

# DERLÜKS DERİ SANAYİ ve TİCARET ANONİM ŞİRKETİ YÖNETİM KURULU'na

## Yatırım Amaçlı Gayrimenkullerin Satım Çalışmalarına İlişkin Rapordur

06.07.2020

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 kullanılacaktır.

Söz konusu çalışmalar neticesinde aşağıdaki tabloda ( Tablo 1) bulunan 35 adet ( Zeytinburnu'ndaki Dükkan 3 kat olduğundan tek hanede gösterilmiştir) gayrimenkul 13.865.500 TL toplam bedelle satılmış ve Sermaye Piyasası Kurulu düzenlemeleri çerçevesinde oluşturulan mali tablolara göre 725.500 TL, Vergi Usul Kanunu'na göre hazırlanan mali tablolara göre 7.430.000 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          |
|    | <b>Toplam</b> |        | <b>6.430.500</b> | <b>13.140.000</b> | <b>13.865.500</b> | <b>725.500</b> | <b>7.430.000</b> |

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

Satım çalışmalarından elde edilen gelirle büyük ölçüde kısa vadeli finansal borç kapaması yapılmıştır. Bir kısmı ise peşin alımlarla iskontolu ham madde tedarikinde kullanılmıştır.

Öte yandan Şirketin gayrimenkul portföyünde bulunan, aşağıdaki tabloda ( Tablo 2) gösterilen 14 adet yatırım amaçlı mesken, dükkân ve arsanın satım çalışmaları da devam etmektedir.

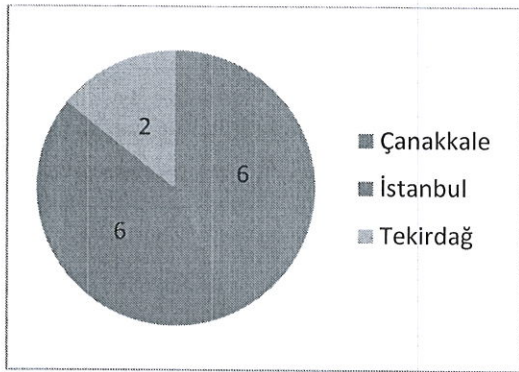
| Kalan Yatırım Amaçlı Gayrimenkuller |          |         |             |                   |              |                        |                      |
|-------------------------------------|----------|---------|-------------|-------------------|--------------|------------------------|----------------------|
|                                     | 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                                   | Çorlu    | Dükkan  | 46.296      | 75.000            |              |                        |                      |
| 9                                   | Çorlu    | Dükkan  | 111.111     | 210.000           |              |                        |                      |
| 10                                  | Silivri  | Arsa    | 18.000      | 464.000           |              |                        |                      |

|    |               |        |                  |                  |          |          |          |
|----|---------------|--------|------------------|------------------|----------|----------|----------|
| 11 | Tuzla         | Dükkan | 750.480          | 1.100.000        |          |          |          |
| 12 | Tuzla         | Dükkan | 972.000          | 900.000          |          |          |          |
| 13 | Yenibosna     | Mesken | 525.000          | 1.000.000        |          |          |          |
| 14 | Arnavutköy    | Mesken | 115.000          | 250.000          |          |          |          |
|    | <b>Toplam</b> |        | <b>3.392.887</b> | <b>5.599.000</b> | <b>0</b> | <b>0</b> | <b>0</b> |

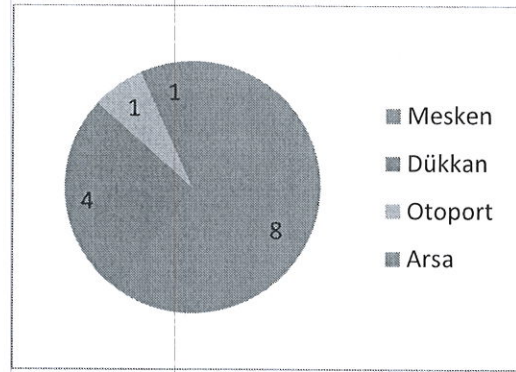
Tablo 2- Aktiflerde bulunan yatırım amaçlı gayrimenkuller.

Söz konusu bu gayrimenkullerin, Lider Gayrimenkul Değerleme A.Ş. tarafından yapılan ekspertiz çalışmalarına göre 5.599.000 TL değeri olduğu saptanmıştır. Ancak, olası satış fiyatı toplamının, yapılan pazar çalışması neticesinde 7-8 milyon TL civarında olabileceği tahmin edilmektedir.

Kalan gayrimenkullerin 6 adedi Çanakkale’de, 6 adedi İstanbul’da ve 2 adedi Tekirdağ’da ( Grafik 1). Bu yatırımlar 4 tane dükkan, 8 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 satılabilmektedir. 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 | 06.07.2020 Tarihine Kadar Yapılan Satış | %     | Bütün Hepsinin Satılması Durumunda (3) | %         |  |
| 2019/6                                                                       | a) Aktif Toplamı                                                                                                                                                                                                                         | 104,656,662           | 13.865.500                              | 13.25 |                                        |           |  |
|                                                                              | b) Ağırlıklı Ortama Fiyata Göre Ortaklık Değeri(1)                                                                                                                                                                                       | 50,250,000            |                                         | 27.59 |                                        |           |  |
|                                                                              | c) Gelir katkısı(4)                                                                                                                                                                                                                      | 83,389,179            |                                         | 16.63 |                                        |           |  |
| 2019/12                                                                      | a) Aktif Toplamı                                                                                                                                                                                                                         | 105,623,405           |                                         | 13.13 | 22,000,000                             | 20.83     |  |
|                                                                              | b) Ağırlıklı Ortama Fiyata Göre Ortaklık Değeri(2)                                                                                                                                                                                       | 87,967,500            |                                         | 15.76 |                                        | 25.00     |  |
|                                                                              | c) Gelir katkısı                                                                                                                                                                                                                         | 186,580,213           |                                         | 7.43  |                                        | 11.79     |  |
| 2020/3                                                                       | a) Aktif Toplamı                                                                                                                                                                                                                         | 105,081,676           |                                         | 13.19 | 22,000,000                             | 20.94     |  |
|                                                                              | b) Ağırlıklı Ortama Fiyata Göre Ortaklık Değeri(5)                                                                                                                                                                                       | 109,335,000           |                                         | 12.68 |                                        | 20.12     |  |
|                                                                              | c) Gelir katkısı                                                                                                                                                                                                                         | 186,580,213           |                                         | 7.43  |                                        | 11.79 (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)                                                                          | 06-07-2020 tarihinden geriye dönük 221 iş günü ortalama fiyat 3.94 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 ciddi oranlarda büyüme hızının düştüğü, üretimin durma noktasından toparlanma aşamasına geçtiği bu dönemde, nakit akışları ve likit bilanço daha da önem kazanmıştır. Bu nedenle, artan gayrimenkul fiyatlarından yararlanmak amacıyla gayrimenkul satım çalışmalarına devam edilmesi ve mali yapının daha likit bir hale getirilmesi uygun olacaktır.

Riskin Erken Saptanması Komitesi

Can Alper Şahin



Taner Sanatsever

