

# KOBİRATE ULUSLARARASI KREDİ DERECELENDİRME VE KURUMSAL YÖNETİM HİZMETLERİ A.Ş. BASIN BÜLTENİ

**Kobirate Uluslararası Kredi Derecelendirme ve Kurumsal Yönetim Hizmetleri A.Ş. DENİZ GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.’nin 13.09.2021 tarihi itibariyle kredi derecelendirme notunu aşağıdaki şekilde belirlemiştir.**

UZUN VADELİ ULUSAL DERECELENDİRME NOTU: **KR AA-**  
KISA VADELİ ULUSAL DERECELENDİRME NOTU: **KR A-1**  
GÖRÜNÜM: **OLUMLU**

Kobirate Uluslararası Kredi Derecelendirme ve Kurumsal Yönetim Hizmetleri A.Ş. tarafından düzenlenen derecelendirme raporu, ilgili firmanın elektronik ortamda göndermiş olduğu veya yanıtlamış olduğu 156 adet belge, bilgi, dosya ile firmanın resmi internet sitesinden kamuya açıklamış olduğu veriler 31.12.2018 ve 31.12.2019 tarihleri itibari ile GÜNEY BAĞIMSIZ DENETİM VE SERBEST MUHASEBECİ MALİ MÜŞAVİRLİK ANONİM ŞİRKET firmasının bağımsız denetim raporları, 31.12.2020 ve 30.06.2021 (Sınırlı Denetim) tarihi itibari ile DRT BAĞIMSIZ DENETİM VE SERBEST MUHASEBECİ MALİ MÜŞAVİRLİK ANONİM ŞİRKETİ’nin bağımsız denetim raporu ve ilgili firma hakkında uzmanlarımız aracılığı ile yapılan incelemeler baz alınarak hazırlanmıştır.

Deniz Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A.Ş., Deniz Yatırım Ortaklığı A.Ş. unvanı ile Sermaye Piyasası Kanunu ve ilgili mevzuat hükümlerine uygun olarak sermaye piyasası faaliyetlerinde bulunmak üzere 5 Mayıs 1995 tarihinde İstanbul Ticaret Sicili’ne tescil edilip, 16 Mayıs 1995 tarih ve 3786 Sayılı Türk Ticaret Sicili Gazetesi’nde ilan edilerek kurulmuştur. 2001 yılsonu itibarıyla, Deniz Yatırım Ortaklığı A.Ş. ticaret unvanı ile Deniz Yatırım Menkul Kıymetler A.Ş.’nin iştiraki olarak DenizBank Finansal Hizmetler Grubu’na (DFHG) katılan şirket, 20 Aralık 2013 tarihinde gayrimenkul yatırım ortaklığına dönüşerek ticaret unvanını Deniz Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A.Ş. (Deniz GYO) olarak değiştirmiştir.

Şirketin 150.000.000 TL olan çıkarılmış sermayesinin tamamı nakit karşılığı olmak üzere 250.000.000.- TL arttırarak 400.000.000.-TL’ye yükseltilmesine ilişkin süreç 22.06.2021 tarihinde tamamlanmış olup, yeni sermayesi İstanbul Ticaret Sicil Müdürlüğü tarafından 14.07.2021 tarihinde tescil edilmiş ve 14.07.2021 tarihli 10370 sayılı Türkiye Ticaret Sicil Gazetesi ilan edilmiştir. Şirket’in ödenmiş sermayesi 400.000.000.-TL olup her biri 1.-TL nominal değerli 400.000.000 adet paydan oluşmuştur. Şirket’in nihai ana ortağı, Deniz Yatırım Menkul Kıymetler A.Ş.’nin kontrolünü elinde bulunduran Denizbank A.Ş.’nin sermayesinin %100’ünü temsil eden paylara sahip olan Emirates NBD Bank PJSC (“Emirates NBD”)’dir.

Şirket, 31 Ağustos 2021 tarihi itibarıyla 16 kişilik kadrosu ile hizmet vermekte olup, Şirketin üst düzey yöneticileri ve görev dağılımları aşağıdaki tabloda gösterilmiştir. Şirket organizasyon yapısına göre Genel Müdüre bağlı Mali ve İdari İşler Genel Müdür Yardımcılığı ve Proje Geliştirme, Uygulama ve Satış Genel Müdür Yardımcılığı mevcut olup, Proje Geliştirme, Uygulama ve Satış Genel Müdür Yardımcılığı altında Satış, Mülk Yönetimi ve Kiralama, İş Geliştirme ile Tasarım ve Uygulama bölümleri oluşturulmuştur.

Sermaye artırımından elde edilen fonlar ağırlıklı olarak borçlanma araçlarının itfasında ve kısa vadeli banka kredilerinin ödenmesinde kullanılmıştır. Bu geri ödemelerle birlikte Şirketin 30.06.2021 tarihi itibarıyla finansal borçları büyük ölçüde kapatılmıştır. Nakit sermaye artırım girişimlerinin yanı sıra 2018, 2019 ve 2020 dönemini kârlılıkla kapatan Şirket'in özkaynaklarında aynı dönemde kademeli bir artış yaşandığı, görülmektedir. Şirket'in son üç yıllık dönemde kâr elde etmesi ve elde edilen dönem kârlarının dağıtılmayan kârlar içerisinde kalması ve sermaye artırımının sonucunda, 2020 yılsonu itibarıyla 371,4 milyon TL olan özkaynaklar 2021/Haziran dönemi itibarıyla %69,42 oranında bir artışla 629,3 milyon TL seviyesine ulaşmıştır.

2017 ve 2018 yıllarında önemli gayrimenkul yatırımlarına giren Şirketin bu projelerin önemli ölçüde tamamlanması ile birlikte gayrimenkul portföy büyüklüğü 31.12.2019 tarihi itibarıyla 733.451 bin TL, 2020 yılsonu itibarıyla ise 976.377 bin TL seviyesine ulaşmış olup, gayrimenkul portföyünde 2018 yılsonuna göre %111,72 oranında bir artış sağlanmıştır. Bu artışa paralel olarak, 2018 yılsonu itibarıyla 563.327 bin TL olan aktif toplamı 31.12.2020 tarihi itibarıyla 1.053.517 bin TL'ye ulaşmıştır. 2021 yılı birinci çeyreği itibarıyla Şirketin Portföy dağılımı içerisinde gayrimenkullerin ağırlığı %91,43 olup, gayrimenkul yatırım ortaklığı olarak faaliyet gösteren diğer firma ortalamalarının oldukça üzerinde yer almaktadır. (Sektör ortalaması %75,94) Gayrimenkul portföyündeki büyüme ve gelişime bağlı olarak Şirketin aktif toplamı 30.06.2021 tarihi itibarıyla 1.149.920 bin TL'ye ulaşmıştır.

Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı sektöründe faaliyet gösteren şirketlerin 2019 yılsonu itibarıyla 86.227 milyon TL olan Toplam Portföy değeri (Toplam Aktifler) 2020 yılsonu itibarıyla %10,04 oranında bir artışla 94.882 Milyon TL'ye ulaşmıştır. Şirketin ilgili dönemdeki Toplam Portföy (Toplam Aktif) değerindeki %24,10 oranındaki artış sektöre göre daha yüksek oranda gerçekleşmiş olup, Şirket portföyündeki gelişim ve değişim olumlu olarak değerlendirilmiştir.

2021 yılında tamamı nakit karşılığı olmak üzere çıkarılmış sermayenin 250.000.000.-TL artırılması ve sermaye artırımından elde edilen bu fonun ağırlıklı olarak borçlanma araçlarının itfasında ve kısa vadeli banka kredilerinin ödenmesinde kullanılmasından sonra, 30.06.2021 döneminde dönen varlıklar kısa vadeli borçların 309.919 bin TL üzerinde oluşmuştur.

Şirketin finansman kaynaklarını oluşturan özkaynak ve yabancı kaynak dağılımını yansıtan kaldıraç oranları incelendiğinde, bu oranın 2017 yılından itibaren artış trendine girerek 2017 yılsonunda %14,81, 2018 yılsonunda %55,86 ve 2019 yılsonu itibarıyla %68,80'e yükseldiği, görülmektedir. Bu artış trendi 2020 yılında bir miktar gerileyerek %64,74 olarak gerçekleşmiştir. Son üç yıllık dönemde gayrimenkul yatırım ortaklığı sektöründe oluşan kaldıraç oranlarına bakıldığı zaman, 2018 yılında %45 2019 yılında %44 ve 2020 yılında %45 olarak gerçekleşmiş olup, Şirket kaldıraç oranları ile karşılaştırıldığında, Şirket'in yabancı kaynak borçlanmasına bağlı olarak kaldıraç oranlarının 2018 yılından itibaren sektör ortalamasının üzerine çıktığı, görülmektedir.

Şirketin son üç yıllık mali tablolarının incelenmesi sonucunda; 2018 ve 2019 yıllarında satış hasılatının ağırlıklı kira gelirlerinden oluştuğu, 2018 yılında 14.400 bin TL ve 2019 yılında 16.659 bin TL (2020 yılı Bağımsız Denetim Raporunda 2019 yılı satış hasılatı revize edilmiştir) satış hasılatı elde edildiği görülmektedir. Aynı yıllar itibarıyla elde edilen net dönem kârı rakamları ise sırasıyla 38.243 bin TL ve 13.343 bin TL olarak gerçekleşmiştir. 2020 yılında tamamlanan Tarabya ve Bodrum Projelerinden gayrimenkul projelerinden yaklaşık 323 milyon TL tutarında konut satış geliri elde edilmiş olup, bu satış geliri 366,8 milyon TL olan hasılatın yaklaşık %88'lik bölümünü oluşturmuştur. İlgili dönemde ayrıca 27.100.000.-TL tutarında Gayrimenkul satış geliri elde edilmiştir.

Şirketin Portföyünde yer alan kiralanabilir taşınmazların önemli bir kısmı kiralanmış olup, 31.12.2020 itibariyle gayrimenkullerden elde edilen kira geliri 16.664.904.-TL, 30.06.2021 tarihi itibariyle kiralananan gayrimenkullerden elde edilen toplam kira geliri ise 7.553.525.-TL'dir.

Şirket Yönetim Kurulu bir başkan beş üye olmak üzere toplam altı kişiden oluşmaktadır. Yönetim kurulu genel kurul tarafından önerilen adaylar arasından üç yıl süre ile oluşturulmuştur. Yönetim Kurulunda Genel Müdür icracı üye olarak görev yapmaktadır. Şirketin Yönetim Kurulun'da bağımsızlık kriterlerini sağlayan iki üyesi bulunmaktadır. Şirket işlem ve faaliyetlerinde menfaat sahiplerinin mevzuat ve karşılıklı sözleşmelerle düzenlenen haklarının koruma altına alındığı görülmektedir.

Şirketin Bilgilendirme Politikası mevcut olup, internet sitesinden kamuoyu ile paylaşılmaktadır. Şeffaflık ilkesine uygun olarak uygulanan muhasebe politikaları ve faaliyet sonuçları gerçeğe uygun olarak kamuoyuna açıklanmaktadır. Kamunun aydınlatılmasında şirket internet sitesi aktif olarak kullanılmaktadır. İnternet sitesinde SPK Kurumsal Yönetim İlkeleri uyarınca yer verilmesi gereken bilgilere yer verilmektedir.

Şirket ana sözleşmesi ve şirket içi uygulamalar incelendiğinde pay sahiplerinin bilgi almalarını kısıtlayan veya kaldıran herhangi bir maddeye rastlanılmamıştır. Şirket, pay sahiplerinden gelen bilgi talepleri ile ilgili mevzuat hükümleri çerçevesinde Şirket'in Bilgilendirme Politikası çerçevesinde değerlendirilerek cevaplandırılmaktadır. Bilgilendirme Politikası, SPK Kurumsal Yönetim İlkeleri çerçevesinde Yönetim Kurulu'nca oluşturulmuştur.

#### **Değerlendirmeler sonucu;**

**Şirketin Uzun Dönemli Yerel Notu KR AA-** olarak yukarı yönlü revize edilmiş olup, bu not Derecelendirilen borçlular ve borçların diğer borçlar ve borçlulara kıyasla yüksek kredi kalitesini ifade eder. Finansal yükümlülüklerini yerine getirmesi yüksek, ekonomik, finansal ve yönetsel koşullardaki ani değişikliklerden etkilenme olasılığı düşük olmasını ifade eder.

**Şirketin Kısa Vadeli Yerel Notu KR A-1** olarak yukarı yönlü revize edilmiş olup, bu not Derecelendirilen borçlular ve borçların diğer borçlar ve borçlulara kıyasla en yüksek kredi kalitesini ifade eder.

Şirketin Notlarının Görünümü ise **"OLUMLU"** olarak değerlendirilmiştir. Bu görünüm Şirketin notlarında kısa vadede bir artış olabileceğine işaret etmektedir.

Kobirate Uluslararası Kredi Derecelendirme ve Kurumsal Yönetim Hizmetleri A.Ş. Etik İlkelerini Bankalar Kanunu, Derecelendirme Kuruluşlarının Faaliyetlerini düzenleyen SPK ve BDDK yönetmelikleri, IOSCO ve OECD uluslararası kuruluşların genel kabul görmüş etik ilkeleri, genel kabul görmüş ahlaki teamülleri dikkate alarak hazırlanmış ve internet sitesi aracılığı ile duyurulmuştur. Kamuoyu ile paylaşıyoruz.  
**İstanbul,13.09.2021**

Fenerbahçe Mahallesi Bağdat Caddesi Prensler Apartmanı No: 106/4 Kadıköy/İstanbul

Tel: 216 330 56 20

www.kobirate.com.tr

Bilgi için: Ahmet GENÇER [ahmetgencer@kobirate.com.tr](mailto:ahmetgencer@kobirate.com.tr)