

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 04.09.2026 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, 31.12.2025 ve 30.06.2026 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 Yatırım Menkul Kıymetler A.Ş.’nin maliki bulunduğu Şirket hisselerinin 2024 yılı içerisinde Denizbank A.Ş. tarafından satın alınması sonrasında 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 ile 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 30.06.2026 tarihi itibarıyla satın alma gücü cinsinden sunulmuştur. Kredi derecelendirme çalışmalarımızda ağırlıklı olarak 30.06.2026 tarihi itibarıyla satın alma gücü esasına göre düzenlenen 31.12.2025 ve 30.06.2026 dönemi finansal verileri esas alınmıştır. Bunun yanı sıra, 2025 yılı satın alma gücü esasına göre düzenlenen iki yıllık verilere ilişkin (2024 ve 2025 yılı) değerlendirmeler de yapılmıştır.

31.12.2025 tarihi itibarıyla satın alma gücü esasına göre düzenlenen iki yıllık finansal veriler incelendiğinde, 2025 yılında hasılat tutarı sadece kira gelirlerinden oluşmuştur. Bunun sonucunda, hasılat tutarı 2025 yıl sonu itibarıyla bir önceki yılın aynı dönemine göre önemli ölçüde düşüş göstermiş ve Şirketin esas faaliyetlerinden 163,3 milyon TL zarar oluşmuştur. (Hasılat 2024: 631,3 milyon TL, 2025: 110,7 milyon TL) Ancak, yatırım faaliyetlerinden elde edilen faiz gelirlerinin esas faaliyetler sonucunda oluşan zararı önemli ölçüde kompanse etmesine karşın, hasılat tutarındaki gerilemeye bağlı olarak 2025 yılı dönem net kârı da bir önceki yılın aynı dönemine göre kayda değer bir şekilde azalmıştır.

Tamamlanan ve satışı gerçekleşen gayrimenkul projelerinden sağlanan yüksek likiditenin finansal yatırımlarda değerlendirilmesi sonucunda önemli ölçüde faiz geliri elde edilmiştir. Şirketin sahip olduğu bu likidite, Haziran 2026 içerisinde İstanbul ili, Ümraniye ilçesi, İnkılap mahallesi, 874 ada, 99 no.lu

parseller üzerinde konumlu 42 adet ofis niteliğindeki bağımsız bölümün satın alımının finansmanında kullanılmış olup, bu proje için ilave olarak 205 milyon TL banka finansmanı sağlanmıştır.

Bu işlemlerin etkisi 30.06.2026 dönemi itibarıyla düzenlenen finansal verilere yansımış olup, likidite oranlarında kayda değer bir düşüş yaratırken, yeni oranların sektör oranlarına daha yakın bir seviyede gerçekleşmesine neden olmuştur. Söz konusu gayrimenkul yatırımı, finansal durum tablosunda yatırım amaçlı gayrimenkullerde önemli ölçüde artış yaratmıştır. Bu dönemde de hasılat tutarının sadece kira gelirlerinden oluşması nedeniyle Şirketin faaliyetlerinden 229,6 milyon TL esas faaliyet zararı ve 31,9 milyon TL net dönem zararı oluşmuştur. Ancak, ilgili dönemde zarar oluşmasına karşın, kârlılık oranları hesaplanırken yıllıklandırılmış veriler dikkate alınmış ve bu veriler üzerinden değerlendirmeler yapılmıştır.

2025 yıl sonu itibarıyla gayrimenkul yatırım ortaklığı sektörü ve Şirketin finansal yapı oranları karşılaştırıldığında, Şirketin borçlanma oranı (kaldıraç oranı) sektör oranına yakın gerçekleşmiştir. Özkaynaklar/Aktif Toplamı oranlarında da benzer bir yapının olduğu, görülmektedir. Aynı dönemde, Şirketin K.V. Yükümlülükler Toplamı/Toplam Varlıklar oranı sektörden daha iyi bir seviyede oluşurken, U.V. Yükümlülükler/Toplam Varlıklar oranı sektöre yakın gerçekleşmiştir. Diğer taraftan, Şirketin Özkaynaklar/Toplam Yükümlülükler oranı sektör oranından daha iyi seviyededir.

Şirketin genel olarak finansal yapı oranları değerlendirildiğinde; varlıkların finansmanının çok ağırlıklı olarak özkaynaklarla sağlandığı ve incelenen dönemler itibarıyla yabancı kaynak ihtiyacının asgari seviyede kaldığı belirlenmiş olup, finansal yapı oranları olumlu olarak değerlendirilmiştir. Sonraki dönemlerde Şirketin gayrimenkul yatırım proje ve politikaları yabancı kaynaklara yönelim konusunda belirleyici olacaktır. Diğer taraftan, incelenen dönemde hasılat tutarındaki düşüş, faaliyet oranlarının sektör faaliyet oranlarının altında kalmasına neden olmuştur.

Son iki yıllık dönemde özellikle finansal yatırımlardan sağlanan getirilerin kârlılığın oluşmasında önemli katkı sağladığı ve kârlılık oranlarının büyük ölçüde sektöre paralel gerçekleştiği belirlenmiştir. Bu likit değerlerin gayrimenkul portföyüne kanalize edilmesi sonrasında önümüzdeki dönemlerde yatırım amaçlı gayrimenkullerin satışından elde edilecek gelirler ve kira gelirlerinin kârlılıkta belirleyici olacağı, değerlendirmesi yapılmıştır.

Şirketin Kurumsal Yönetim Değerlendirmesi

Deniz Yatırım Menkul Kıymetler A.Ş.'nin maliki bulunduğu "Deniz Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A.Ş. paylarının Denizbank A.Ş. tarafından satın alınmasına ilişkin süreç 02.04.2024 itibarıyla tamamlanmış olup, ortakların sermaye katkıları yeterli ve finansal destek sağlama eğilimleri yüksektir. Şirket Ana Sözleşmesinde oy hakkının kullanılmasını zorlaştıracı herhangi bir uygulama bulunmamakla birlikte (A) grubu payların Yönetim Kurulu üyelerinin seçiminde aday gösterme imtiyazı vardır.

Kamunun aydınlatılmasında Şirket internet sitesi aktif olarak kullanılmaktadır. Şirket işlem ve faaliyetlerinde, menfaat sahiplerinin mevzuat ve karşılıklı sözleşmelerle düzenlenen haklarının koruma altına alındığı görülmektedir.

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 oluşturulmaktadır. Yönetim Kurulu karar nisapları şirket ana sözleşme hükümlerine göre belirlenmiştir. Yönetim Kurulu üyeleri arasında 2 Bağımsız Üye görev yapmaktadır. Yönetim Kurulu şirketin stratejik hedeflerini belirlemiş ve şirket faaliyetlerinin mevzuata ve ana sözleşmeye uygunluğunu gözetmektedir. Şirketin Yönetim Kurulu TTK ve SPK düzenlemeleri ve ilgili mevzuat çerçevesinde oluşturulmuştur.

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.

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. 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, 04.09.2026

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