

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 11.09.2018 tarihi itibari ile kredi derecelendirme notunu aşağıdaki şekilde revize etmiştir.

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

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 31.12.2015, 31.12.2016 ve 31.12.2017 tarihleri itibari ile Güney Bağımsız Denetim ve Serbest Muhasebeci Mali Müşavirlik Anonim Şirket firmasının bağımsız denetim raporları, 30.06.2018 tarihi itibari ile Bağımsız Denetim Şirketinin bağımsız sınırlı 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. 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.

Diğer taraftan, Denizbank A.Ş. tarafından 22 Mayıs 2018 tarihinde KAP'a gönderilen Özel Durum Açıklaması'nda; Sberbank'ın sahibi olduğu Denizbank'ın hisselerinin %99,85'inin Emirates NBD'ye satışı konusunda Emirates NBD ve Sberbank arasında kesin bir sözleşme imzalandığı duyurulmuştur. İşlemin tamamlanmasıyla birlikte, Sberbank'ın Denizbank'daki hissedarlığı sona erecektir.

Şirket BİST Kolektif Yatırım Ürünleri ve Yapılandırılmış Ürünler Pazarında işlem görmektedir. 31.06.2018 tarihi itibarıyla Şirket 14 kişilik bir ekip tarafından yönetilmektedir. Şirketin Portföy büyüklüğü 173,6 milyon TL seviyesinde olup son dönemde önemli bir artış olmamıştır. Şirketin Aktif büyüklüğü 494,0 Milyon TL seviyesinde olup sektörde 23. Sırada yer almaktadır.

Firmanın SWOT Analizi

Güçlü Yönler (Strengths)

- Şirketin çok büyük ve güçlü bir Bankacılık ve Finans Grubu içinde yer alması,
- Şirket aktiflerinin tamamının çok 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 (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 davaların bulunması,

- Şirketin ABD Doları ve Euro cinsinden kur riskine maruz kalması, kurdaki dalgalanma ve artışların AVM’lerdeki kiralama ve kira gelirlerini olumsuz yönde etkileme olasılığı,

Tüm bu değerlendirmeler kapsamında Deniz Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A.Ş.’nin ulusal kredi derecelendirme notu kısa vade için KR A-1, uzun vadeli notu KR AA- olarak belirlenmiş ve görünümü “NEGATİF” 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 DERCELENDİRME 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