

Yönetici Özeti

- DeFacto Perakende Ticaret A.Ş. («DeFacto» veya «Şirket»), 2005 yılında Zeki Cemal Özen ve İhsan Ateş tarafından kurulmuştur.
- Şirket, 2014 yılında Rodi ve Seven Hill markalarını bünyesine katmıştır. 2016 yılında da C&A'dan 11 mağazayı devralmıştır.
- DeFacto, Türkiye'nin ikinci büyük en fazla mağazaya sahip perakende giyim şirkettir. 2016 yıl sonunda yurt içinde 324, yurt dışında ise 22 ülkede doğrudan işletilen ve franchise olmak üzere toplamda 123 mağaza sayısına ulaşmıştır. Marka bilinirliği ve satış büyümesi açısından ise sektörde lider konumdadır. 2014-2016 yılları arasında toplam satışlarda YBBO %27 olarak gerçekleştirmiştir.
- DeFacto'nun 2017 yıl sonunda toplam hasılatı 2,6 mlr TL olup 500 mn TL'si yurt dışı satışlardan gelmektedir.
- Halka arz edilecek payların nominal değeri 59,5 mn TL olup çıkarılmış sermayeye oranı %26'dır.
- Planlanan halka arz kapsamında %66 Zeki Cemal Özen, %29,1 İhsan Ateş, %18,4 DF Retail Holdco Coöperatief U.A., %9,7 İdris Özçelik, %9,7 Şahin Demir ve %4,3 Ozn Investments S.a.r.l bağlı ortaklığı olan DeFacto ortak satışı yöntemiyle 212,6 mn TL ödenmiş sermayesinin %25,93 oranında nominal değerli payını «fiyat aralığı ile talep toplama» yöntemiyle halka arz edecektir. %15 ek satışın tamamlanması durumunda halka açıklık oranının %29,81* olması beklenmektedir.

Halka Arz Bilgileri**Halka Arz Büyüklüğü**

Sermaye Artırımı: Mevcut çıkarılmış sermayenin %8'i (17,01 mn TL) oranında sermaye artışı planlanmaktadır.

Ortak Satışı: Mevcut pay sahiplerine ait payların bir kısmının da (59,5 mn TL) ortak satışı yolu ile halka arz edilmesi planlanmaktadır.

Ek Satış

Mevcut hissedarların sahip oldukları ve halka arz miktarının yaklaşık %15'ine (68 mn TL) denk gelen payların ek satış kapsamında satışa sunulması planlanmaktadır.

Konsorsiyum Liderleri

Ak Yatırım Menkul Değerler A.Ş. ve İş Yatırım Menkul Değerler A.Ş.

Aracılık Yöntemi

En iyi gayret aracılığı

Planlanan Tahsisat Grupları

Yurt İçi Bireysel: %10
Yurt İçi Kurumsal: %10
Yurt Dışı Kurumsal: %80

Fiyat İstikrarı Sağlayıcı İşlemler

Payların BİST'te işlem görmeye başlamasından itibaren 30 gün boyunca yapılması planlanmaktadır.

Ortaklık Yapısı

Ortaklık Yapısı	Halka Arz Öncesi		Halka Arz Sonrası	
	Sermaye (mn TL)	Pay (%)	Sermaye (mn TL)	Pay (%)
Zeki Cemal Özen	141,4	66	113,1	49
İhsan Ateş	29,1	14	23,3	10
DF Retail Holdco Coöperatief U.A.	18,4	9	14,8	6
İdris Özçelik	9,7	5	7,8	3
Şahin Demir	9,7	5	7,8	3
Ozn Investments S.a.r.l	4,3	2	3,4	1
Halka Açık*	-	-	59,5	26
Toplam	212,6	100%	229,6	100%

Planlanan Halka Arz Takvimi

19 Nisan	Fiyat Aralığının Konsorsiyuma Bildirilmesi
19 Nisan	Konsorsiyuma Katılım Kararının Bildirilmesi
19 Nisan	Aracılık ve Konsorsiyum Sözleşmesinin İmzalanması
26 Nisan	Hedeflenen SPK Onay Tarihi
3-4 Mayıs	Hedeflenen Talep Toplama Tarihleri
11 Mayıs	Hedeflenen BİST'te İşlem Görme Tarihi

Fiyat Aralığı

- Konsorsiyum liderleri tarafından talep edilebilecek fiyat aralığı **12,50 TL ve 15,00 TL** olarak belirlenmiştir.

Defacto | Şirket Bilgileri

Şirket Bilgileri



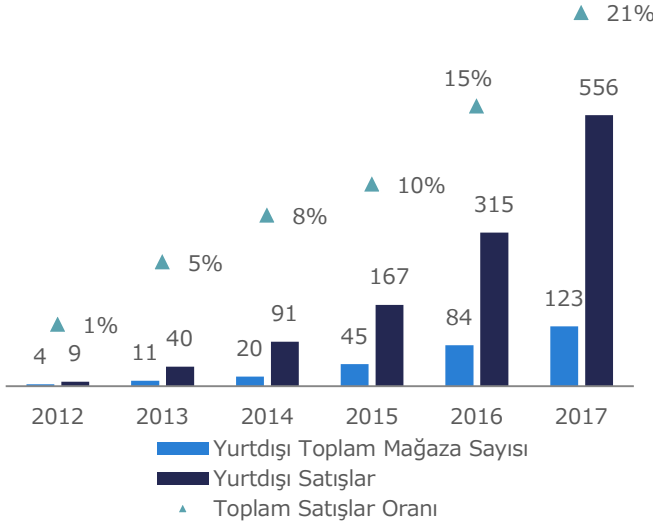
Defacto Temel Yatırım Unsurları



- Yurtiçi Pazarda Büyüme Destekleyen Dinamikler
- Gelişmekte Olan ve Gelişme Potansiyeline Sahip Pazarlarda Öncü Marka
- Geniş Müşteri Kitlesine Hitap Eden Ürün Yelpazesi
- Yaygın Mağaza Ağı & Büyüyen Çok Kanallı Satış Kapasitesi
- Dikey Entegrasyona Sahip Tedarik Zinciri ve Lojistik Ağı
- Geçmiş Büyüme ve Karlılık Performansı
- Cazip Büyüme Potansiyeli
- Tecrübeli Yönetim Ekibinin Geliştirdiği Başarı Odaklı Yapı

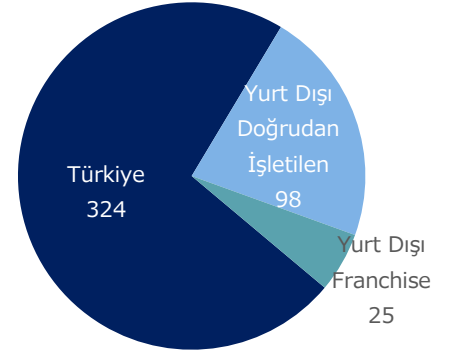
1. Franchise mağazalar hariç
2. Adet bazındadır
3. GFK 2017 Turkish Retail Brand

Yurt Dışı Satışların Gelişimi (mn TL)



Mağaza Sayısı (2017)

- Yurt içi toplam mağaza sayısının, toplam mağazalara oranı %72 olup yurt içi toplam mağaza sayısı yurt dışı toplam mağaza sayısının yaklaşık 2,6 katıdır.



Global Dağıtım Merkezleri Ağı

Dağıtım Merkezi	Açılış yılı	Alan (bin m2)	Depolama Kapasitesi (milyon adet)	Sevkiyat Kapasitesi
Türkiye B2B	2014	15,0	18,0	700,0
Türkiye Manuel	2009	25,5	5,0	150,0
Türkiye Gümrük	2017	7,5	3,0	60,0
Türkiye Transfer	2012	10,0	8,0	30,0
Türkiye B2C	2017	2,0	1,2	25,0
Mısır	2017	0,6	0,5	11,6
Fas	2017	0,8	0,4	11,2
Kazakistan	2014	1,7	0,7	9,7
Beyaz Rusya	2017	1,0	0,4	3,2
Kuzey Irak	2016	1,2	0,4	2,6
Güney Irak	2017	1,2	0,2	2,6

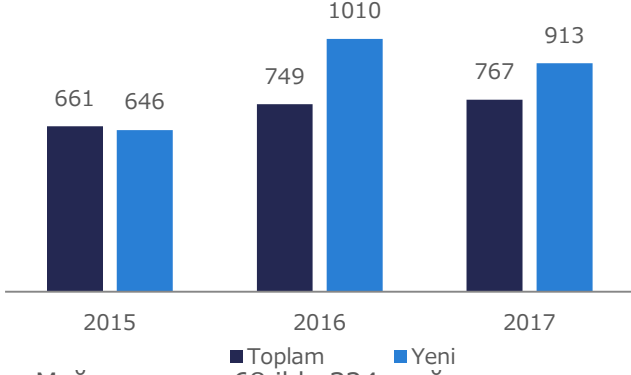
- Bir ülkede belirli bir mağaza sayısına ulaşıldığında (ör. +7 mağaza), ilgili ülkede dağıtım merkezi oluşturulması gündeme gelmektedir. Dağıtım merkezi oluşturmak DeFacto'nun stratejileri arasında yer almaktadır.
- Öncelikli hedef, sevkiyat ve gümrük süreçlerini daha kısa sürede tamamlayarak mağazalara vaktinde teslimat yapabilmektir.
- Sevkiyat maliyetlerinden önemli miktarda tasarruf sağlanmaktadır.
- Tüm dağıtım merkezleri üçüncü taraf depo işleticilerinden kiralanmıştır.
- Ürünlerin depolardan mağazalara sevkiyatı için lojistik şirketlerinden dışarıdan hizmet alınmaktadır.

Kaynak: Şirket Halka Arz Sunumu

Defacto'nun 2017 üçüncü çeyreğinde Kazakistan, Irak, Mısır, Belarus, Fas, Kosova, Arnavutluk, Gürcistan, Rusya, Bosna Hersek, Cezayir, Azerbaycan, Ürdün, Kırgızistan, Lübnan, Filistin, Suudi Arabistan, KKTC ve Türkiye olmak üzere toplamda 19 ülkede mağazası bulunmaktadır.

Türkiye'deki Mağaza Ağına Genel Bakış

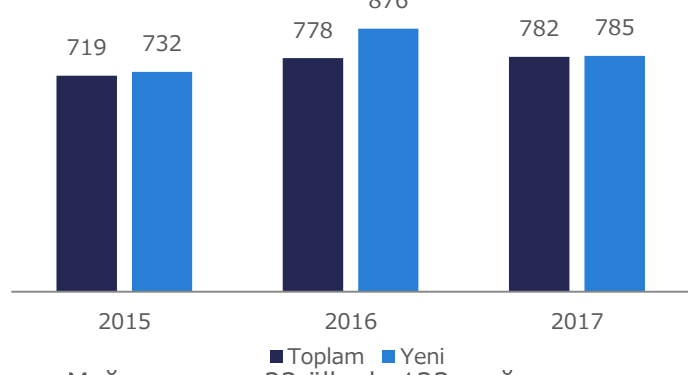
Ortalama Mağaza Büyüklüğü (net m²)



- Mağaza sayısı: 68 ilde 324 mağaza
- AVM ve sokak mağazaları dağılımı: %57-%43
- Ortalama mağaza büyüklüğü: 790m²
- Toplam net satış alanı: 255bin m²

Yurt Dışı Mağaza Ağına Genel Bakış

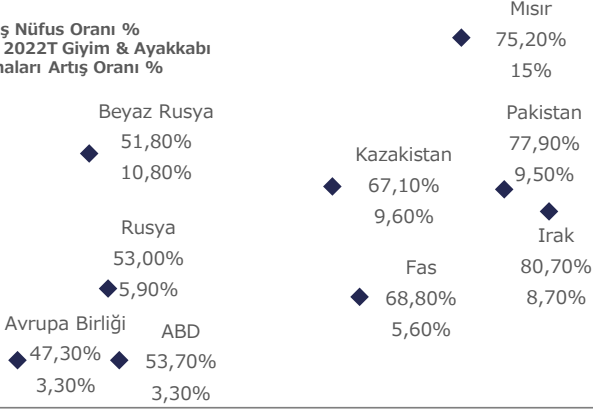
Ortalama Mağaza Büyüklüğü (net m²)



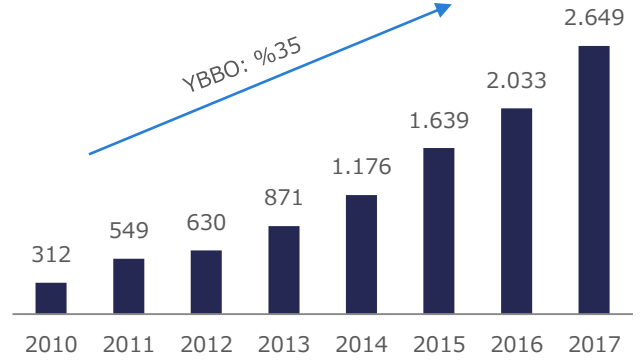
- Mağaza sayısı: 22 ülkede 123 mağaza
- AVM ve sokak mağazaları dağılımı: %76-%24
- Ortalama mağaza büyüklüğü: 780m²
- Toplam net satış alanı: 77bin m²

DeFacto Hedef Pazar <40 Yaş Nüfus Oranı ve Giyim & Ayakkabı Harcamaları Artış Oranı

Ülke
<40 Yaş Nüfus Oranı %
2017 - 2022T Giyim & Ayakkabı
Harcamaları Artış Oranı %



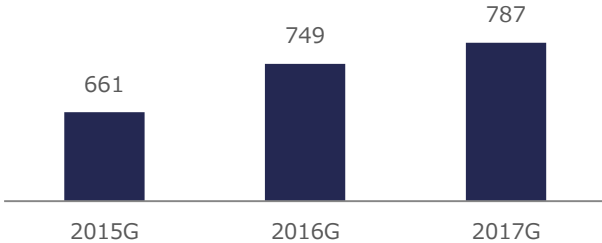
Satışların Gelişimi



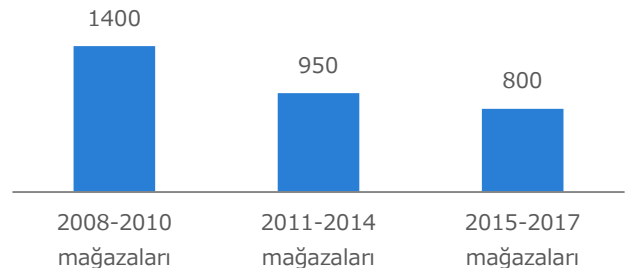
Yurt İçi Mağaza Ağı: Büyüme Fırsatları ve Artan Mağaza Büyüklükleri

- Şirket, mağaza büyüklüklerinin artmasıyla, ürün kategorilerini genişletme fırsatı, ürünlerin sunumunun iyileştirilmesi ve operasyonel verimlilik fırsatı elde etmektedir.
- Geniş alana sahip mağazalarda m² başına düşük kira avantajı elde etmektedir. Ayrıca, potansiyel ciro artışına kıyasla daha düşük personel giderine sahip olacaktır.

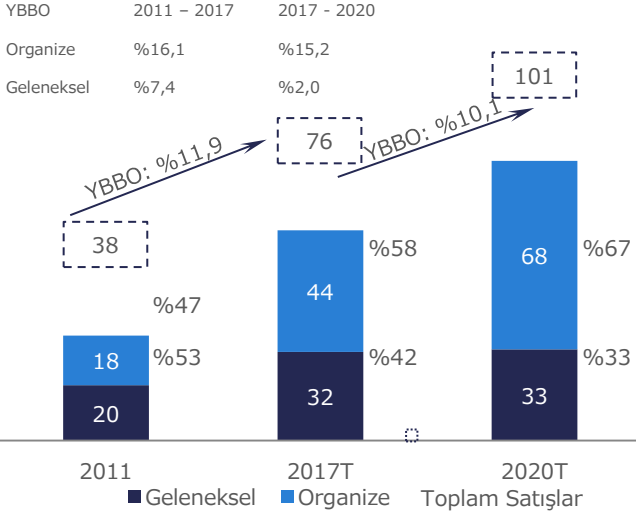
Yurt içi mağazaların ortalama büyüklükleri (m², yıl sonu)



Metrekare başına ortalama kira (yurt içi mağazalar, TL/m², 2017)



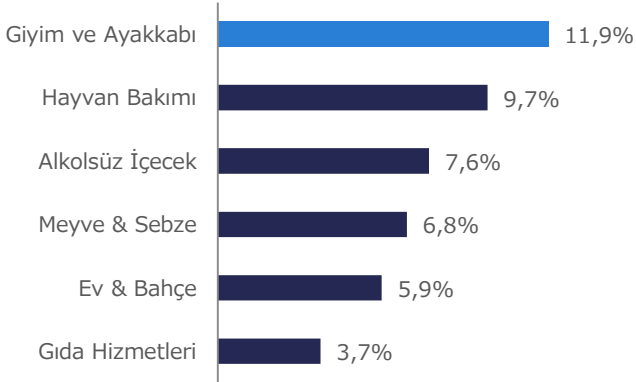
Türkiye Perakende Giyim ve Ayakkabı Satışları (milyar TL)



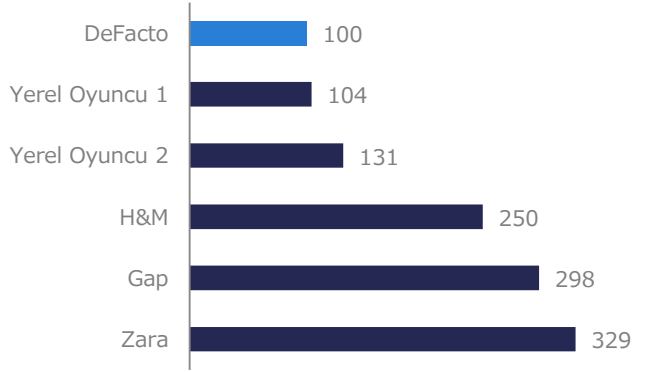
Türkiye Moda Perakende Pazarındaki Segmentler

Segment	Nüfus	Markalar	Tüketici Grubu
A+/A	%4	Beymen, Vakko, Harvey Nichols	Varlıklı, moda takipçisi
B	%9	Mango, Zara, Mavi, Lacoste, H&M	Orta-üst gelir grubundaki moda takipçisi tüketiciler
C	%51	DeFacto, LC Waikiki, Uygun Fiyatlı Butikler	Alt-orta gelir grubundaki trend takipçisi tüketiciler
D	%36	DeFacto, LC Waikiki, Pazarlar, Çarşılar	Düşük gelir grubundaki ihtiyaç odaklı tüketiciler

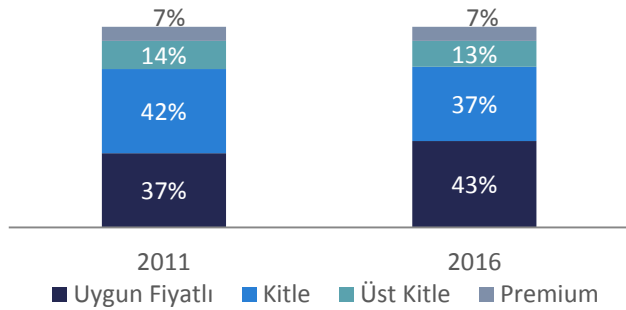
Sektördeki Büyüme (2011-2017 YBBO)



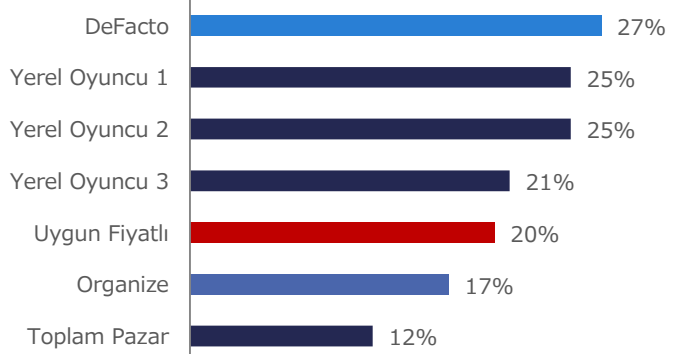
Türkiye Ortalama Fiyatlar (Baz 100)



Fiyat Segmentine Göre Perakende Giyim ve Ayakkabı Satışları (milyar TL)



Satış Büyümesi (2014-2016 YBBO)



Mağaza Sayısı (2016)	Fiyat Segmenti
439	Yerel Oyuncu 1
323	DeFacto
291	Yerel Oyuncu 2
62	H&M
	Uluslararası Oyuncu

Türkiye ilk 4 perakendecisinin 3'ü yereldir.

Satışlar ve Brüt Kar

mn TL	2015	2016	2017
1 Yurt içi Satışlar	1,288.3	1,541.0	1,891.4
Yurt dışı Satışlar	166.6	314.6	555.6
2 Doğrudan işletilen	161.4	275.1	500.7
3 Franchise	5.2	39.5	54.9
Toptan Satışlar	114.7	100.0	112.6
E-ticaret Satışları	48.8	54.0	48.0
Diğer Satışlar	20.8	23.5	41.3
Toplam Satışlar	1,639.2	2,033.1	2,648.8
Artış Oranı		24%	30%
Brüt Kar	730.2	893.1	1,191.5
4 Brüt Kar Marjı (%)	44.5%	43.9%	45.0%
Personel Giderleri	246.3	313.2	394.6
Kira Giderleri	179.3	241	311
Diğer Faaliyet Giderleri	126.7	156.9	204.6
Amortisman	45.6	70.2	93
Toplam Faaliyet Giderleri	598	781	1,003

- 1 Yurt içi perakende satışlarında yeni mağaza açılışları, satış alanındaki artış etkili olmuştur
- 2 Yurt dışında doğrudan işletilen mağaza sayısının 98'e yükselmesi yurt dışı satışlarının üçe katlanmasında etkili olmuştur.
- 3 2015 yıl sonu itibari ile 2 olan franchise mağaza sayısı 2017 yıl sonunda 25'e ulaşmıştır.
- 4 2015-2017 döneminde toplam brüt kar marjı %45 civarında olmuştur.

Net Dönem Karı

mn TL	2015	2016	2017
Düzeltilmiş FVÖK	140	143	203.8
5 Diğer Gelirler	3	4.8	12.4
6 Diğer Giderler	-10.3	-15.4	-10.7
7 Finansal Gelirler	17.3	60.3	29.8
8 Finansal Giderler	-134.5	-164.2	-162
Vergi Öncesi Kar	15.5	28.5	73.3
Vergi Giderleri	-4.4	-7.4	-12.1
Net Dönem Karı	11.1	21.1	61.2
Net dönem karı marjı(%)	0.7%	1.0%	2.3%

- 5 Diğer gelirler; başlıca Turquality projesiyle ilgili teşvik ve gayrimenkul, teçhizat mülkiyet devri ve sigorta bedelleri de dahil olmak üzere yıldan yıla değişen küçük katkılardan oluşmaktadır.
- 6 Diğer giderler, şerhiye giderleri, tazminat giderleri, sabit kıymet satışıyla oluşan kayıplar ve diğer vergi ve harçlardan oluşmaktadır.
- 7 Finansal gelirler, kredi kartı satışlarından elde edilen faiz gelirleri ve reeskont faiz gelirlerinden oluşmaktadır.
- 8 Finansman giderleri, krediler ve diğer alacaklar üzerindeki faiz giderleri, döviz kuru farkından doğan kayıplar, banka komisyon giderleri ve reeskont faiz giderlerinden oluşmaktadır.

İşletme Sermayesi

mn TL	2015	2016	2017
9 Ticari Alacaklar	35.5	54.5	82.7
Stoklar	413.8	505.9	623.7
Ticari Borçlar	-230.1	-218.2	-530.5
Ticari İşletme Sermayesi	219.2	342.2	175.9
Diğer Dönen Varlıklar	92.5	104.6	166.5
Diğer Kısa Vadeli Yükümlülükler	-42.7	-37.4	-93.1
Net İşletme Sermayesi	268.9	409.3	249.4
10 Yatırım Harcamaları	180,1	245,6	166,7
Ticari Alacak Devir hızı (gün)	8	10	11
Stok Devir Hızı (gün)	166	162	156
Ticari Borç Devir Hızı (gün)	92	70	133

- 9 Ticari alacaklar, ağırlıklı olarak toptan satışlardan ve franchise satışlarından doğan alacaklardan oluşmaktadır.
- 10 Yatırım harcamaları; mobilya, demirbaş ve yeni mağazalardaki renovasyonlar ile mevcut mağazalardaki genişletme ve yenilemeler oluşturmaktadır.

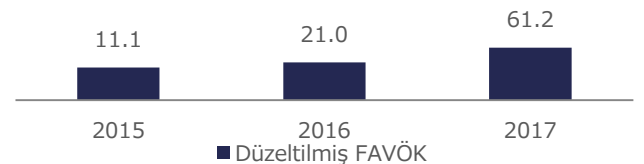
Net Borç

mn TL	2015	2016	2017
TL	209.3	460.9	265.2
11 ABD\$	225.8	296.1	397
Avro	68.4	115	120.5
Toplam Finansal Borçlar	503.5	872.0	782.7
Nakit ve Nakit Benzerleri	176.2	253.7	303
Net Borç	327.3	618.3	479.7

- 11 Toplam finansal borçların %51'ini dolar bazında borçlar oluşturmaktadır.
31 Aralık 2017 tarihi itibarıyla mevcut ABD Doları Kredilerin %95'i ve Avro kredilerin %86'sı swap ve forward işlemleri ile hedge (*) edilmiştir.

Operasyonel Nakit Akış Tablosu

milyon TL	2015	2016	2017
12 Düzeltilmiş FAVÖK	187.8	216.3	300.6
Nakdi Olmayan Kalem Düzeltmeleri	7.1	8.3	17.1
Ödenen Vergiler	-11	-5.4	-10.4
İşletme Sermayesi Değişimi	-58.3	-96.5	142
Faaliyetlerden Elde Edilen Nakit	125.6	122.7	449.3
Yatırım Harcamaları	-180.1	-245.6	-166.7
Serbest Nakit Akışları	-54.5	-122.9	282.6



- 12 Düzeltilmiş FAVÖK 2015-2017 yılları arasında %26,5 YBBO ile büyüme göstermiştir.

Bilanço

Bilanço-mn TL	2015	2016	2017
Dönen Varlıklar	732	980	1,238
Nakit ve nakit benzerleri	176	254	303
Ticari alacaklar	35	54	83
Diğer alacaklar	16	22	17
Türev araçlar	2	41	50
Stoklar	414	506	624
Peşin ödenmiş giderler ve ertelenmiş gelirler	35	31	86
Cari dönem vergisiyle ilgili varlıklar	3	-	2
Diğer dönen varlıklar	51	72	73
Duran Varlıklar	362	545	630
Finansal yatırımlar	0	0	0
Ticari alacaklar	-	-	2
Diğer alacaklar	3	6	10
Maddi duran varlıklar	332	503	570
Maddi olmayan duran varlıklar	12	22	29
Peşin ödenmiş giderler	8	3	5
Ertelenmiş vergi varlığı	6	10	13
Toplam Varlıklar	1,093	1,525	1,868
Kısa Vadeli Yükümlülükler	545	672	1,071
Kısa vadeli borçlanmalar	-	-	15
Uzun vadeli borçlanmaların kısa vadeli kısımları	272	416	431
Ticari borçlar	232	222	544
Çalışanlara sağlanan faydalar kapsamında borçlar	17	18	33
Türev araçlar	-	-	2
Ertelenmiş gelirler	1	0	0
Kısa vadeli karşılıklar	11	8	26
Dönem karı vergi yükümlülüğü	4	2	8
Diğer kısa vadeli yükümlülükler	8	6	13
Uzun Vadeli Yükümlülükler	241	518	397
Uzun vadeli borçlanmalar	231	456	337
Ticari borçlar	-	47	44
Uzun vadeli karşılıklar	2	2	4
Ertelenmiş vergi yükümlülüğü	8	12	13
Toplam Yükümlülükler	786	1,189	1,469
Özkaynaklar	307	335	399
Ödenmiş sermaye	53	53	53
Hisse senedi ihraç primleri	105	105	105
Kar veya zararda yeniden sınıflandırılmayacak birikmiş diğer kapsamlı giderler	-2	-3	-5
Kar veya zararda yeniden sınıflandırılacak birikmiş diğer kapsamlı gelirler	0	8	13
Kardan ayrılan kısıtlanmış yedekler	12	12	19
Diğer yedekler	5	5	5
Geçmiş yıllar karları	124	135	148
Net dönem karı	11	21	61
Toplam Kaynaklar	1,093	1,525	1,868

Çekince: Bu bilgi seti Şirket'ten alınan bilgilerden baz alınarak hazırlanmıştır. Burada yer alan yatırım bilgi, yorum ve tavsiyeleri yatırım danışmanlığı kapsamında değildir. Yatırım danışmanlığı hizmeti; aracı kurumlar, portföy yönetim şirketleri, mevduat kabul etmeyen bankalar ile müşteri arasında imzalanacak yatırım danışmanlığı sözleşmesi çerçevesinde sunulmaktadır. Burada yer alan yorum ve tavsiyeler, yorum ve tavsiyede bulunanların kişisel görüşlerine dayanmaktadır. Bu görüşler mali durumunuz ile risk ve getiri tercihlerinize uygun olmayabilir. Bu nedenle, sadece burada yer alan bilgilere dayanarak yatırım kararı verilmesi beklentilerinize uygun sonuçlar doğurmayabilir. Bu sayfalarda yayınlanan görüş, yorum, haber veya öneriler nedeniyle ortaya çıkacak ticari kazanç veya kayıplardan Halk Yatırım Menkul Değerler A.Ş., sorumlu tutulamaz. Buradaki yazı, görüş ve yorumlar yatırımcılar için bilgilendirme niteliği taşımaktadır. Yatırımcıların kendi mali ve hukuki incelemelerini yaparak yatırım kararı vermeleri önerilir. Rapor sayfalarında yayınlanan hiçbir yazı, görüş, resim, analiz ve diğer sunumlar izin alınmadan yazılı veya görsel basın organlarında yayınlanamaz.