

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 2017 Yılı Tahvil İhracına esas olan kredi derecelendirme hizmetini tamamlamıştır.

Kobirate Uluslararası Kredi Derecelendirme ve Kurumsal Yönetim Hizmetleri A.Ş. Ülkemizde Kurumsal Yönetim Uyum Derecelendirmesi ve Kredi Derecelendirme İşlemleri Konularında **SPK** tarafından yetkilendirilmiş yerel bir derecelendirme kuruluşudur.

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, 31.12.2014, 31.12.2015, 31.12.2016 tarihleri itibari ile GÜNEY Bağımsız Denetim ve Serbest Muhasebeci Mali Müşavirlik A.Ş. firmasının bağımsız denetim raporları, 30.06.2017 itibari ile Bağımsız Denetim Şirketinin sınırlı 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. (DenizGYO) olarak değiştirmiştir.

Deniz GYO, 31 Aralık 2013 tarihinde DFHG şirketlerinden Pupa Gayrimenkul Kiralama ve Yönetim Hizmetleri A.Ş. (Pupa)’nin tamamını satın almış ve 11 Haziran 2014 tarihinde Pupa ile birleşerek gayrimenkul portföyünü oluşturmuştur.

Şirketin ana hissedarı % 91,38 oranı ile Deniz Yatırım Menkul Kıymetler A.Ş. olup, % 8,62’lik bölümü halka açıktır. Ana hissedar Deniz Yatırım Menkul Kıymetler A.Ş.’nin kontrolünü elinde bulunduran ana ortak Denizbank A.Ş.’nin sermayesinin %99,85’ini temsil eden payların nihai ortak Sberbank of Russia’a ait olması nedeniyle Deniz Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A.Ş.’nin de ana ortağı Sberbank of Russia’dır.

Deniz Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A.Ş.’nin Sermayesi 50 milyon TL olup son üç yılda sermaye artışı yapılmamıştır.2014,2015, 2016 yılları ve 2017/6 dönemini karlılıkla kapatan Şirketin öz kaynaklarında, aynı dönemlerde artış görülmektedir. Şirketin Özkaynak artışı inceleme dönemlerimiz içerisinde kar dağıtımı yapmayarak oluşan karların özkaynaklara aktarılmasından meydana gelmektedir.

Şirketin Pörföy büyüklüğü 164,9 milyon TL seviyesinde olup son dönemde önemli bir artış olmamıştır. Şirketin çalışan sayısı 11 kişidir. Şirketin Aktif büyüklüğü 205,2 Milyon TL seviyesinde olup sektörde 26. Sırada yer almaktadır.

Şirketin SWOT Analizi

Güçlü Yönler (Strenghts)

- Şirketin çok büyük ve güçlü bir Bankacılık ve Finans Grubu içinde yer alması,
- Şirket aktiflerinin tamamına yakın kısmının Özkaynaklarla finanse edilmesi,
- Portföyünde yer alan Gayrimenkullerin önemli merkez ve lokasyonlarda yer alması ve yatırım değeri ve kiralanabilir özelliklere sahip olması,
- Şirket portföyünün riski minimumda tutacak şekilde yönetilmesi,
- Kısa vadeli borçlanma tutarının çok düşük seviyelerde oluşması,

Zayıf Yönleri (Weaknesses)

- Şirketin portföyünde mevcut bulunan gayrimenkullerin dağılım ve çeşitliliğinin yetersiz olması, portföyün çok ağırlıklı olarak alışveriş merkezi ve iş merkezlerinden oluşması,
- Sektörün makroekonomik istikrarsızlıklara duyarlılığının yüksek olması nedeniyle Şirketin olumsuz yönde etkilenme ihtimali,
- Portföyde yer alan bazı AVM'lerde (Ankara Göksu ve İstanbul Bahçeşehir AVM) mülkiyet yapısının farklılık arz etmesi nedeniyle yönetimin tek elden yapılamaması sonucunda kiracı sirkülasyonunun fazla olması, bunun sonucunda kiralarda inişli çıkışlı bir seyir izlenmesi,

Fırsatlar (Opportunities)

- Yeni ve farklı gayrimenkul yatırım projeleri geliştirme imkânının bulunması,
- Artan nüfus ve şehirleşme sonucunda AVM'lere olan ilginin artması, bunun sonucunda kiralama fırsat ve gelirlerinin artması,

Tehditler (Threats)

- Şirket aleyhine açılmış olan ve hâlihazırda sonuçlanmamış çok sayıda dava bulunması,
- Şirketin ABD Doları cinsinden kur riskine maruz kalması, kurdaki dalgalanma ve artışların AVM'lerdeki kiralama ve kira gelirlerini olumsuz yönde etkileme olasılığı,

Şirket'in Sermaye Piyasası Kurulu tarafından yayınlanan Kurumsal Yönetim İlkelerine önemli ölçüde uyum sağladığı görülmüş olup az sayıda iyileştirilmesi gereken hususlar bulunmaktadır.

Değerlendirmeler sonucu;

Şirketin Uzun dönemli Yerel notu olarak Derecelendirilen borçlular ve borçların diğer borçlar ve borçlulara kıyasla yüksek kredi kalitesini ifade eden, Finansal yükümlülüklerini yerine getirmesi yüksek, ekonomik, finansal ve yönetsel koşullardaki ani değişikliklerden etkilenme olasılığı düşük olmasını ifade eden **KR AA-** notu ve **Görünüm Durağan, Şirketin Kısa Vadeli Yerel Not** Olarak Derecelendirilen borçlar ve borçluların diğer borçlar ve borçlulara kıyasla yüksek kredi kalitesini ifade eden **KR-A-1 notu Görünüm Durağan,**

olarak belirlenmiştir.

Derecelendirme raporunun tam metnine Kobirate Uluslararası Kredi Derecelendirme ve Kurumsal Yönetim Hizmetleri A.Ş.'nin resmi internet sitesi olan www.kobirate.com.tr adresinden ulaşabilirsiniz.

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.

11 EYLÜL 2017

Bağdat Caddesi Sarıköşk Apt No: 103/6 Feneryolu-İstanbul Tel: 216 330 56 20
www.kobirate.com.tr

