

RATING BİLDİRİM FORMU

Derecelendirme Kuruluşu : JCR AVRASYA DERECELENDİRME A.Ş.
Derecelendirilen Kuruluş Adresi : Doğuş Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A.Ş.
Telefon ve Faks No : Maslak Mahallesi Taşyoncası Sokak No:1/F F2 Blok Kat:2 34485 Sarıyer, İstanbul-Türkiye
Tarih : 0212 352 56 73 – 0212 352 56 75
Konu : 16/06/2023
: 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 çeşitlendirilmiş gayrimenkul portföyü ve portföyündeki temel varlıkların doluluk oranlarında önceki yıla göre devam eden iyileşme,
- Ağırlıklı olarak Doğuş Grubu şirketlerinden oluşan kiracı portföyü ve uzun vadeli sözleşmelerin gelir öngörülebilirliğini destekliyor olması,
- Tatmin edici marjlarla sürdürülebilir temel karlılık göstergeleri,
- 2022 yılında yatırım amaçlı gayrimenkullerin değer artışının etkisi ile kredi-değer (LTV) oranında iyileşme,
- Doğuş Grubu'nun uzun süreli faaliyet geçmişine sahip olması ve başarılı geçmişi sayesinde güçlü marka bilinirliği,
- Halka açık bir şirket olarak kurumsal yönetim uygulamalarına gösterilen yüksek düzeydeki uyum,
- Devam eden yüksek borçluluk ve ağırlıklı olarak uzun vadeli yükümlülükler kaynaklı kur zararlarının net karlılık üzerindeki baskısı,
- Son iki yıldaki düşüş eğilimine rağmen hala yüksek seviyede seyreden finansal kaldıraç,
- Ağırlıklı olarak 2022 yılında yatırım amaçlı gayrimenkullerin yeniden değerlendirilme kazançlarından elde edilen net kardan oluşan özkaynak yapısı,
- Net işletme sermayesi açığının likidite yönetimini baskılaması,
- Yerel para birimi sözleşmelerini zorunlu kılan düzenlemeler nedeniyle yabancı para cinsinden finansal borçlar ve kira gelirleri arasındaki para birimi uyumsuzluğunun döviz pozisyon açığına neden olması,
- Sert parasal sıkılaştırmanın etkisiyle emtia fiyatları ve ticaret hacminin işaret ettiği yavaşlayan küresel büyümenin yanı sıra, yurt içindeki kısıtlayıcı finansal koşullar nedeniyle finansmana sınırlı erişim.

Esas itibarıyla yukarıdaki hususlar kapsamında “Doğuş Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A.Ş.”nin Uzun Vadeli Ulusal Kurum Kredi Rating Notu “**BBB- (tr)**” seviyesinden “**BBB(tr)**” seviyesine revize 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** / (Negatif Görünüm)
Uzun Vadeli Uluslararası Yerel Para Kurum Kredi Rating Notu : **BB** / (Negatif Görünüm)
Uzun Vadeli Ulusal İhraç Notu : -
Kısa Vadeli Ulusal İhraç Notu : -

Saygılarımızla,
JCR AVRASYA DERECELENDİRME A.Ş.

Zeki Metin ÇOKTAN
Genel Müdür Yardımcısı

Şevket GÜLEÇ
Genel Müdür Yardımcısı