

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 05.09.2025 tarihi itibarıyla kredi derecelendirme notunu aşağıdaki şekilde belirlemiştir.

UZUN VADELİ ULUSAL DERECELENDİRME NOTU: **KR AA+**
KISA VADELİ ULUSAL DERECELENDİRME NOTU: **KR A-1**
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, 31.12.2024 ve 30.06.2025 tarihleri itibarıyla GÜNEY BAĞIMSIZ DENETİM VE SERBEST MUHASEBECİ MALİ MÜŞAVİRLİK ANONİM ŞİRKETİ’nin bağımsız denetim raporu (finansal tablolar TMS 29’da belirtilen muhasebe ilkeleri kapsamında enflasyon etkisine göre düzeltilerek sunulmuştur) 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 Yatırım Menkul Kıymetler A.Ş.’nin maliki bulunduğu "Deniz Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A.Ş."nin 5.000 adet A Grubu ve 299.678.561 adet B Grubu olmak üzere toplam 299.683.561 adet payının Denizbank A.Ş. tarafından satın alınmasına ilişkin süreç tamamlanmış ve payların DenizBank'a devir işlemi 02.04.2024 tarihi itibarıyla gerçekleşmiştir. Şirket’in nihai ana ortağı, Denizbank A.Ş.’nin sermayesinin %100’ünü temsil eden paylara sahip olan Emirates NBD Bank PJSC ("Emirates NBD")’dir.

Şirket’in fonksiyonel para biriminin (Türk Lirası) 31 Aralık 2023 tarihi itibarıyla yüksek enflasyonlu ekonomi para birimi olarak değerlendirilmesi sebebiyle Şirket, "TMS 29 Yüksek Enflasyonlu Ekonomilerde Finansal Raporlama" standardını uygulamaya başlamıştır. TMS 29’a uygun olarak, finansal tablolar ve önceki döneme ait finansal bilgiler, Türk lirasının 30.06.2025 tarihi itibarıyla satın alma gücü cinsinden sunulmuştur. En son açıklanan 30.06.2025 tarihi itibarıyla satın alma gücü esasına göre düzenlenen 31.12.2024 ve 30.06.2025 verileri esas alınarak derecelendirme çalışmaları yapılmıştır.

Şirketin geliştirdiği gayrimenkul projelerinin tamamlanması ve önemli bir bölümünün satışının gerçekleştirilmesi likit değerlerde önemli bir artış yaratmıştır. Bu likit değerlerin finansal yatırımlarda değerlendirilmesi sonucunda önemli ölçüde faiz geliri ve kur farkı geliri (kambiyo karı) elde edilmiştir.

31.12.2024 tarihi itibarıyla satın alma gücü esasına göre tam yıl üzerinden düzenlenen iki yıllık finansal veriler incelendiğinde, satışlardan elde edilen likit değerlerde çok önemli bir artış olduğu görülmekte olup, finansal yatırımlarda 2024 yılsonu itibarıyla bir önceki yılın aynı dönemine göre %274 oranında artış yaşanmıştır. Bu artışa bağlı olarak Şirketin toplam varlıkları (Toplam Aktifler) 2024 yılsonu itibarıyla bir önceki yılın aynı dönemine göre %28,6 oranında bir artış göstermiştir. 2024 yılsonu itibarıyla Şirketin toplam varlıkları içerisinde en büyük paya sahip kalemler içerisinde Yatırım Amaçlı Gayrimenkullerin oranı %63,7 Finansal Yatırımların oranı ise %24,6'dır. 30.06.2025 satın alma gücü esasına göre düzenlenen finansal verilerde de benzer bir yapının devam ettiği görülmektedir.

31.12.2024 tarihi itibarıyla düzenlenen finansal verilere göre, tamamlanan gayrimenkul projelerinin satışlarının çok önemli bir kısmının 2023 ve önceki yıllarda tamamlanması ve 2024 yılında proje satışlarının düşmesi sonucunda, 2024 yılında hasılat bir önceki yılın aynı dönemine göre %56 oranında azalarak 482 milyon TL'ye gerilemiştir.

Bununla birlikte, 2024 yılsonu itibarıyla satın alma gücü esasına göre düzenlenen finansal verilere göre yatırım amaçlı gayrimenkullerdeki yaklaşık 339 milyon TL tutarındaki gerçeğe uygun değer artışı ve 190 milyon TL tutarında yatırım faaliyetlerinden elde edilen gelir ile birlikte 492 milyon TL esas faaliyet karı oluşmuştur. Diğer taraftan bu elde edilen esas faaliyet karı sonucunda 2024 yılı dönem sonunda 475,5 milyon TL dönem net karı elde edilmiş olup, bir önceki yılın aynı dönemine göre %381,3 oranında bir artış gerçekleşmiştir. (30.06.2025 tarihi itibarıyla satın alma gücü esasına göre, 2024 yılsonu itibarıyla oluşan esas faaliyet karı yaklaşık 574 milyon TL olup, 2024 yılında 558,3 milyon TL dönem net karı oluşmuştur)

30.06.2025 dönemi itibarıyla düzenlenen finansal verilere göre ise 122 milyon TL esas faaliyet zararı oluşmuş olup, dönem net zararı 397 bin TL'dir. Bu veriler bir önceki yılın aynı dönemi ile karşılaştırıldığında, Hasılat, Satışların Maliyeti, Esas Faaliyet Kar/Zararı ve Net Dönem Kar/Zararı kalemlerinde önemli düşüşler gerçekleştiği görülmektedir. Buna karşın, karlılık oranları incelenirken yıllıklandırılmış veriler üzerinden rasyolar hesaplanarak değerlendirmeler yapılmıştır.

Şirketin likidite oranları pozitif yönlü bir gelişme göstermiş olup yüksek miktarda net işletme sermayesi oluşumu sağlanmıştır. 2020 yılından itibaren büyük projelerin önemli ölçüde tamamlanması ve satışa sunulması ile birlikte yabancı kaynak ihtiyacı azalmıştır. Bunun sonucunda, Şirketin finansal yapı oranları da pozitif yönlü iyileşme göstermiştir. Şirketin portföy gelişimine önemli katkı sağlayan gayrimenkul projelerinin tamamlanması sonucunda satış gelirleri artmasına karşın, Şirket varlıklarında ortaya çıkan artışların daha yüksek oranda gerçekleşmesi nedeniyle faaliyet oranlarında gerileme yaşanmıştır.

Şirketin Kurumsal Yönetim Değerlendirmesi

Şirket Yönetim Kurulu bir başkan ve 5 (beş) üye olmak üzere toplam 6 (altı) kişiden oluşmaktadır. Yönetim kurulu genel kurul tarafından önerilen adaylar arasından üç yıl süre ile oluşturulmuştur. Yönetim kurulu karar nisapları şirket ana sözleşme hükümlerine göre belirlenmiştir. Yönetim kurulunda 2 (iki) bağımsız üye görev yapmaktadır.

Şirketin Yönetim Kurulu TTK ve SPK düzenlemeleri ve ilgili mevzuat çerçevesinde oluşturulmuş olup, Risk yönetimi, yönetim ve denetimi konusunda tecrübeye sahip üyelerdir. Yönetim Kurulu şirketin kurumsal düzeyinin geliştirilmesi açısından Denetim, Kurumsal Yönetim ve Riskin Erken saptanması Komitelerini oluşturmuştur. Ücret ve Aday Gösterme Komitesinin görevleri Kurumsal Yönetim Komitesi tarafından yerine getirilmektedir.

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 işlem ve faaliyetlerinde menfaat sahiplerinin mevzuat ve karşılıklı sözleşmelerle düzenlenen haklarının koruma altına alındığı görülmektedir. Şirketin çalışanlarına dönük olarak uyguladığı bir tazminat politikası bulunmamakla birlikte, menfaat sahiplerinin hakları genel düzenlemeler, sözleşmeler ve iyi niyet kuralları çerçevesinde korunmaktadır.

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. Bu değerlendirmeler kapsamında Şirketin Kurumsal Yönetim İlkelerine uyumu olumlu olarak değerlendirilmiştir.

Değerlendirmeler sonucu;

Şirketin Uzun Dönemli Yerel Notu KR AA+ olarak teyit 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 teyit edilmiş olup, bu not Derecelendirilen borçlular ve borçların diğer borçlar ve borçlulara kıyasla en yüksek kredi kalitesini ifade eder.

Şirketin Not Görünümü ise **"DURAĞAN"** olarak değerlendirilmiştir. Bu görünüm Şirketin notlarında kısa vadede bir değişiklik olmayacağına 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, 05.09.2025

Hasanpaşa Mahallesi Ali Ruhi Sokak No:2 Kat:2 Daire:2 34722 Kadıköy İstanbul
www.kobirate.com.tr

Bilgi için: Ahmet GENÇER ahmetgencer@kobirate.com.tr

