

RATING BİLDİRİM FORMU

Derecelendirme Kuruluşu : JCR AVRASYA DERECELENDİRME A.Ş.
Derecelendirilen Kuruluş : DOĞUŞ GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI 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 : 13.06.2025
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.

- Gayrimenkul portföyü üzerinden elde edilen uzun vadeli kira sözleşmeleri sayesinde öngörülebilir gelir akışı ve güçlü FAVÖK yaratma kapasitesi,
- Kayda değer düzeyde kira gelirlerine sahip çeşitlendirilmiş gayrimenkul portföyü ve istikrarlı yüksek doluluk oranları,
- Alacak kalitesini belirli ölçüde destekleyen ağırlıklı olarak Doğuş grubu şirketlerinden oluşan kiracı portföyü,
- Devam eden borç seviyesine rağmen, portföy değerindeki artış sayesinde 2024 yılı ve 2025 yılı birinci çeyrekte kademeli iyileşme ile birlikte tatmin edici kredi-değer oranı,
- İnceleme dönemlerinde devam eden makul seviyedeki nakit akış göstergeleri,
- Halka açık bir şirket olarak kurumsal yönetim ilkelerine uyum,
- Doğuş Grubu'nun bir iştiraki olarak sektördeki köklü faaliyet geçmişi ve güçlü marka bilinirliği,
- Kaldıraç göstergelerinde hafif iyileşmeye rağmen yabancı para ağırlıklı finansal borçların devam eden payı,
- Kredinin yaklaşan vadesinin yarattığı finansal baskı ve olası refinansman ihtiyacı,
- Geçmiş yıl karlarının kısmi etkisine rağmen, nakit dışı yeniden değerlendirme gelirlerinin ve sermaye düzeltmesi farklarının özkaynaklar içindeki devam eden önemli payı ile birlikte düşük ödenmiş sermaye katkısı,
- Küresel çapta yumuşak inişe yönelik aksiyonlar önem kazanırken, küresel ticareti olumsuz etkileyebilecek kararların önemli bir belirsizlik yaratıyor olması.

Esas itibarıyla yukarıdaki hususlar kapsamında **"Doğuş Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A.Ş."**nin Uzun Vadeli Ulusal Kurum Kredi Rating notu **"BBB+ (tr)"** olarak teyit edilmiş olup, tüm notları aşağıdaki şekilde oluşmuştur.

Uzun Vadeli Ulusal Kurum Kredi Rating Notu	: BBB+ (tr) / (Stabil Görünüm)
Kısa Vadeli Ulusal Kurum Kredi Rating Notu	: J2 (tr) / (Stabil Görünüm)
Uzun Vadeli Uluslararası Yabancı Para Kurum Kredi Rating Notu	: BB / (Stabil Görünüm)
Uzun Vadeli Uluslararası Yerel Para Kurum Kredi Rating Notu	: BB / (Stabil Görünüm)

NOT: JCR AVRASYA DERECELENDİRME A.Ş. derecelendirmeleri, bir menkul kıymetin ve/veya ihracının kredi itibarına ilişkin objektif ve bağımsız görüşler olup herhangi bir menkul kıymetin satın alınması, tutulması, satılması veya kredi verilmesi tavsiyesi olarak değerlendirilmemelidir. Derecelendirme raporları yayımlama tarihinden itibaren aksi belirtilmedikçe 1 yıl geçerlidir. Ara dönem gözden geçirmelerin geçerlilik tarihi, orijinal raporun geçerlilik tarihini aşamaz.

Saygılarımızla,
JCR AVRASYA DERECELENDİRME A.Ş.

Zeki Metin ÇOKTAN
Genel Müdür Yardımcısı

Prof. Dr. Feyzullah YETGİN
Genel Müdür