

RATING BİLDİRİM FORMU

Derecelendirme Kuruluşu : JCR AVRASYA DERECLENDİRME A.Ş.
Derecelendirilen Kuruluş : Doğuş Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A.Ş.
Adresi : Maslak Mahallesi Taşyoncası Sokak No:1/F F2 Blok Kat:2 34485 Sarıyer, İstanbul-Türkiye
Telefon ve Faks No : 0212 352 56 73 – 0212 352 56 75
Tarih : 29/06/2022
Konu : SPK Seri VIII, No 51 sayılı Esaslar Tebliğinin 26.maddesi

SPK- Muhasebe Standartları Dairesi Başkanlığı'na
Merkezi Kayıt Kuruluşu A.Ş. – Kamuyu Aydınlatma Platformu

"Doğuş Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A.Ş." JCR Eurasia tarafından değerlendirilmiştir.

- Firmanın gayrimenkul portföyünün yüksek doluluk oranları,
- Pandemi döneminde geçici olarak azalmış olmakla birlikte, düzenli kira gelirlerinden oluşan öngörülebilir gelir yapısı,
- Temel operasyonel karlılık göstergelerindeki toparlanma,
- Kiracıların çoğunluğunun Doğuş Grubu firmalarından oluşmasının gelir öngörülebilirliği sağlaması,
- Uzun yıllara dayanan sektör bilgisine sahip köklü bir ana şirket tarafından desteklenen saygın bir marka olması,
- Kurumsal yönetim uygulamalarına yüksek düzeyde uyum,
- Ağırlıklı olarak uzun vadeli yükümlülükler kaynaklı kur zararlarının net karlılık üzerindeki baskısı,
- Son iki yılda net zarar ile birlikte bozulan özkaynak seviyesi,
- Uzun vadeli fonlama yapısına rağmen yüksek düzeyde finansal kaldıraç ve artan net finansal borç/FAVÖK oranı,
- Döviz bazlı finansal borç nedeniyle yüksek döviz kuru riskine maruz kalınması.

Esas itibarıyla yukarıdaki hususlar kapsamında **"Doğuş Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A.Ş."** nin Uzun Vadeli Ulusal Kurum Kredi Rating Notu teyit edilmiş olup, diğer notları aşağıdaki şekilde oluşmuştur.

Uzun Vadeli Ulusal Kurum Kredi Rating Notu	: BBB- (tr) / (Stabil Görünüm)
Kısa Vadeli Ulusal Kurum Kredi Rating Notu	: J3 (tr) / (Stabil Görünüm)
Uzun Vadeli Uluslararası Yabancı Para Kurum Kredi Rating Notu	: BB / (Stabil Görünüm)
Kısa Vadeli Uluslararası Yabancı Para Kurum Kredi Rating Notu	: J3 / (Stabil Görünüm)
Uzun Vadeli Uluslararası Yerel Para Kurum Kredi Rating Notu	: BB / (Stabil Görünüm)
Kısa Vadeli Uluslararası Yerel Para Kurum Kredi Rating Notu	: J3 / (Stabil Görünüm)
Uzun Vadeli Ulusal İhraç Notu	: -
Kısa Vadeli Ulusal İhraç Notu	: -

Saygılarımızla,
JCR AVRASYA DERECLENDİRME A.Ş.

Zeki Metin ÇOKTAN
Genel Müdür Yardımcısı

Şevket GÜLEÇ
Genel Müdür Yardımcısı