

## DERLÜKS DERİ SANAYİ ve TİCARET ANONİM ŞİRKETİ

### YÖNETİM KURULU KARARI

**Karar Tarihi:** 08.04.2019

**Karar sayısı:** 2019/15

**Karar Konusu:** Yatırım amaçlı gayrimenkullerin durumu ve çıkış planı

**Katılanlar:** Cemal Güzelci, Volkan Taneri, Görkem Sevindik

Derlüks Deri Sanayi ve Ticaret A.Ş. Yönetim Kurulu Başkan'ın çağrısı üzerine Şirket merkezinde toplanarak, yapılan müzakere ve oylama sonucunda aşağıdaki kararları almıştır.

- 1 Şirketimiz aktiflerinde yer alan yatırım amaçlı gayrimenkuller ile ilgili olarak iş bu kararın ekinde yer alan "Yatırım Amaçlı Gayrimenkullerin Durumu ve Çıkış Planı" raporu içeriğine uygun bir aksiyon alınmasına,
- 2 Söz konusu satış işlemleri için uzman seçimi aşamasında Şirket Mali İşler ve Finansman Müdürü Mustafa Dinç'in görevlendirilmesine,
- 3 Halka arz öncesi ve sonrası ilişkili taraftan gayrimenkul alınmamasına, başka firma ve şahıslardan gayrimenkul alımı ya da satımı yapılması halinde internet sitesinde duyurulmasına, halka arz sonrası duyurularda SPK ilke kararları, tebliğleri ve Şirket esas sözleşmesi maddeleri içeriklerine titizlikle uyulmasına,

katılanların oy birliği ile karar verilmiştir.

Yönetim Kurulu Başkanı

Cemal Güzelci

Yönetim Kurulu Başkan Yardımcısı

Volkan Taneri

Yönetim Kurulu Üyesi

Görkem Sevindik

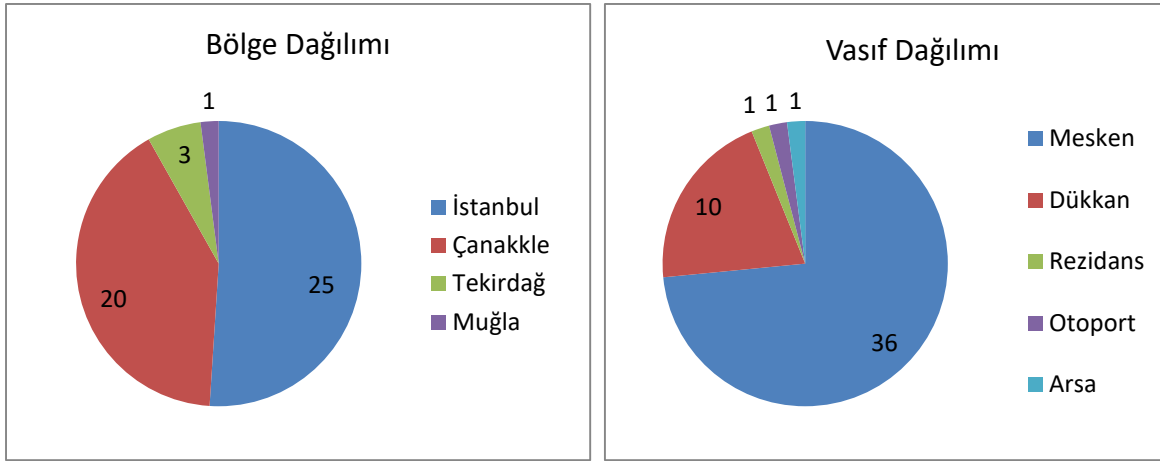
## DERLÜKS DERİ SANAYİ ve TİCARET ANONİM ŞİRKETİ YÖNETİM KURULU'na

### Yatırım Amaçlı Gayrimenkullerin Durumu ve Çıkış Planına İlişkin Raporudur

08.04.2019

Şirket aktifinde bulunan yatırım amaçlı gayrimenkullerden çıkış planıdır.

1 YATIRIM MAÇLI GAYRİMENLLERE AİT BİLGİLER: Derlüks Deri Sanayi ve Ticaret A.Ş. 'nin (Şirket, Derlüks, Ortaklık) İstanbul'da 25, Çanakkale'de 20, Tekirdağ'da 3 ve Muğla'da 1 adet olmak üzere toplam 49 adet gayrimenkul yatırımı mevcuttur (Grafik 1). Bu yatırımlar 10 tane dükkan, 36 adet mesken, 1 adet rezidans, 1 adet otoport (otomobil AVM'si dükkanı) ve 1 adet arsadan oluşmaktadır (Grafik 2).



Grafik 1-Gayrimenkullerin bölgesel dağılımı.

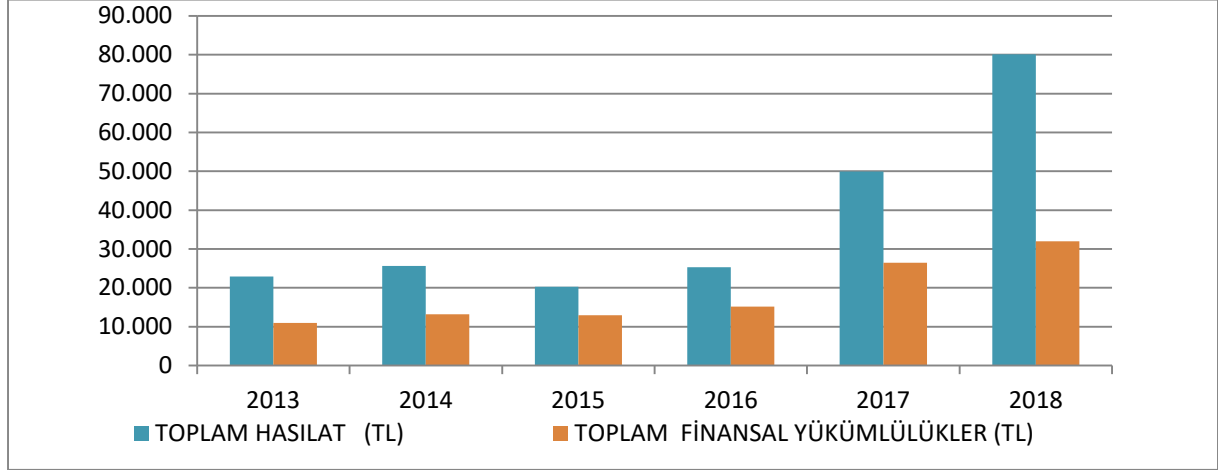
Grafik 2-Gayrimenkullerin vasıf dağılımı.

2 GAYRİMENKULE YATIRIM İHTİYACINI DOĞURAN NEDENLER: Şirket'in gayrimenkul yatırımları, 2014 yılı Mart ayında Rusya'nın Ukrayna'ya ait Kırım ilhak etmesiyle tırmanan krizin hemen sonrasında, aynı yılın Ağustos ayında başlamıştır. Derlüks'ün yüksek montanlı müşterileri arasında iki ülke tüccarları da bulunmaktaydı. Bu nedenle Şirket alacak tahsili sorunu yaşamış ve özvarlıklarını güçlendirmeyi amaçlamıştır. Bu amaçla Şirket hakim ortağı Cemal Güzelci elinde bulunan gayrimenkullerin bir kısmını piyasa fiyatlarının altında, belediye tapu rayiç değerleriyle Şirket'e satmış ve bedellerini ortaklar hesabından zaman içinde tahsil etmiştir.

Şirket krizlerin yıkıcı etkisine maruz kalmamak için, 2015 ve 2016 yılında da maddi duran varlıklarını kuvvetlendirmek amacıyla gayrimenkul yatırımlarına devam etmiştir. Özellikle niş bölge sayılan Çanakkale-Gelibolu (1915-Çanakkale Köprüsü yapıma projesi) ve İstanbul'un gelişime açık olan Esenyurt bölgesi hedef lokasyon olarak seçilmiştir. Bu bölgelerdeki projelerden lansman yoluyla gayrimenkul edinilmiştir. Son dönemde ise özellikle sanayi bölgesi olan Tuzla ve Çorlu'da ticari amaçlı gayrimenkullere yatırım yapılmıştır.

2017 ve 2018 senelerinde kriz ortamından çıkılmış Rusya ile olan ilişkiler normalleşmeye ve hatta iyileşmeye başlamıştır. Bu durum Rusya'daki ertelenmiş talebin canlanmasına ve Ortaklığın iş hacminin ciddi miktarda artmasına sebep olmuştur. 2017 yılında Derlüks'ün cirosu %93,35 yükselerek

48.771.371 TL'ye çıkmıştır ( Aynı dönem Türkiye'den Rusya'ya yapılan toplam deri konfeksiyon ihracatı %72 artmıştır-İDMİB ihracat kayıt rakamları ). 2018 yılına gelindiğinde Şirket'in satış rakamları %59,23 artmıştır ( Aynı dönem Türkiye'den Rusya'ya yapılan toplam deri konfeksiyon ihracatı %28 artmıştır-İDMİB ihracat kayıt rakamları). Bu iş hacmi artışı beraberinde işletme sermayesi ve fon ihtiyacı getirmiştir (Grafik 3 ).



Grafik 3-Toplam hasılat ve finansal yükümlülükler.

Hakim ortak aynı dönemde nakit sermaye artırımı yoluyla Şirket'e 6.712.090 TL fon sağlamıştır. Kalan fon ihtiyacı banka kredileriyle karşılanmıştır. Kredilerde teminat olarak kullanılabilmek amacıyla 5 adeti ilişkili taraf sayılabilecek kişilerden olmak üzere, toplam 15 adet yatırım amaçlı gayrimenkul edinilmiştir.

Şirket'in tüm gayrimenkuller için bugüne kadar ödediği meblağ 9.828.187 TL'dir. Bu gayrimenkulleri teminat göstererek 31.402.295 TL (31.12.2018 Denetimden geçmiş mali tablolar) finansal kredi kullanılmıştır.

Şirket bu gayrimenkullerin değer artışından 8.985.813 TL kazanç elde etmiş (Lider Gayrimenkul Değerleme A.Ş. değerlendirme raporları) ve özvarlıklarını güçlendirmiştir (Tablo 1) Ayrıca, bu dönemde söz konusu gayrimenkullerden 1.162.230 TL kira geliri oluşmuş, ( Tablo 2) toplam gelir 10.148.043 TL olmuştur.

YATIRIM AMAÇLI GAYRİMENKULLER DEĞER ARTIŞI										
	İL	İLÇE	VASFI	SAHİBİ	ALIM YILI	ALIM FİYATI	EKPRTİZ TUTARI	DEĞER ARTIŞI	GAYRİMENKULUN ALINDIĞI KİŞİ	REHİN DURUMU
1	İSTANBUL	ESENYURT	MESKEN	DERLÜKS DERİ	19.08.2014	59.500	210.000	150.500	CEMAL GÜZELCİ	HALKBANK
2	İSTANBUL	ESENYURT	MESKEN	DERLÜKS DERİ	19.08.2014	77.500	270.000	192.500	CEMAL GÜZELCİ	HALKBANK
3	İSTANBUL	ESENYURT	MESKEN	DERLÜKS DERİ	19.08.2014	59.500	240.000	180.500	CEMAL GÜZELCİ	HALKBANK
4	İSTANBUL	ESENYURT	MESKEN	DERLÜKS DERİ	19.08.2014	59.500	240.000	180.500	CEMAL GÜZELCİ	HALKBANK
5	İSTANBUL	ESENYURT	DÜKKAN	DERLÜKS DERİ	19.08.2014	76.500	500.000	423.500	MURAT KARAGÖLENT	T.İŞBANK

6	İSTANBUL	BAHÇELİEVLER	MESKEN	DERLÜKS DERİ	21.08.2014	169.600	450.000	280.400	CEMAL GÜZELCİ	T.İŞBANK
7	İSTANBUL	BAHÇELİEVLER	MESKEN	DERLÜKS DERİ	21.08.2014	148.400	400.000	251.600	CEMAL GÜZELCİ	T.İŞBANK
8	MUĞLA	ULA	MESKEN	DERLÜKS DERİ	26.11.2014	170.000	525.000	355.000	CEMAL GÜZELCİ	HALKBANK
9	ÇANAKKALE	GELİBOLU	MESKEN	DERLÜKS DERİ	26.06.2015	150.000	300.000	150.000	2 AS YAPI İNŞ.TURZ.SAN.ve TİC LTD.ŞTİ	ZİRAAT
10	ÇANAKKALE	GELİBOLU	MESKEN	DERLÜKS DERİ	26.06.2015	124.000	290.000	166.000	KOVANCI GAYRİMENKUL	ING
11	ÇANAKKALE	GELİBOLU	MESKEN	DERLÜKS DERİ	26.06.2015	135.000	250.000	115.000	2 AS YAPI İNŞ.TURZ.SAN.ve TİC LTD.ŞTİ	ZİRAAT
12	ÇANAKKALE	GELİBOLU	MESKEN	DERLÜKS DERİ	26.06.2015	92.000	225.000	133.000	KOVANCI GAYRİMENKUL	ING
13	ÇANAKKALE	GELİBOLU	MESKEN	DERLÜKS DERİ	26.06.2015	155.000	300.000	145.000	2 AS YAPI İNŞ.TURZ.SAN.ve TİC LTD.ŞTİ	ZİRAAT
14	ÇANAKKALE	GELİBOLU	MESKEN	DERLÜKS DERİ	26.06.2015	125.000	300.000	175.000	KOVANCI GAYRİMENKUL	ING
15	ÇANAKKALE	GELİBOLU	MESKEN	DERLÜKS DERİ	26.06.2015	92.000	225.000	133.000	KOVANCI GAYRİMENKUL	ING
16	ÇANAKKALE	GELİBOLU	MESKEN	DERLÜKS DERİ	26.06.2015	110.000	225.000	115.000	2 AS YAPI İNŞ.TURZ.SAN.ve TİC LTD.ŞTİ	ZİRAAT
17	ÇANAKKALE	GELİBOLU	MESKEN	DERLÜKS DERİ	26.06.2015	100.000	215.000	115.000	2 AS YAPI İNŞ.TURZ.SAN.ve TİC LTD.ŞTİ	HALKBANK
18	ÇANAKKALE	GELİBOLU	MESKEN	DERLÜKS DERİ	10.07.2015	63.000	150.000	87.000	KOVANCI GAYRİMENKUL	KGF
19	ÇANAKKALE	GELİBOLU	MESKEN	DERLÜKS DERİ	10.07.2015	128.000	300.000	172.000	KOVANCI GAYRİMENKUL	T.FİNANS
20	ÇANAKKALE	GELİBOLU	MESKEN	DERLÜKS DERİ	10.07.2015	105.000	250.000	145.000	KOVANCI GAYRİMENKUL	T.FİNANS
21	ÇANAKKALE	GELİBOLU	MESKEN	DERLÜKS DERİ	10.07.2015	128.000	300.000	172.000	KOVANCI GAYRİMENKUL	T.FİNANS
22	ÇANAKKALE	GELİBOLU	MESKEN	DERLÜKS DERİ	10.07.2015	105.000	250.000	145.000	KOVANCI GAYRİMENKUL	KGF
23	ÇANAKKALE	GELİBOLU	MESKEN	DERLÜKS DERİ	17.12.2015	70.000	150.000	80.000	2 AS YAPI İNŞ.TURZ.SAN.ve TİC LTD.ŞTİ	KGF
24	ÇANAKKALE	GELİBOLU	MESKEN	DERLÜKS DERİ	17.12.2015	70.000	150.000	80.000	2 AS YAPI İNŞ.TURZ.SAN.ve TİC LTD.ŞTİ	T.İŞ BANK
25	ÇANAKKALE	GELİBOLU	MESKEN	DERLÜKS DERİ	17.12.2015	110.000	205.000	95.000	2 AS YAPI İNŞ.TURZ.SAN.ve TİC LTD.ŞTİ	KGF
26	ÇANAKKALE	GELİBOLU	MESKEN	DERLÜKS DERİ	17.12.2015	130.000	220.000	90.000	2 AS YAPI İNŞ.TURZ.SAN.ve TİC LTD.ŞTİ	T.İŞ BANK
27	ÇANAKKALE	GELİBOLU	MESKEN	DERLÜKS DERİ	17.12.2015	95.000	175.000	80.000	2 AS YAPI İNŞ.TURZ.SAN.ve TİC LTD.ŞTİ	T.İŞ BANK
28	İSTANBUL	ESENYURT	DÜKKAN	DERLÜKS DERİ	20.05.2016	66.000	250.000	184.000	NURAY KOVANCI	FİNANSBANK
29	İSTANBUL	ESENYURT	DÜKKAN	DERLÜKS DERİ	20.05.2016	164.000	475.000	311.000	NURAY KOVANCI	FİNANSBANK

30	İSTANBUL	ARNAVUTKÖY	MESKEN	DERLÜKS DERİ	29.07.2016	115.000	250.000	135.000	SELÇUK ALP İNŞ.VE TİC LTD.ŞTİ	ZİRAAT
31	İSTANBUL	ZEYTİNBURNU*	DÜKKAN	DERLÜKS DERİ	03.10.2016	310.000	2.030.000	1.720.000	SALİM ERCAN	VAKIFBANK
32	İSTANBUL	ZEYTİNBURNU	DÜKKAN	DERLÜKS DERİ	03.10.2016					VAKIFBANK
33	İSTANBUL	ZEYTİNBURNU	DÜKKAN	DERLÜKS DERİ	03.10.2016					VAKIFBANK
34	İSTANBUL	ESENYURT	OTOPORT	DERLÜKS DERİ	22.11.2016	225.000	400.000	175.000	ENSARİ DERİ KÜRK SAN TİC AŞ.	KGF
35	İSTANBUL	TUZLA	DÜKKAN	BORAN MEŞRUBAT	10.02.2017	750.480	1.250.000	499.520	EDD YAPI İNŞ.EMLAK TAAHHÜT SAN TİC LTD	ANADOLU
36	İSTANBUL	YENİBOSNA	AB YAŞAM	DERLÜKS DERİ	06.03.2017	525.000	1.000.000	475.000	SULTAN USTA	KGF
37	İSTANBUL	ESENYURT	MESKEN	BORAN MEŞRUBAT	13.03.2018	244.800	250.000	5.200	ERTAN GÜZELCİ	T.FİNANS
38	İSTANBUL	ESENYURT	MESKEN	DERLÜKS DERİ	28.05.2018	195.000	250.000	55.000	MURAT BAŞ	KGF
39	İSTANBUL	ESENYURT	MESKEN	DERLÜKS DERİ	28.05.2018	200.000	250.000	50.000	MURAT KARAGÖLENT	KGF
40	ÇANAKKALE	GELİBOLU	MESKEN	DERLÜKS DERİ	01.06.2018	115.000	225.000	110.000	ŞENAY TANERİ	T.FİNANS
41	İSTANBUL	ESENYURT	MESKEN	DERLÜKS DERİ	05.06.2018	267.000	255.000	-12.000	CEMAL GÜZELCİ	KGF
42	İSTANBUL	KADIKÖY	MESKEN	DERLÜKS DERİ	24.07.2018	1.248.000	1.450.000	202.000	EDD YAPI İNŞ.EMLAK TAAHHÜT SAN TİC LTD	EXİMBANK
43	İSTANBUL	TUZLA	DÜKKAN	BORAN MEŞRUBAT	27.07.2018	972.000	950.000	-22.000	EDD YAPI İNŞ.EMLAK TAAHHÜT SAN TİC LTD	EXİMBANK
44	İSTANBUL	BAKIRKÖY	MESKEN	DERLÜKS DERİ	09.10.2018	555.000	440.000	-115.000	ARZU GÜZELCİ	ANADOLU
45	İSTANBUL	SİLİVRİ	ARSA	DERLÜKS DERİ	12.10.2018	18.000	464.000	446.000	ERTAN GÜZELCİ	YOK
46	TEKİRDAĞ	ÇORLU	DÜKKAN	BORAN MEŞRUBAT	25.10.2018	111.111	210.000	98.889	HAYRİ BİLGİN	ANADOLU
47	TEKİRDAĞ	ÇORLU	DÜKKAN	BORAN MEŞRUBAT	25.10.2018	46.296	75.000	28.704	HAYRİ BİLGİN	ANADOLU
48	TEKİRDAĞ	ÇORLU	MESKEN	DERLÜKS DERİ	06.02.2019	255.000	500.000	245.000	YALÇIN KOVANCI	Z.KATILIM
49	İSTANBUL	ZEYTİNBURNU	MESKEN	DERLÜKS DERİ	08.02.2019	538.000	525.000	-13.000	SULTAN USTA	Z.KATILIM
TOPLAM						9.828.187	18.814.000	8.985.813		

Tablo 1-Yatırım amaçlı gayrimenkullerin değer artışı.

KİRA GELİRLERİ (TL)					
2014	2015	2016	2017	2018	Toplam
9.745	120.661	194.514	328.686	508.624	1.162.230

Tablo2-Kira gelirleri.

3 GAYRİMENKULLERDEN ÇIKIŞ STRATEJİSİ: Nihai olarak Şirket bir gayrimenkul yatırım ortaklığı değildir. Yukarıda saydığımız nedenlerden dolayı maddi duran varlık edinilerek özvarlıklar kuvvetlendirilmiş ve Ortaklığın finansman ihtiyacı sağlanmıştır.

Şirket halka arzından sonra, Yönetim Kurulu tarafından 2019/14 sayılı karar ile kabul edilen “ Halka Arzdan Elde Edilecek Fonun Kullanım Raporu” doğrultusunda yaklaşık 18.000.000 TL finansal kredi kapaması yapacaktır. Bu kapamadan sonra 7.935.000 TL değerindeki 25 adet yatırım amaçlı gayrimenkulün üzerinde bulunan ipotek ve rehin kalkacaktır. Söz konusu bu gayrimenkullerden 1 tanesi zarar , diğer 24 adedi kar olmak üzere 4.158.613 TL net gelir elde edilebilir.

Halka arzdan hemen sonra bahsi geçen değer artışı sağlamış karlı gayrimenkullerin satış olanaklarının araştırılması, bu amaçla bir uzmanın görevlendirilmesi, gayrimenkullerin satışının gerçekleşmesi akabinde, oluşan gelirin finansal borç kapamasında kullanılması uygun olacaktır.