

# KOBİRATE ULUSLARARASI KREDİ DERECELENDİRME VE KURUMSAL YÖNETİM HİZMETLERİ A.Ş. BASIN BÜLTENİ

**Kobirate Uluslararası Kredi Derecelendirme ve Kurumsal Yönetim Hizmetleri A.Ş. VAKIF GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.’nin 27.06.2018 tarihi itibari ile kredi derecelendirme notunu aşağıdaki şekilde belirlemiştir.**

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

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 PwC Bağımsız Denetim ve Serbest Muhasebeci Mali Müşavirlik A.Ş. firmasının bağımsız denetim raporları, 31.03.2018 tarihi itibari ile firmanın kamuya açıkladığı finansallar ve ilgili firma hakkında uzmanlarımız aracılığı ile yapılan incelemeler baz alınarak hazırlanmıştır.

Vakıf Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A.Ş., Türkiye'nin ilk Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı Şirketi olarak 12 Ocak 1996 tarihinde kurulmuştur. Bankacılık sektörü içerisinde yer alan T. Vakıflar Bankası T.A.O. ve faaliyet gösterdiği alanda uzun yıllardır konut üretimi ve finansmanı açısından destek sağlayan T.C. Başbakanlık Toplu Konut İdaresi Başkanlığı'nın ortak olduğu Şirketin payları 24 Aralık 1996 tarihinde halka arz edilmiştir. Şirket, günümüz itibariyle %24,71 oranında halka açıklık oranına sahiptir. Ana ortak VakıfBank'ın Şirketteki ortaklık oranı %38,7 olup, T.C. Başbakanlık Toplu Konut İdaresi Başkanlığı'nın ortaklık payı ise %14,63'tür.

Şirket BİST Kolektif Yatırım Ürünleri ve Yapılandırılmış Ürünler Pazarında işlem görmektedir. 31.05.2018 tarihi itibariyle Şirket 22 kişilik bir ekip tarafından yönetilmektedir. Şirket Organizasyon yapısına göre Genel Müdüre bağlı Hukuk Müşavirliği yanında Proje Geliştirme ve Uygulama GMY ve Portföy Yönetimi ve Finansal Raporlama GMY mevcut olup, Genel Müdür Yardımcılıkları altında toplam 5 Grup Müdürlüğü oluşturulmuştur. Bu Grup Müdürlükleri altında 8 Adet Müdürlük çeşitli faaliyet konularına göre konumlandırılmıştır.

Vakıf Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A.Ş.'nin ödenmiş Sermayesi 217,5 milyon TL olup, 14 Mayıs 2018 tarihinde yapılan Olağan Genel Kurul Toplantısında Şirketin kayıtlı sermaye tavanı 500 Milyon TL'den 1 Milyar TL'ye yükseltilmiştir. 2015 yılında 205,4 Milyon TL olan ödenmiş sermaye 2017 yılsonu itibariyle kademeli olarak 217,5 Milyon TL'ye çıkarılmıştır. Diğer taraftan, 2015, 2016 ve 2017 dönem sonlarını yüksek kârlılıkla kapatan Şirketin öz kaynakları 822,5 Milyon TL'den 940,3 Milyon TL'ye yükselmiştir. Söz konusu dönemlerde Şirketin Hasılat rakamlarının çok düşük seviyelerde kalmasına karşın, Şirketin Yatırım Amaçlı Gayrimenkullerinde oluşan değer artışları ve elde edilen finansman gelirleri, yüksek tutarlarda Net Kâr rakamlarına ulaşılmasında önemli rol oynamıştır.

Vakıf Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı'nın sektör karşılaştırılmasında Toplam Aktifler sıralamasında 31 Şirket arasında 14.sırada yer almasına karşın, Ödenmiş Sermaye sıralamasında 11.sırada, Piyasa Değeri açısından ise 10.sırada yer aldığı görülmektedir. Şirket, 2016 yılında sektörde faaliyet gösteren firmalar arasında aktif toplamı açısından 16.sıra, ödenmiş sermaye açısından 12.sıra ve piyasa değeri açısından 10.sırada yer almış olup, 2017 yılında bir önceki yıla göre aktif toplamı açısından gelişme kaydetmiştir.

Şirket Yönetim Kurulu bir başkan ve 10 üye olmak üzere toplam 11 kişiden oluşmaktadır. Yönetim kurulunda Genel Müdür haricinde icracı üye bulunmamaktadır. Şirketin Yönetim Kurulu'nda bağımsızlık kriterlerini sağlayan iki üyesi bulunmaktadır. Şirket işlem ve faaliyetlerinde menfaat sahiplerinin mevzuat ve karşılıklı sözleşmelerle düzenlenen haklarının koruma altına alındığı gözlenmiştir. 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 Bilgilendirme Politikası çerçevesinde değerlendirilerek cevaplandırılmaktadır. Şirketin Kurumsal Yönetim ilkelerine uyumu, olumlu olarak değerlendirilmiştir.

#### **Kredi Riski**

31 Aralık 2017 ve 31 Mart 2018 tarihleri itibarıyla, Şirket'in kredi riskine maruz kredi niteliğindeki varlıkları, ağırlıklı olarak Ticari Alacaklarından oluşmakta olup, oldukça düşük seviyelerdedir.

#### **Kur Riski**

Şirket'in 31 Aralık 2017 ve 31 Mart 2018 tarihleri itibarıyla yabancı para yapılan işlemlerin olmaması nedeniyle maruz kaldığı kur riski bulunmamaktadır.

#### **Likidite Riski**

Şirketin sözleşmeye bağlı nakit çıkışları Ticari Borçları, Diğer Borçlar ve Diğer Kısa Vadeli Yükümlülüklerinden oluşmakta olup, Şirketin finansal yapısı ve nakit akışları değerlendirildiğinde herhangi bir likidite riski oluşmayacağı değerlendirilmiştir.

Şirket, sermayesini etkin Portföy yönetimiyle yatırım riskini en düşük seviyeye indirerek yönetmeye çalışmaktadır.

#### **Şirketin SWOT Analizi**

##### **Güçlü Yönler (Strengths)**

- Şirketin Kamu sektörü içerisinde yer alan Bankacılık ve Finans Grubu ile TOKİ iştiraki olması,
- Şirket aktiflerinin 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 ve finansman giderlerinin çok düşük seviyelerde oluşması,
- Şirketin yabancı para ile yapılan işlemlerinin olmaması nedeniyle kur riskinin bulunmaması,

### Zayıf Yönleri (Weaknesses)

- Sektörün makroekonomik istikrarsızlıklara duyarlılığının yüksek olması nedeniyle Şirketin olumsuz yönde etkilenme ihtimali,
- Şirketin faaliyetlerinden elde edilen hasılatın henüz çok yetersiz düzeyde kalması,

### Fırsatlar (Opportunities)

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

### Tehditler (Threats)

- Şirket aleyhine açılmış olan ve hâlihazırda sonuçlanmamış bazı davaların bulunması,
- Şirketin faiz oranlarındaki değişikliklere duyarlı varlık ve yükümlülüklerle sahip olması,

### Değerlendirmeler sonucu;

**Şirketin Uzun Vadeli Ulusal Not'u KR A notu Görünüm OLUMLU** olarak belirlenmiştir.

Bu not "Derecelendirilen borçlar ve borçluların diğer borçlar ve borçlulara kıyasla ortalamanın üzerinde kredi kalitesini ifade etmekte, Finansal olarak kıyaslandığında ortalamanın üzerinde kredi kalitesini ve Finansal yükümlülüklerini yerine getirme kabiliyeti yüksek ancak olumsuz ekonomik koşullardan etkilenebilir." anlamını taşımaktadır.

**Şirket Kısa Vadeli Ulusal Notu KR-A-2 Görünüm OLUMLU** olarak belirlenmiştir.

Bu not "Derecelendirilen borçlar ve borçluların diğer borçlar ve borçlulara kıyasla ortalamanın üzerinde kredi kalitesini." ifade 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.

### **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](http://www.kobirate.com.tr)

Bilgi için:

[ahmetgencer@kobirate.com.tr](mailto:ahmetgencer@kobirate.com.tr)