pazarının en büyük oyuncusu ve kurucusu da mimar olan RBC şirketi ile iş birliği gerçekleştirilmiştir. Paris, Lyon ve Montpellier şehirlerindeki mağazalarında Koleksiyon markası, Avrupa'nın önde gelen ilk beş markası ile yan yana konumlandırılmış ve sergilenmektedir. Tüm bu şehirlerde Şirket'e özel verilen davetlerde pazarın en önemli oyuncularına Şirket'in tanıtımı yapılmaktadır. Bu sergiler sonucu, Fransa'nın en büyük yerleşim planlama danışmanlığını yapan CBRE firması ile Paris merkezde beraber bir çalışma ile Allergan markasının genel müdürlüğü binasında kullanılacak mobilyalar üretilerek teslim edilmiştir. Şirket'in gerçekleştirmiş olduğu yurt dışı projelerinde, genellikle, sözleşme bedelinin %40-%50'si oranında avans alınmaktadır.

Şirket'in satışlarının yurt içi ve yurt dışı dağılımı aşağıdaki tabloda yer almaktadır.

Table 11: Yurt İçi ve Yurt Dışı Satışlar

(TL)	31.12.2018	31.12.2019	31.12.2020	30.09.2020	30.09.2021
Yurt İçi Satışlar	184.444.021	222.248.244	186.049.276	125.839.117	211.078.142
Yurt Dışı Satışlar	88.156.240	57.722.680	71.194.253	39.966.901	40.716.792
Satıştan İadeler (-)	(4.068.445)	(5.247.217)	(5.765.804)	(2.072.437)	(2.038.664)
Satış İskontoları (-)	(41.479.226)	(46.552.433)	(38.582.102)	(23.874.047)	(50.775.444)
Net Satışlar	227.052.592	228.171.274	212.895.623	139.859.534	198.980.826

Kaynak: Şirket

Şirket'in 30.09.2021 tarihi itibarıyla ihracat yaptığı ülkeler ve ihracat tutarı aşağıdaki tabloda yer aldığı şekildedir.

Table 12: İhracat Yapılan Ülkeler ve Satış Tutarları

Ülke	30.09.2021
Katar	16.279.447
Irak	6.666.671
Mısır	5.675.422
BAE	5.117.498
ABD	1.100.403
Bahreyn	1.039.441
Kıbrıs	960.897
Hollanda	786.975
Hindistan	595.934
Makedonya	396.026
Almanya	360.605
Fransa	355.913
Azerbaycan	320.975
Suudi Arabistan	283.454
Ürdün	121.438
Büyük Britanya	91.912
Singapur	91.265
Gürcistan	73.027
Sırbistan	34.071
Romanya	16.876
Macaristan	8.594
Polonya	7.952
Kenya	6.938
Hong Kong	3.119
TOPLAM	40.394.856

***Tutarlar TL cinsinden eklenmiştir.

Kaynak: Şirket

d) İnternet Satışları

Şirket, 3 ana mağazası ve yurt dışında bulunan satış temsilcilikleri yanında, daha çok sayıda müşteriye hitap etmek amacıyla yönelik 2013 yılında e-ticaret platformu üzerinden satışlarına başlamış olup, www.koleksiyon.com.tr internet adresinde "E-Shop" uzantısı ile açılan www.koleksiyononline.com internet sitesi üzerinden devam etmektedir. Şirket

internet sitesi üzerinden stoğunda olan standart ürün grubunda yer alan ürünlerin ve siparişe dayalı üretimi yapılan ürünlerin satışını yapmakta olup; aynı zamanda mağazada satılmayan ürünler de kampanyalı olarak 1 Temmuz 2021 tarihinden itibaren internet adresinde satılmaktadır.

Şirket üretimini yapmış olduğu ürün gruplarının reklamlarını Google ve sosyal medya üzerinden sağlamaktadır.

Şirket'in internet sitesi üzerinden yapmış olduğu satışlarında müşterilerin ürünü deneyimleme imkanı olmaması sebebiyle Şirket müşteri çevresini genişletmek adına ve müşterilerinin kolaylıkla ürünleri deneyimleyebilmesi adına satış kanallarını artırmayı amaçlamaktadır.

D.5. Satış Sonrası Hizmetler:

Satışı gerçekleşen ürünleri satışının devamını sağlamak amacıyla satın alınan ürünün taşınması, teslimi, montajı, kullanımının gösterilmesi, bakım ve onarımı, yedek parça sağlanması, müşteri şikayetleri ile ilgilenilmesi gibi faaliyetler Şirket'in satış sonrası hizmetlerini oluşturmaktadır.

Şirket'in perakende satış teslimleri, Koleksiyon'un ürün kurulumları hakkında yetkin olan personeli tarafından gerçekleştirilmektedir. Teslim aşamasında ürünlerin kurulumu yapılmaktadır.

Şirket'in satışını yapmış olduğu ürünlere ilişkin garanti süresi ürünlerin tesliminden başlamak üzere iki yıldır. Ürünlerin bütün parçaları dahil olmak üzere tamamı Koleksiyon Mobilya'nın garantisi kapsamındadır. Ürünlerin garanti süresi içerisinde gerek malzeme ve işçilik gerekse montaj hatalarından dolayı arızalanması halinde, işçilik masrafı, değişen parça bedeli ya da başkaca herhangi bir ad altında müşteriden herhangi bir ilave bedel talep edilmeksizin Şirket tarafından ayıp ve hatalar bedelsiz olarak giderilmektedir.

Şirket, Satış Sonrası Hizmetler Yönetmeliği kapsamında 25.11.2002 tarihinde Satış Sonrası Hizmet Yeterlilik Belgesi almış olup; söz konusu belge Şirket tarafından her iki yılda bir yenilenmektedir.

D.6. Yatırımlar:

Şirket, 2018 yılında Üretim Merkezinde kullanılmak üzere kesim, sarma, çemberleme ve ebatlama makine ve teçhizat yatırımı yapmıştır. Söz konusu yatırımın bedeli kesim, sarma ve çemberleme makineleri için yaklaşık 470.000 Avro ve ebatlama makinesi için ise yaklaşık 710.000,00 TL'dir.

Tekirdağ'daki üretim merkezinde gerçekleştirilen yatırımla mobilya sektörüne yeni bir ivme kazandıran CNC kontrollü tam otomatik hat faaliyete geçirilmiş olup, istasyonları ve kurgusu son teknolojiye göre tasarlanan bu hat dakikada üretilen panel mobilya adedini 12 katına çıkartmıştır.


OYAK YATIRIM
MENKUL DEĞERLER A.Ş.
Ayazgözü Mh. Kemerburgaz Cd. Vadistanbul Park Sit. 78
Blok Apt. No:7C Kat:16 Sarıyer-İST. Tel:0212 319 12 00
Fax:0212 351 05 99 Mesaj No:0649 0039 6040 0034
Büyük Mükellefler V.D. 649 003 9604

D.7. Projeler:

a) Şirket'in Tamamlanmış Yurt dışı Projeleri

Aşağıda görsellerde Şirket'in mobilya ve çalışma grubu teslimi işlerini tamamladığı bazı önemli uluslararası ilişkin detaylar aşağıda görselleri ile birlikte yer almaktadır.



Kaynak: Şirket

b) Şirket'in Tamamlanmış Yurt İçi Projeleri

Şirket'in mobilya ve çalışma grubu teslimi işlerini tamamladığı bazı önemli yurt içi projelerine ilişkin detaylar aşağıda belirtilmiştir.



Kaynak: Şirket

OYAK YATIRIM
MENKUL DEĞERLER A.Ş.
 Akmerkezi Mh. Kemerburgaz Cd. Vadistanbul Park Sit. 7B
 Blok A Kat. No: 7C Kat: 18 Sarıyer-İST. Tel: 0212 319 12 00
 Faks: 0212 351 05 99 Mersis No: 0649 0039 6040 0034
 Büyük Mükellefler V.D. 649 003 9604

TKFB İSTANBUL



M - OFİS, 2017

JUST WORK İSTANBUL



ATÖLYE A, 2019

Kaynak: Şirket

KALYON PV ANKARA



STÜDYO 99, 2019

ALLIANZ TOWER TÜRKİYE GENEL MÜDÜRLÜK BİNASI



2017

Kaynak: Şirket

İSPAK İSTANBUL



MİMARİSTUDIO, 2017

TURKUVAZ MEDYA



KREATİF MİMARLIK, 2019

Kaynak: Şirket

OYAK YATIRIM
MENKUL DEĞERLER A.Ş.
Akmerkez 100 Kemerburgaz Cd. Vadi İstanbul Park Sit. 7B
Etiler Kat: No: 7C Kat: 16 Sarıyer İST. Tel: 0212 319 12 00
Fax: 0212 351 05 99 Mersis No: 0649 0039 6010 0031
Büyük Mükellefler V.D. 649 003 9604



Kaynak: Şirket

c)Şirket'in Devam Eden Projeleri

İzahname tarihi itibarıyla Şirket'in yurt içi ve yurt dışında birçok sektörde faaliyet gösteren firma ve/veya kuruluşlar ile ilişkileri devam etmekte olup, Şirket'in devam eden yurt içi projelerine konu müşteriler başlıca, Emlak Konut Gayrimenkul Yatırım A.Ş., Dünyagöz Hastanesi, QNB Finansbank A.Ş., THY (Türk Hava Yolları) Anonim Ortaklığı, Sompö Sigorta Anonim Şirketi, Ford Otosan, Oyak A.Ş., Vakıflar Bankası, Yapı kredi Bankası'dır.

D.8. COVID-19 Etkisi

Dünya çapında yaşanan COVID-19 salgını her sektörde olduğu gibi mobilya sektöründe de belirsizlikler ve değişimler yaratmıştır. Ancak COVID-19 Şirket faaliyetlerini olumsuz etkilememiş ve Tekirdağ'da yer alan fabrikasında üretim faaliyetlerini durdurmamış ve mobilya ve ev grubu ürünlerinin üretimi ve teslimine devam etmiştir.

Şirket yönetimi pandemi sonrası dönemde özellikle hastaneler ve ofisler başta olmak üzere kullanımın yoğun olduğu tüm yapıları salgın hastalık koşullarına uygun hale getirmek ve sosyal mesafenin korunması amacıyla daha fazla temiz havanın sirküle olabileceği tasarımlarına çalışmalarında yer vermeye başlamıştır.

D.9. Şirket'in Stratejisi

Şirket, mobilya sektöründeki bilinirliği ve gücünü koruyarak büyüme planını sürdürmek ve yenilikçi, kaliteli ve güvenilir ürünleriyle müşterilerinin ihtiyaçlarına en etkili bir biçimde yanıt vermek amacıyla çeşitli stratejileri planlamaktadır. Şirket'in faaliyetlerine yönelik stratejik öncelikler aşağıda belirtilmektedir.

1) Pazar Payının Artırılması

Şirket, rekabet kurallarını kendi lehine çevirme amacıyla ve rakiplerine karşı üstünlük kurma gayesiyle her bir hedef pazarı ayrı ayrı belirleyerek belirli aksiyonlar almaktadır. Şirket'in bu kapsamda büyümeyi planladığı pazarlar hakkında bilgi aşağıda belirtilmektedir.

OYAK YATIRIM
MENKUL DEĞERLER A.Ş.
Nispetiye Mh. Kemerburgaz Cd. Yıldırım Park Sit. 7B
Büyükdere No:7C Kat: 18 Şişli/İstanbul, Tel:0212 319 12 00
Fax:0212 351 05 99 Mersis No:0649 0039 6040 0034
Büyük Mükellefler V.D. 649 003 9604

a) Yurt Dışı Pazarlarda Büyüme:

Şirket, büyüme planladığı pazarları iyi analiz ederek ilgili pazarların özel ihtiyaçlarına göre her bir bölge için pazarlama stratejileri, operasyonel yapılanma, ürün portföyleri ve fiyatlandırma stratejileri farklılığına gitmektedir. Şirket'in hedefi yurt dışında birçok ülkede yer alan satış kanalı ve temsilciliklerini arttırarak global markalı bir şirket olma yolunda ilerlemek ve tasarımlarını daha geniş bir müşteri çevresine tanıtmaktır. Bu kapsamda Şirket, yurt dışında yer alan satış kanallarını arttırma ve müşteri tabanını genişletme yönünde hedefi doğrultusunda ilerlemektedir. Şirket, Avrupa, Amerika, Asya ve Orta Doğu-Afrika olmak üzere global pazarda satışını 51 ülkeye çıkarmış olup 2019 yılında toplam 36 ülkeye ihracat gerçekleştirmiştir. Şirket Amerika Birleşik Devletleri, Avrupa Birliği ülkeleri, Körfez Ülkeleri'ni ana yurt dışı pazarlar olarak hedeflemektedir. Şirket bu kapsamda, global pazarda büyüme hedeflerini destekleyecek bir organizasyonel yapının kurulması adına çalışmalarına başlamıştır.

b) Yurt İçi Pazarlarda Büyüme:

Şirket, mobilya sektöründe gelişmeler ve dinamikleri göz önünde bulundurarak, tecrübe, tasarım gibi güçlü yönlerini yurt içinde bayi yapısını geliştirerek ve güçlendirerek perakende satışlarında cirosunu yükseltmeyi hedeflemektedir. Ayrıca, Şirket kurumsal proje satışlarını da arttırmak için başta İstanbul Finans Merkezi Projesi olmak üzere, bankalar ve sigorta şirketleri gibi kurumsal şirketler ile büyük ve orta ölçekli kamu ve özel sektör yatırım projelerindeki iş hacmini arttırmayı planlamaktadır. Şirket bu kapsamda, müşteri memnuniyeti çalışmalarına önem vermekte ve finansal performansını arttırmaya yönelik birtakım çalışmalar gerçekleştirmektedir. Şirket buna ek olarak, Müşteri Yönetimi projesi içinde çalışmalara başlamış olup, yurt içi pazarda büyüme stratejisini geliştirmeyi hedeflemektedir.

(i) **Kurumsal Satışın Artırılması:** Şirket mevcut planladığı stratejileri ile gelişmekte olan ve değişen küresel tedarik zinciri sektörleri üzerinden ihtiyaçları saptayarak, yapılan satışlarını arttırmak ve özellikle rekabette öne çıkabilmeyi hedeflemektedir. Şirket bu kapsamda, dünya gündeminde olan dijital ve yeşil dönüşüm kuruluşları kapsamında pazar payını arttırabilmek, yeni hedef kurumlara ulaşarak mevcut müşteri kitlesini büyütmek amacıyla ürün geliştirme üzerinde çalışmalarına yoğunlaşmıştır. Son yıllarda Türkiye'nin gündeminde olan İstanbul Finans Merkezi Projesi, Teknoloji Üssü kurulumu teşvikleri kapsamındaki kuruluşlara yönelik proje takibi ve kurumsal satışlar yapılması Şirket tarafından planlanmaktadır. Artmakta olan Savunma Sanayi sektörüne ve yan kuruluşlarına yapılacak satışların artırılması planlanmış olup; bu sektörde gerekli takipler de Şirket tarafından yapılmaktadır. Kurum satışlarında aranan tasarım gücüne, deneyimli kadro ve iş yönetim kabiliyetlerine sahip Şirket'in bu yönünün vurgulanarak, yapılan büyük kapsamlı kurumsal satışların daha fazla tanıtılması ile yeni kurumlara ulaşabilmek Şirket'in önemli stratejilerinden bir tanesidir. Şirket, kurumlar ile var olan ticari ilişkilerinin devamlılığını sağlamak, satış kanallarını arttırarak sürdürülebilir satışlar yapmak, sahip olduğu üretim kapasitesi ile büyük kapsamlı işlerin özgün tasarımlarla yapılabileceği kurumlara ait projelerde yer alarak satışları arttırmak amacıyla faaliyet ve çalışmalarını sürdürmektedir.

(ii) **E-Ticaret Satış Payının Artırılması:** Şirket'in, e-ticaret platformu üzerinden yapılan satışlarını arttırmak ve özellikle rekabette öne çıkabilmek, pazar payını arttırabilmek,

yeni hedef kitlelere ulaşarak mevcut müşteri kitlesini büyütmek amacıyla ürün geliştirme üzerinde çalışmalarını yoğunlaştırmak önemli stratejileri arasındadır. Şirket bu amaçla; (a) e-ticaret platformu ile ilgilenen ayrı bir ekip kurulması, bu konuda uzman personelin işe alınması, (b) web sitesinde ürün açıklama ve görsellerine detaylı yer verilmesi, (c) siparişin her aşamasında müşteriler ile olan iletişimin şeffaf olabilmesi amacıyla müşteri destek hattında gelişmiş bir iletişim ağı kurulması, (d) e-ticaret platformu yanında marka bilinirliği yüksek online pazar yerleri ile entegre olarak ürünlerin etkileşiminin artırılması çalışmalarını sürdürmektedir. Yurt içi ve yurt dışında yer alan geleneksel mağazacılık satışları yanında e-ticaret platformunun altyapısını güçlendirerek satış kanallarını geliştirilmesi beklenmektedir. Şirket bu kapsamda www.koleksiyononline.com sitesi üzerinde ve diğer pazara hakim olan online satış kanalları aracılığı ile faaliyetlerini geliştirmek ve satış hacmini arttırmak amacıyla gerekli çalışmaları yapmaktadır.

(iii) Ev Mobilya Sektöründe Pazar Payının Artırılması: Son yıllarda emlak sektörünün gelişmesi ve konut alanlarında çoklu uygulamalar sergilenmesi sonucu Şirket ev mobilya grubu ürünlerinin üretilmesi ve satışında önemli bir paya sahip olmuştur. Bu kapsamda, ev mobilyaları alanında büyümek, mağaza sayısını arttırmak hem yurt içi hem de yurt dışı pazarlarda, bu ürün grubunda payını büyütmek, Şirket'in en öncelikli hedeflerindendir. Bu çerçevede yurt içi pazardan başlamak üzere, müşteri profil analizi, pazardaki diğer firmaların durumu ve ulaşılabilecek potansiyel konuları, dış kaynak destekli uzmanlarla da çalışılmaktadır. Şirket, mağaza sayısının artırılması, bayileşme politikasının detaylandırılması ve mağaza veya bayi olarak bulunulması hedeflenen lokasyonları belirlemek konusunda gerekli çalışmalarını sürdürmektedir. Şirket bu sayede güçlü tasarımlar ile pazar payını artırmayı hedeflemekte olup; katılacağı sergi sayısını artırarak, daha fazla müşteri çevresine ulaşabilmeyi planlamaktadır.

(iv) Bayi Ağıнын Yaygınlaştırılması: Şirket'in mevcut bayi sayısı Türkiye genelinde 9 olup 5 yıllık süreçte bu bayilik rakamının önemli noktalarda 30'a çıkarılması planlanmaktadır. Bayi ağı yaygınlaştırılarak ev mobilya sektöründe pazar payının artırılmasına katkı sağlanması hedeflenmektedir.

2) Marka Bilinirliğinin Güçlendirilmesi:

Koleksiyon "yüksek kalitede mobilya mimarisi"ni yaratmak üzere, fikirleri, standartları, tasarım konseptlerini bir araya getiren, 50 yıllık deneyimle edindiği yaygın ve saygın itibara sahip bir markadır. Şirket, kurulduğu yıldan itibaren Türk mobilya sektöründe varlığını sürdürmektedir. Sunduğu her üründe hem müşteri taleplerini iyi analiz etmiş hem de inovatif yaklaşımlarıyla yeni talepler yaratmıştır. Bundan sonraki süreçte marka bilinirlik ve yakınlık değerlerini artırarak, tasarım, kalite, güven gibi değerlerini ulusal ve uluslararası platformlarda bilinir fuarlar aracılığı hatırlatma, bu marka bilinirliğinin güçlendirilmesi ve dünya markası olgusunun pekiştirilmesi faaliyetlerinde bulunmak Şirket'in önemli stratejilerinden biridir.

Türk Malı Olumlu İmajının Yaygınlaştırılması: %100 yerli sermayeli olan Şirket, Türkiye Cumhuriyeti'nin ihracat vizyonuna uzun yıllardır etkin katkılar sağlamaktadır. Şirket'in bu anlamda gerek cari açığın azaltılmasında gerekse Türk malı olumlu imajının yayılmasında önemli adımlar atmak ve sahip olduğu tasarım birikimi ve kültürünü yurt dışında en iyi şekilde temsil etmek Şirket'in önemli stratejileri arasındadır. Şirket son yıllarda hammadde

alımında daha çok yurt içi pazarına yönelmiş olup, yerli üreticileri destekleme ve bilgi alışverişi ile yerli tedarikçilerin gelişiminin sağlanması kapsamında gerekli faaliyetleri göstermektedir.

5. Sektör Hakkında Bilgi

A. Global Sektör Görünümü

Dünya Sağlık Örgütü tarafından 12 Mart 2020 tarihinde yapılan basın toplantısında, 11 Mart 2020 tarihi itibarıyla; 114 ülkede 118 vakanın görülmesi ve 4 bin 291 kişinin hayatını kaybetmesi nedeniyle, COVID-19 (Koronavirüs Salgını, Koronavirüs) küresel salgın anlamına gelen pandemi olarak ilan edilmiştir. Küresel tedarik zincirinde bozulma ile başlayan ve artan vaka sayılarıyla birlikte, dünyayı kapalı bir ekonomiye çeviren süreç sonucunda, Uluslararası Para Fonu (IMF) COVID-19 salgınının yol açtığı kriz nedeniyle dünya ekonomilerine ilişkin büyüme tahminlerini keskin bir şekilde aşağıya çekmiştir. Uluslararası kuruluşlar 2021 yılında küresel ekonomik aktivitedeki büyümenin beklediklerinden daha ılımlı gerçekleşebileceği öngörüsüyle tahminlerinde revizyona gitmişlerdir. OECD 2021 yılı büyüme tahminini %5,6'ya, Fitch ise %5,7'ye indirmiştir. Ocak 2021'de yayınlanan Dünya Ekonomik Görünüm Ocak Ayı Güncellemesi Raporu'nda, küresel ekonominin yüzde 3,5 oranında daralacağını öngörülmekle birlikte, 2021 yılının Nisan ayında yayınlanan Dünya Ekonomik Görünüm Raporu'na göre, 2020 yılında dünya ekonomisi %3,3 oranında küçülmüştür.

2021 yılının Ekim ayında yayınlanan Dünya Ekonomik Görünüm Raporu'na göre ise, aşılama çalışmalarının hız kazanması ve ülkelerin normalleşme dönemine girmesinin ardından COVID-19 salgınının neden olduğu ekonomik gerileme yerini toparlanmaya bırakmıştır. Küresel ekonominin 2021 yılında %5,9 ve 2022 yılında %4,9 ile, 2021 yılı Temmuz ayı tahmininden 0,1 puan daha düşük büyümesi beklenmektedir. 2021 yılı için aşağı yönlü revizyon yapılmakla birlikte, kısmen arz kesintileri ile gelişmiş ekonomiler ve büyük ölçüde kötüleşen pandemi dinamikleri nedeniyle gelişmekte olan ülkeler için gerileme yansıtılmaktadır. Bu durum, bazı emtia ihraç eden yükselen piyasalar ve gelişmekte olan ekonomiler arasında daha güçlü kısa vadeli beklentilerle dengelenme göstermektedir. Rapora göre, Delta varyantının hızla yayılması ve yeni varyantların tehdidi, pandeminin ne kadar hızlı üstesinden gelinebileceği konusundaki belirsizliği artırmıştır.

2021 yılının Ekim ayında yayınlanan Dünya Ekonomik Görünüm Raporu'na göre, IMF'nin 2021-2022 yıllarına ilişkin dünya ekonomisinin büyümesine yönelik beklentileri yer almaktadır.


OYAK YATIRIM
MENKUL DEĞERLER A.Ş.
Nispetiye Mah. Kemerburgaz Cd. Vadi İstanbul Park Sit. 7B
Blok A Kat: 7C Kat: 7B Sarıyer İST. Tel: 0212 319 12 00
Fax: 0212 351 05 99 Meris No: 0649 0039 6040 0034
Büyük Mükellefler V.D. 649 003 9604

Table 13: IMF Büyüme Tahminleri

Ülke Grupları/Ülkeler: Büyüme Tahminleri (Yıllık Değişim, %)	Geçmiş Veriler			Tahminler (Ekim 2021 Raporu)	
	2018	2019	2020	2021	2022
Dünya	3,6	2,8	-3,1	5,9	4,9
Gelişmiş Ekonomiler	2,2	1,7	-4,5	5,2	4,5
- ABD	2,9	2,2	-3,4	6,0	5,2
- Euro Bölgesi	1,9	1,3	-6,3	5,0	4,3
Japonya	0,3	0,7	-4,6	3,1	3,2
Yükselen ve Gelişmekte Olan Ekonomiler	4,5	3,7	-2,1	6,4	5,1
- Asya	6,3	5,5	-0,8	7,2	6,3
- Çin	6,7	6,1	2,3	8,0	5,6
- Hindistan	6,1	4,2	-7,3	9,5	8,5
- ASEAN-5	6,1	4,9	-3,4	2,9	5,8
- Avrupa	3,2	2,1	-2,0	6,0	3,6
- Rusya	2,5	1,3	-3,0	4,7	2,9
- Türkiye	3,0	0,9	1,8	5,9	3,3
- Latin Amerika ve Karayipler	1,1	0,0	-7,0	6,3	3,0
- Brezilya	1,3	1,1	-4,1	5,2	1,5
- Meksika	2,2	-0,3	-8,3	6,2	4,0
- Orta Doğu ve Orta Asya	1,8	1,4	-2,8	4,1	4,1
- Suudi Arabistan	2,4	0,3	-4,1	2,8	4,8
- Sahra Altı Afrika	3,2	3,2	-1,7	3,7	3,8
- Nijerya	1,9	2,2	-1,8	2,6	2,7
- Güney Afrika	0,8	0,2	-6,4	5,0	2,2

Kaynak: IMF 2021 Ekim Dünya Ekonomik Görünüm Raporu

Global Market Insights ("GMI")'a göre, küresel mobilya pazarının, artan inşaat yatırımları ve gelişmekte olan ülkelerdeki yüksek ekonomik büyüme ile önümüzdeki dönemde pozitif büyüme göstermesi beklenmektedir. Bu büyümenin büyük bir kısmının, hızla gelişen ekonomileri ile Çin ve Hindistan gibi Asya pazarlarından geleceği öngörülmektedir. Artan harcanabilir gelirler, değişen yaşam tarzları ve teknolojik inovasyonların küresel mobilya endüstrisindeki büyümenin arkasındaki itici güçler olacağı düşünülmektedir.

Küresel mobilya üretimi 2020 yılında 545,8 milyar doları aşmıştır. GMI'ya göre, sektörün 2030 yılına kadar yıllık ortalama %6,3 büyüyeceği, 2030 yılında büyüklüğünün ikiye katlanarak 1,4 trilyon dolara ulaşması beklenmektedir. Küresel üretimde en büyük pay sahibi %36 ile Çin'dir. Çin'i %11 ile ABD ve %5 ile İtalya takip etmektedir. Geçmiş beş yıl dikkate alındığında Hindistan yaklaşık yıllık ortalama %15 ile en hızlı büyüyen ülke olarak dikkat çekerken 2030 projeksiyonlarında da %10 üzerinde büyüme kaydederek üçüncü en büyük pazar olacağı öngörülmektedir.

COVID-19 salgını, ticari ve konut inşaat faaliyetlerini büyük ölçüde etkileyerek mobilya sektörü gelirlerinde önemli bir düşüşe neden olmuştur. Ayrıca, Çin'den mobilya teslimatı,

OYAK YATIRIM
MENKUL DEĞERLER A.Ş.

Ayazapa Mahallesi Kemerburgaz Cd. Vardirani Park Sit. 78
Blok: 10 Kat: 7C Kat: 18 Sarıyer-İST. Tel: 0212 319 12 00
Fax: 0212 351 05 99 Mersis No: 0849 0039 6040 0034
Büyük Mükellefler V.D. 649 003 9604

malların üretim ve lojistiğinde yaşanan zorluklar nedeniyle ertelenmiş veya kesintiye uğramıştır. GMI'ya göre, uzun vadeli senaryolardaki belirsizlik, tüketici harcamalarını düşürücü yönde etki etme ihtimaline sahiptir.

Lüks Mobilya Pazarı büyüklüğü 2020'de 21,08 milyar ABD Doları değerinde iken 2021'den 2027'ye kadar yıllık bileşik büyüme oranının GMI'a göre %4,5 olması beklenmektedir. Altyapı genişlemesi, tahmin periyodu boyunca pazar büyümesini yönlendirmesi öngörülen önemli bir faktördür.

Konut segmentinde çok sayıda şık/rahat mobilyanın yüksek oranda benimsenmesi nedeniyle doğal görünümlü tasarımlara yönelik artan talep, pazardaki büyüme fırsatlarını artıracaktır. Gelişmekte olan ülkelerde artan harcanabilir gelire bağlı olarak gelişen tüketici inşaat harcamaları, endüstri büyümesini hızlandırmaktadır. İnşaat sektörünün büyümesiyle birlikte devam eden akıllı şehir gelişmelerinin, mobilya çözümlerine yönelik önemli talep yaratması beklenmektedir. International Data Corporation'a göre, dünya genelindeki akıllı şehir projelerinin 2022 yılına kadar 158 milyar ABD dolarını aşan teknoloji yatırımlarını ilgilendirmesi beklenmektedir.

2021 yılında Dünya ofis mobilyaları pazarı, COVID-19'un devam eden etkilerine rağmen yaklaşık 50 milyar ABD doları değerine yükselmiştir. Avrupa pazarı ve Asya-Pasifik daha belirgin bir toparlanma gösterirken, ABD'nin toparlanma hızı ortalamanın altında kalmaktadır. Ancak genel itibarıyla sektör giderek uluslararası ticarete açılmaktadır. Dünya genelinde ithalat/tüketim oranı kademeli olarak artarak 2021 yılında %24'e ulaşmıştır. Ofis mobilyalarında en büyük ithalatçı olan ABD'yi Almanya, Fransa, Hollanda ve Birleşik Krallık izliyor. Ofis mobilyası potansiyel talebi, düşük ofis işgal oranları ve yüksek düzede evden çalışma faaliyetleri tarafından kısıtlanmaktadır. Bununla birlikte, CSIL'in 2022'de dünya ofis mobilyası talebinin büyümesine ilişkin tahminleri olumlu olmaktadır.

CSIL'e göre, Dünya mobilya pazarı, 2021 yılında pandemi öncesi değerlerin oldukça üzerinde mobilya tüketim seviyesi ile yeniden artış trendine geçmiş ve 2022-2023 yıllarında daha da artması beklenmektedir.

Şu anda dünya mobilya tüketiminin üçte birinden fazlası ithal edilmektedir. Küresel düzeyde önde gelen ithalatçılar ABD, Almanya, Fransa ve Birleşik Krallık'tır ve 2021 için ön veriler, tüm bu ülkeler için mobilya ithalatında (mevcut ABD doları cinsinden) büyük artışlar göstermektedir.

ABD'ye yapılan mobilya ithalatının %75'inden fazlası Asya'dan (çoğunlukla Çin, Vietnam ve Malezya'dan) kaynaklıdır. ABD'nin Asya'dan yaptığı toplam mobilya ithalatı içinde Çin'in payı ticaret gerilimleri nedeniyle, özellikle Vietnam'dan yapılan ithalat lehinedir.

B. Türkiye Sektör Görünümü

TÜİK verilerine göre Türkiye ekonomisi, 2018 yılının tamamında %2,6 büyüme gerçekleştirmiştir. 2019 yılının son çeyreğinde finansal koşullardaki iyileşme ve kredilerdeki hareketlenme ile birlikte yurt içi talep kaynaklı olarak güç kazanmış ve yıl sonunda %0,9 oranında büyümüştür. Türkiye ekonomisi 2018 yılında, %2,6 oranında GSYH büyümesi ile dünyanın en büyük ekonomileri arasında 18. sırada yer alırken, 2019 yılsonunda 19. sırada

yer almıştır. 2020 yılının ilk çeyreğinde %4,5 seviyesinde gerçekleşen GSYH büyümesi, 2020 yılının tamamında, bir önceki yılın aynı dönemine göre %1,8 oranında artış göstermiştir. 2021 yılının üçüncü çeyreğinde ise GSYH büyümesi bir önceki yılın aynı dönemine göre %7,4 oranında artış göstermiştir.

2021 yılı Aralık ayında TÜFE bir önceki aya göre yüzde 13,58 oranında artmıştır. Aralık ayındaki artışla birlikte yıllık enflasyon yüzde 36,08 düzeyinde gerçekleşmiştir. İşgücü istatistiklerine göre işsizlik oranı 2021 yılı Ekim ayında yüzde 10,7 seviyesinde gerçekleşirken istihdam oranı %47,2 olmuştur. 2021 yılının Kasım ayında ihracat 21,5 milyar dolar, ithalat ise 26,9 milyar dolar seviyesinde kaydedilirken dış ticaret açığı ise 5,4 milyar dolar olarak gerçekleşmiştir.

Türkiye, 2021 yılının 11 aylık döneminde mobilya üretimi ve ihracatı konusunda dünyada 6. sıraya yükselmiştir. Dünya mobilya ihracatının yüzde 3'ünü gerçekleştirmiştir. Bu yılın 11 ayında geçen yıla göre yüzde 24,6 artışla 3 milyar 859 milyon dolar mobilya ihracatı gerçekleştirilmiştir. Bunun yanı sıra her geçen yıl azalan mobilya ithalatı da bu yıl 500 milyon dolar civarında seyretmiştir. Özellikle salgın nedeniyle büyük tesislerin kısmi çalışma modeline geçmesi, üretici esnafın önünü açarken, üretimin büyük bölümünü küçük ve orta ölçekli esnaf gerçekleştirmiştir.

Mobilya sektörü Türkiye'nin en eski ve en gelişen sektörlerinden biridir. Sektörde son yıllarda dünya standartlarında üretim yapan tesisler kurulmuş, bayilik teşkilatlarıyla ülke içine ve dünyaya ürün satar bir konuma ulaşılmıştır. Sektör her yıl ürünlerini geliştirmekte ve çeşitliliğini artırmaktadır. Mobilya sanayi katma değer açısından da ülkemizin önde gelen sektörlerinden birisi olup, ihracatta yerli kaynakları en çok kullanan ve ithal ürünlere bağımlılığı en az olan sektörlerden biri olarak ekonomiye katkısını artarak devam ettirmektedir. Mobilya işletmeleri genelde KOBİ'lerden oluşmaktadır. Özellikle son yıllarda küçük ölçekli işletmelerin yanı sıra orta ve büyük ölçekli işletmelerin sayısı artmaya başlamıştır. Ayrıca fabrikasyon üretim yapan firmaların sayısı her geçen gün artmaktadır. Son yıllarda mobilya ve orman ürünlerinde sektörde önemli bir yer tutmamakla beraber, faaliyet gösteren yabancı sermayeli firma sayısı, mutfak mobilyası başta olmak üzere artmaktadır. Sektörün mevcut potansiyelini ve stratejik pozisyonunun önemini kavrayarak yurtdışı tanıtım ve ihracat çalışmaları ile uluslararası mobilya pazarında yükselme olanağı bulunmaktadır.

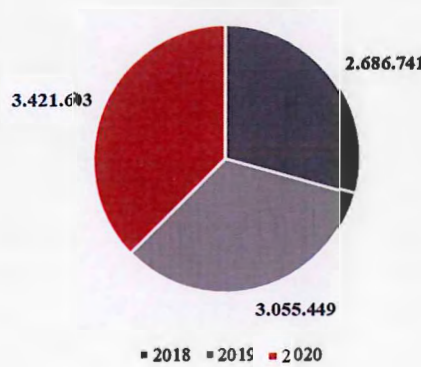
Türk mobilya endüstrisi, genelde çoğu geleneksel yöntemlerle çalışan atölye tipi, küçük ölçekli işletmelerin ağırlıkta olduğu bir görünüme sahiptir. Ticarete konu ürünler için iki temel sınıflandırma sistemi mevcuttur.

Mobilya talebi büyük ölçüde yeni konut inşaatlarına ve gelir artışına paralel bir seyir izlemektedir. Ofis mobilyaları için ise talep büyük ölçüde işyeri açılması ve inşaatların artmasına, ofis otomasyon sistemlerinin kullanımına ve doğal olarak istihdamın artmasına bağlıdır. Bu nedenle talep esnekliği yüksek bir tüketim malı olan mobilyaya olan talep ve kapasite kullanım oranları ekonomik dalgalanmalara paralel olarak inişli çıkışlı bir seyir izlemektedir. Kapasite kullanımının artırılmamasındaki en önemli etken iç pazardaki talep daralmasıdır. Sektörün tam kapasite ile çalışamamasının nedenlerinin başında iç talep, ikinci sırada dış talep yetersizliği gelmektedir. Talep yetersizliğini finansman, personel ve çalışanlar ile ilgili sorunlar, yerli ve ithal hammadde yetersizliği gibi nedenler izlemektedir. Mobilya sektörünün gelişmesi mobilya ihracatının gelişmesine bağlıdır.

Türk mobilya sanayisi, 2001 yılından itibaren dış ticarete sürekli olarak artı vermeye başlamıştır. Geçen dönemde yaşanan krizlerle birlikte iç talepte görülen daralma firmalarca ihracata yönelinerek atlatılmaya çalışılmış olup, yaşanan süreç bu durumun geçici bir yöneliş olmayıp firmaların tercihi haline geldiğini göstermektedir. İhracat artık önemli bir güç haline gelmeye başlamıştır. Sektörce yapılan ihracatın üçte biri AB'ye ve ithalatın yarısından fazlası AB'den yapılmaktadır. Sektördeki bu bölgesel yoğunlaşma, AB pazarı ve tüketicisinin nitelikleri düşünüldüğünde olumlu olmakla beraber, sektörün uzun dönemli hedefleri açısından pazar çeşitlendirilmesine (ABD gibi alternatif pazarlar ile) gidilmesi ihtiyacını da ortaya koymaktadır. 2001 yılı itibari ile ihracatta yakalanan olumlu sürecin devam ederek, önemli miktarlarda açık verilen ülke dış ticaretinde, sektörün artı dış ticaret dengesi geleneğini sürdürmesi ve ülke ekonomisine katkısını devam ettirmesi beklenmektedir. Daha sağlıklı makro-ekonomik koşullarda ve edinilen dış pazar deneyimleri ile birlikte mobilya sanayisi daha büyük artışlara müsait bir dinamizme ve potansiyele sahiptir.

Grafik 1: Türkiye'nin Mobilya İhracatı

Türkiye'nin Mobilya İhracatı (Bin Dolar)



Türkiye'nin mobilya ihracatı 2001 yılında 192 milyon dolar olarak gerçekleşirken, 2020 yılında önemli oranda artarak 3 milyar 422 milyon dolara ulaşmıştır. 2020 içerisinde ticarete olumsuz etkileri önemli ölçüde hissedilen pandemi koşullarına rağmen 2020 yılı mobilya ihracatı geçen seneye göre %12 oranında artış kaydetmiştir.

Kaynak: T.C. Ticaret Bakanlığı Mobilya Sektör Raporu

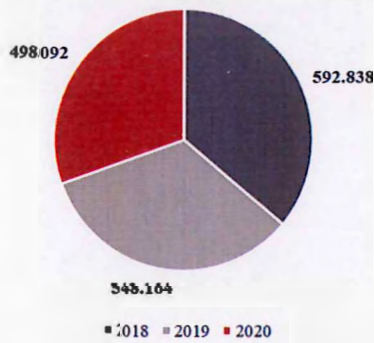
Sektördeki firmaların bir kısmı doğrudan ihracat yaparken, büyük bir kısmı, diğer firmalar ve özellikle yurtdışı taahhüt işleri yapan müteahhitlik ve mimarlık firmaları aracılığıyla ürünlerini ihraç etmektedir. Diğer yandan, son yıllarda yurtdışı pazarlara doğrudan kendi dağıtım kanalları ile açılan firmaların sayısında önemli bir artış olmuştur. 1980'li yıllara kadar ihracatın büyük çoğunluğu Orta Doğu ülkelerine yönelmiş durumda iken 1990 sonrası AB ülkeleri, Bağımsız Devletler Topluluğu (BDT) ve Rusya Federasyonu'na yönelmiştir. Rusya Federasyonu ve Türk Cumhuriyetlerine gerçekleştirilen mobilya ihracatında, bu ülkelerde alınan müteahhitlik işlerine paralel olarak bir artış yaşanmıştır. Ancak 1997 yılından itibaren ekonomik krizlerle birlikte Rusya Federasyonu'na gerçekleştirilen mobilya ihracatı eski seviyesini yakalayamamıştır. Son yıllarda komşu ve çevre ülkelere yapılan ihracat artarken AB ülkelerine yapılan ihracatın toplam mobilya ihracatına oranı azalmaktadır. Bu eğilimin pazar çeşitlenmesi açısından olumlu bir süreç olduğu söylenebilir. Mobilya ihracatı ülkeler bazında incelendiğinde 2020 yılından itibaren

en büyük pazarın Irak olduğu görülmektedir. Bu ülkeye yapılan ihracatta 2020 yılında bir önceki seneye göre %5,3 oranında bir düşüş yaşanmış, 484 milyon dolar seviyesinde ihracat gerçekleştirilmiştir. Mobilya ihraç edilen diğer önemli pazarlar ise Almanya, Suudi Arabistan, ABD, Fransa, İngiltere İsrail ve Libya'dır. İhracatın istenilen düzeylere ulaşamamasında pandemi koşulları, komşu ve çevre ülkelerde yaşanan siyasi sorunlar kadar modern ve tasarım odaklı üretimin yeterince kullanılmayışı da önemli bir etkindir. Finansman sorunları, özellikle orta ve küçük ölçekli firmaların dış pazarlar konusunda bilgi eksikliği ise ihracatta karşılaşılan diğer önemli problemlerdir.

1986 yılında mobilya ithalatının daha fazla serbestleştirilmesi ve daha sonra 1996 yılında Gümrük Birliği'ne girilmesi ile mobilya ithalatında artış görülmüştür. 1994'te mobilya ithalatı 38 milyon dolar civarında gerçekleşirken bir sonraki yıl %79'luk bir artışla 68 milyon dolar civarında gerçekleşmiştir. İthalattaki bu hızlı yükseliş daha sonraki yıllarda da devam etmiş ancak 2001 yılında, yaşanan krizin de etkisiyle mobilya ithalatı bir önceki yıla göre %40 oranında azalarak 122 milyon dolara düşmüştür. Kriz sonrası dönemde mobilya ithalatında yaşanan gerileme 2002 yılı ile birlikte küçük bir artışla 128 milyon dolar olarak gerçekleşmiştir. Sektör ithalatı sonraki yıllarda da, ekonomik iyileşmeye paralel olarak, artışını sürdürmüştür ancak 2009 yılında küresel krize bağlı olarak bir önceki yıla oranla %37 azalışla 568 milyon dolar seviyesinde gerçekleşmiştir.

Grafik 2: Türkiye'nin Mobilya İthalatı

Türkiye'nin Mobilya İthalatı (Bin Dolar)



Türkiye'nin mobilya ithalatı, krizin etkilerinin iyice azaldığı 2011 yılında 941 milyon dolar olarak gerçekleşirken, 2020 yılında ise mobilya ithalatımız bir önceki yıla oranla %9,1 azalarak 498 milyon dolar seviyesine kadar düşmüştür. İthalattaki gerileme sektör dış ticaret fazlasına olumlu katkı yapmaktadır.

Kaynak: T.C. Ticaret Bakanlığı Mobilya Sektör Raporu

Türkiye'nin mobilya ithalatı yaptığı ülkelerin başında AB ülkeleri ve Çin gelmektedir. 2020 yılı itibarıyla en fazla ithalat yapılan ülke 69 milyon dolar ile Çin olup, Çin'i 57 milyon dolarlık mobilya ithalatı ile Polonya takip etmektedir. Mobilya ithalatında öne çıkan diğer ülkeler arasında, İtalya, Almanya, Romanya ve Bulgaristan yer almaktadır. Dünyanın en büyük üreticisi ve ihracatçısı konumunda olan bu ülkelerin Türk pazarında kabul görmesi, Türkiye'de de inovatif ve modern mobilya tüketebilecek geniş bir kesimin varlığını ortaya koymaktadır. İthal edilen başlıca ürün grupları; oturmaya mahsus mobilyaların aksam-parçaları, 11 diğer ahşap mobilyalar, diğer metal mobilyalar, metal iskeletli içi doldurulmuş oturmaya mahsus diğer mobilyalar, ahşap iskeletli içi doldurulmuş oturmaya mahsus diğer mobilyalar, metal iskeletli içi doldurulmamış oturmaya mahsus diğer mobilyalar şeklinde sıralanabilir.

OYAK YATIRIM
MENKUL DEĞERLER A.Ş.
 Akademi Mah. Kemerburgaz Cd. Vadistanbul Park Sit. 79
 Blok Kat. No: 7C Kat. 18 Sarıyer - İST. Tel: 0212 319 12 00
 Fax: 0212 351 05 99 Mersis No: 0649 0039 6040 0034
 Büyük Mükellefler V.D. 649 003 9604