

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 11.09.2019 tarihi itibari ile kredi derecelendirme notunu aşağıdaki şekilde revize etmiştir.

UZUN VADELİ ULUSAL DERECELENDİRME NOTU: **KR A+**
KISA VADELİ ULUSAL DERECELENDİRME NOTU: **KR A-2**
GÖRÜNÜM: **DURAĞAN**

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 31.12.2016, 31.12.2017 ve 31.12.2018 tarihleri itibari ile Güney Bağımsız Denetim ve Serbest Muhasebeci Mali Müşavirlik Anonim Şirket firmasının bağımsız denetim raporları, 30.06.2019 tarihi itibari ile Bağımsız Denetim Şirketinin sınırlı 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.

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 % 88,88 oranı ile Deniz Yatırım Menkul Kıymetler A.Ş. olup, %9,59’luk bölümü halka açıktır. Şirketin ana ortağı olan Deniz Yatırım Menkul Kıymetler A.Ş.’nin bağlı olduğu Denizbank, 1938 yılında, gelişmekte olan Türk denizcilik sektörüne finansman sağlamak üzere bir devlet bankası olarak kurulmuştur. 1997 yılının başında, bir bankacılık lisansı olarak Zorlu Holding tarafından Özelleştirme İdaresi’nden satın alınan Denizbank, Ekim/2006’da Dexia bünyesine katılmıştır. 6 yıl boyunca Dexia’nın ana hissedarlığında

faaliyetlerini sürdüren Denizbank, 28 Eylül 2012 tarihinden itibaren Sberbank çatısı altında faaliyetlerini sürdürmüştür.

Sberbank of Russia'nın (Sberbank) Bankada sahip olduğu %99,85 oranındaki paylarının doğrudan Emirates NBD Bank PJSC (Emirates NBD) devrine ilişkin pay devri işlemi 31 Temmuz 2019 tarihi itibarıyla tamamlanmış olup Sberbank'ın Denizbank'taki toplam pay sahipliği oranı %99,85'ten %0'a düşmüştür.

Bu bağlamda, Şirket'in sermayesinde ve yönetim kontrolünde dolaylı olarak %88,87 oranında pay sahibi olan DenizBank AŞ.'nin, Sberbank of Russia'ne ait payların Emirates NBD Bank PJSC'ye devri 31 Temmuz 2019 tarihinde tamamlanmış olup, pay devri işleminin gerçekleşmesi ile Şirket'in ortaklık yapısı ve yönetim kontrolü de dolaylı olarak değişmiştir.

Şirket BİST Kolektif Yatırım Ürünleri ve Yapılandırılmış Ürünler Pazarında işlem görmektedir. 31.06.2019 tarihi itibarıyla Şirket 15 kişilik bir ekip tarafından yönetilmektedir. Deniz Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı'nın sektördeki diğer şirketler arasındaki yeri değerlendirildiğinde; Toplam Aktifler sıralamasında 33 Şirket arasında 18.sırada yer almış olup, bir önceki yılın aynı dönemine göre sıralamada beş sıra gelişim göstermiştir. Ödenmiş Sermaye sıralamasında ise bir önceki yılın aynı dönemine göre 2 sıra düşerek 27.sırada yer almıştır. Piyasa değeri itibarıyla 2019 yılı birinci çeyreği itibarıyla 24.sırada yer almış olup, bir önceki yılın aynı dönemine göre sıralamasında bir değişiklik olmamıştır. 2019 yılı birinci çeyrek sonuçlarına göre Piyasa Değeri 151.500 bin TL olan Şirket, sektörün %0,81'lik kısmını temsil etmektedir.

Şirketin SWOT Analizi

Güçlü Yönler

- Şirketin güçlü bir Bankacılık ve Finans Grubu içinde yer alması,
- Şirket aktiflerinin büyük bölümünün 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 düşük seviyelerde oluşması,

Zayıf Yönleri

- Şirketin Portföyünde mevcut bulunan gayrimenkullerin dağılım ve çeşitliliğinin yetersiz olması,
- Şirket'in kısa ve uzun vadeli borçlanma tutarındaki artış sonucu kaldıraç oranlarının yükselme trendi,
- 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

- 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

- Şirket aleyhine açılmış olan ve hâlihazırda sonuçlanmamış davaların bulunması,
- Şirketin borçlanma ve kaldıraç oranlarında yükselme eğilimi sonrasında finansman maliyetlerinde artış,
- 2018 yılında yaşanan döviz kurlarındaki dalgalanmaların ardından kira kontratlarının TL'ye çevrilmesi sonrasında ithal girdi fiyatlarının maliyetlere olumsuz yansıma riski ve döviz kurundaki bu artışın yansıtılmaması riski,
- Şirketin ABD Doları ve Euro cinsinden kur riskine maruz kalması,

Tüm bu değerlendirmeler kapsamında Deniz Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A.Ş.'nin ulusal kredi derecelendirme notu kısa vade için KR A-2, uzun vadeli notu KR A+ olarak belirlenmiş ve görünümü "DURAĞAN" olarak değerlendirilmiştir.

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.

KOBİRATE ULUSLARARASI KREDİ DERECELENDİRME VE KURUMSAL YÖNETİM HİZMETLERİ A.Ş.

Bağdat Caddesi Sarıköşk Apt No: 103/6 Feneryolu-İstanbul

Tel: 216 330 56 20 PBX

FAX:216 330 56 17

www.kobirate.com.tr

Bilgi için:

ahmetgencer@kobirate.com.tr