



DERLÜKS DERİ SANAYİ VE TİCARET ANONİM ŞİRKETİ

Halka Arz Fiyatının Belirlenmesinde Esas Alınan Varsayımlara İlişkili

Denetim Komitesi Tarafından Hazırlanan

Gerçekleşme ve Değerlendirme Raporu

01 Ocak-30 Eylül 2019

Sermaye Piyasası Kurulu'nun 22.06.2003 Tarih ve VII/128.1 Sayılı Pay Tebliğinin 29. Maddesi Gereğince Hazırlanmıştır.

07 Kasım 2019

İÇİNDEKİLER

1.Raporun tarihi ve numarası	3
2.Raporun Konusu ve Gerekçesi	3
3.Açıklamalar	3
4.Varsayımlar ve Değerlendirmeler	4
5.Sonuç	5

TABLolar

Tablo 1: Şirket değerlemesi	3
Tablo 2: 2019-2023 arası Şirket satış projeksiyonu	4
Tablo 3: 30.09.2019 b6l6mlere g6re satışlar, tahminler ve gerçekleşme oranı	4
Tablo 4: 30.09.2019 Gelir Tablosu tahmin, gerçekleşme ve gerçekleşme oranı	5

KISALTMALAR

A.Ő.	Anonim Şirket
ABD	Amerika Birleřik Devletleri
Derl6ks, Derl6ks Deri	Derl6ks Deri Sanayi ve Ticaret Anonim Şirketi
FAV6K	Faiz, Amortisman, Vergi 6ncesi Kar
F/K	Fiyat Kazanç Oranı
KAP	Kamuyu Aydınlatma Platformu
İNA	İndirgenmiş Nakit Akımları
Meksa Yatırım	Meksa Yatırım Menkul Değerler Anonim Şirketi
PD/DD	Piyasa Değeri/Defter Değeri
SPK	Sermaye Piyasası Kurulu
Őti.	Şirketi
TCMB	T6rkiye Cumhuriyeti Merke Bankası
TL	T6rk Lirası

1. Rapor Tarihi:07.11.2019

Rapor Numarası: FTR.02

2. Raporun Konusu ve Gerekçesi:

Derlüks Deri San. ve Tic. A.Ş.'nin halka arz fiyatının belirlenmesinde esas alınan varsayımların gerçekleşip gerçekleşmediğine ilişkin değerlendirmeler içeren bu rapor, Sermaye Piyasası Kurulu'nun VII-128.1 nolu Pay Tebliği'nin 29.maddesi gereğince Derlüks Deri Sanayi ve Ticaret A.Ş. Denetim Komitesi tarafından hazırlanmıştır.

3. Açıklamalar:

Sermaye Piyasası Kurulu'nun VII-128.1no'lu Pay Tebliği'nin 29.maddesinin 5.fıkrası uyarınca, payları ilk defa halka arz edilen ortaklığın, paylarının borsada işlem görmeye başlamasından sonraki iki yıl boyunca finansal tablolarının kamuya açıklanmasını müteakip on iş günü içerisinde, halka arz fiyatının belirlenmesinde esas alınan varsayımların gerçekleşip gerçekleşmediği, gerçekleşmediyse nedeni hakkında değerlendirmeleri içeren bir rapor hazırlaması ve söz konusu raporun ortaklığın internet sitesinde ve KAP'ta yayımlanması zorunludur.

Şirketimizin halka arzına aracılık eden Meksa Yatırım Menkul Değerler A.Ş. (Meksa Yatırım) tarafından 21.06.2019 tarihinde Kamuyu Aydınlatma Platformu'nda yayınlanan fiyat tespit raporunda şirketimizin değeri ile halka arz fiyatı aşağıdaki belirtilen yöntem ve şekilde tespit edilmiştir.

‘Derlüks Deri'ye ilişkin Fiyat Tespit Raporu,SPK'nın III-62.1sayılı Sermaye Piyasasında Değerleme Standartları Hakkında Tebliğ'in 3. Maddesi gereği Uluslararası Değerleme Standartlarına uygun olarak hazırlanmıştır. Değerleme çalışmasında; Gelir Yaklaşımı ve Pazar Yaklaşımı yöntemleri kullanılmıştır. Bu yöntemler;

- *Gelir Yaklaşımı Yöntemi*
 - *İNA (İndirgenmiş Nakit Akımları),*
- *Pazar Yaklaşımı (Piyasa Çarpanları) Yöntemi*
 - *F/K (Fiyat / Kazanç Oranı),*
 - *PD/DD (Piyasa Değeri / Defter Değeri)*
 - *FD/FAVÖK (Firma Değeri / Faiz, Amortisman ve Vergi Öncesi Kâr)*
 - *PD/NS (Piyasa Değeri / Net Satışlar)*

çarpanları kullanılmıştır.

Yukarıda bahsedilen her iki yöntem ile hesaplanan nihai Şirket Değeri aşağıdaki gibidir.

Tablo 1: Şirket Değerlemesi.

	Şirket Değeri	Ağırlıklandırma	Ağırlıklandırılmış Şirket Değeri
Gelir Yaklaşımı Yöntemine Göre	43.628.000	50,0%	21.814.000
Pazar Yaklaşımı Yöntemine Göre	64.717.349	50,0%	32.358.675

Toplam Şirket Değeri	100%	54.172.675
Şirket Pay Başına Değeri		3,61
Halka Arz İskontosu		%26,25
Halka Arz İskontosu Sonrası Şirket Değeri		40.011.300
Halka Arz Fiyatı		2,66

Halka arz, Borsa Birincil Piyasası'nda Sabit Fiyatla Talep Toplama ve Satış Yöntemiyle Meksa Yatırım tarafından 26-27 Haziran 2019 tarihlerinde 2,66 TL fiyatla gerçekleştirilmiştir.

4. Varsayımlar ve Değerlendirmeler:

- Projeksiyonlar Türk Lirası üzerinden yapılmış olup, aksi belirtilmedikçe tüm parasal büyüklükler TL cinsindedir.
- Projeksiyon dönemi 2019-2023 yılları arasını kapsamakta olup, Şirket'in indirgenmiş nakit akımları analizine ("İNA") göre değerlemesinde ileriye dönük serbest nakit akımları hesaplanmış ve söz konusu serbest nakit akımları ağırlıklı ortalama sermaye maliyeti üzerinden iskonto edilerek bugünkü değerine indirgenmiştir.
- Şirket'in satış gelirleri iki ana kalemden incelenmiştir.
- Şirket'in net satışları, 2016 ile 2018 yılları arası, deri konfeksiyon sektöründe faaliyet gösteren Derlüks için %75,5 ve içecek sektöründe faaliyet gösteren bağlı ortaklık Boran Meşrubat için %101,4 oranında büyümüştür. Yıllık bileşik büyüme oranı konsolide olarak %88'dir. Konsolide projeksiyonlarda yer alan 5 yıl için yıllık bileşik büyüme oranı % 12,1 olarak hesaplanmıştır. Şirket'in satış gelirlerine ilişkin projeksiyonu aşağıdaki gibidir.

Tablo2: 2019-2023 arası Şirket satış projeksiyonu.

Net Satışlar (Bin TL)	2018	2019	2020	2021	2022	2023
Deri Konfeksiyon	77.660	79.213	88.719	99.365	109.302	120.232
İçecek Dağıtım	88.835	102.161	117.485	135.107	155.373	174.018
TOPLAM SATIŞLAR	166.492	181.374	206.204	234.473	264.675	294.250
Satış Artış Oranı	131,11%	8,94%	13,69%	13,71%	12,88%	11,17%

Kaynak: Şirket

- 30.09.2019 tarihli finansal tablolarda bölümlere göre satışlar aşağıda bulunan tablodaki gibi gerçekleşmiştir.

Tablo 3: 30.09.2019 bölümlere göre satışlar, tahminler ve gerçekleşme oranı.

Bölümlere Göre Satışlar (Bin TL)	2018	2019 Tahmini	2019 9 Aylık Gerçekleşme	Gerçekleşme Oranı (%)
Deri	77.660	79.213	54.305	68,55
İçecek	88.835	102.161	81.953	80,21
TOPLAM SATIŞ	166.492	181.374	136.256	75,12

Kaynak: 30.09.2019 Finansal Tablolar

- Şirket ilk 9 ay satışlarının, 2019 tam yıl satış tahminlerine göre, deri bölümünde %68,55 oranında, içecek bölümünde %80,21 oranında, toplamda ise %75,12 oranında gerçekleştiği gözükmektedir.
- Tahminlerin yıllık yapılması, açıklanan bilanço döneminin 9 aylık olması ve Şirket satışlarının dönemsel değişiklikler göstermesi tam bir kıyaslamaya imkan vermemektedir. Ancak 9 aylık gerçekleştirmelere bakıldığında oransal olarak satış hedeflerinin tuttuğu söylenebilir.
- Özellikle içecek bölümünün satışları ramazan ve kış etkisiyle birinci yarıyıldan, ikinci yarıyıla göre nispeten daha az gerçekleşmektedir. Yılın son yarısında içecek bölümünün satışlarının hedeflerin üstüne çıkması beklenebilir. Öte yandan, deri bölümünün satışlarında Rusya pazarına bağlı deri ve deri ürünleri ihracatının sektörel olarak %27.50 düşüş yaşamasıyla birlikte ve dolar kurunun aynı dönemin geçen yılına oranla %8.56 (Temmuz-Eylül 2018 ortalama 6.19 TL ve Temmuz-Eylül 2019 ortalama 5.66 TL) düşük kalması nedeniyle bir miktar azalma gerçekleşmiştir.

Tablo 4:30.09.2019 Gelir Tablosu tahmin, gerçekleşme ve gerçekleşme oranı.

Gelir Tablosu (Bin TL)	2018	2019 Tahmini	2019 9 Aylık Gerçekleşme	Gerçekleşme Oranı (%)
Net Satışlar	166.492	181.374	136.256	75,12
Satışların Maliyeti	146.670	160.131	123.016	76,82
Brüt Kar	19.823	21.243	13.239	62,32
FAVÖK	13.980	15.062	10.361	68,78

- Gelir tablosu incelendiğinde 2019 ilk 9 ay gerçekleştirmelerinde net satışların ve satışların maliyetlerinin hemen hemen aynı oranlarda, %75 ve % 76'ya yakın rakamlarda olduğu görülmektedir.
- Brüt kar 2019'un ilk 9 ayında %62,32 olarak öngörülerin biraz altında gerçekleşme göstermiştir.
- FAVÖK'de ise, ilk 9 ay baz alındığında tahminlerin bir miktar altında %68,78oranında bir gerçekleşme olduğu görülmüştür.

5. Sonuç:

- FiyatTespit Raporu'ndaki tüm öngörüler yıllık yapılmıştır. Açıklanan son mali tablolar 9 aylıktır. Bu yüzden kıyaslama yaparken bu durum gözönüne alınmalıdır.
- 2019 yılı bütünü için, konsolide net satış hasılası tahmini olan 181 milyon 374 bin TL'nin %75,12'lik kısmı ilk 3 çeyrekte yapılmıştır. Orantısal olarak satış hedefi tutturulmuş, ancak bölümler arası satış gelirlerinde bir farklılaşma olmuştur. Bunun iki ana sebebi vardır:

a-Deri kısmının satışları tahmini yapılırken Amerikan Doları ortalaması 6,18 TL (TCMB Ocak 2019 yıl sonu tahmini kur) olarak alınmıştır. 2019 yılı ilk 9 ay ABD Doları ortalama kuru 5,66 TL olarak gerçekleşmiştir. Dolar kuru ilk 9 ayda beklentilerin %8,56 altında kalmıştır. Bu nedenle deri bölümünün satışlarında bir miktar negatif yönde sapma olmuştur. Dolar kurunun beklenti ortalamasının altında kalması durumunda yıl sonu tahminlerinde bu sapmanın devam etmesi beklenebilir. Öte yandan deri ihracatının uzun yıllardır en önemli pazarı olan Rusya'ya sektörün ihracatı %27.50 düşüş göstermiştir. Buna bağlı olarak şirketin ihracat geliri de azalmıştır. Bu trend, devam etmesi halinde hedeflerin negatif sapsmasına neden olabilir.

b-İçecek bölümünün satışları genel olarak mevsimsellik göstermektedir. Ramazanın da 2019 yılında, yılın ilk bölümüne gelmesi bu etkiyi artırmıştır. Ancak, yılın ikinci yarısında bu etki ortadan kalkmış, yaz mevsiminin etkisiyle 3. 3 aylık periyotta satışlar ivme kazanmıştır. Yılın son çeyreğinde de bu ivmenin devam etmesi beklenmektedir.

- FAVÖK ise ilk 9 ayda öngörülenin görece olarak bir miktar altında kalmıştır. Bunun sebebi deri bölümünün satışlarının tamamına yakınının döviz bazlı olması ve dövizdeki artışın beklentinin altında kalması nedeniyle kâr marjının düşmesidir. Bu marjları iyileştirmek için, peşin alımlarla iskontolu hammadde tedarik edilmiş, nispeten kârlılık düşüşü engellenmiştir.

Derlüks'ün halka arz fiyatının belirlenmesi için Meksa Yatırım Menkul Değerler A.Ş.tarafından düzenlenen Fiyat Tespit Raporunda kullanılan İNA öngörülerinin, 30.09.2019 finansal sonuçlarda satış hasılası bakımından yakalandığı, ancak FAVÖK kârında tahminlerin bir miktar gerisinde kaldığı söylenebilir.

07.11.2019

Derlüks Deri Sanayi ve Ticaret A.Ş.

Tuncay ERÖZMEN

Denetleme Komitesi Başkanı /
Yönetim Kurulu Bağımsız Üyesi

Can Alper ŞAHİN

Denetleme Kurulu Üyesi/
Yönetim Kurulu Bağımsız Üyesi