

RATING BİLDİRİM FORMU

Derecelendirme Kuruluşu : JCR AVRASYA DERECELENDİRME A.Ş.
Adresi : Finanskent Mah. Finans Cad. No: 4 İç Kapı No: 6 34760 Ümraniye / İstanbul - Türkiye
Telefon ve Faks No : 0212 352 56 73 – 0216 629 20 97
Derecelendirilen Kuruluş : DOĞUŞ GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.
Tarih : 15/06/2026
Konu : SPK Seri VIII, No 51 sayılı Esaslar Tebliğinin 26.maddesi
Sayfa : 1 / 1

SPK- Bağımsız Denetim ve Değerleme Faaliyetleri Dairesi Başkanlığına
Merkezi Kayıt Kuruluşu A.Ş. – Kamuyu Aydınlatma Platformu

"DOĞUŞ GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş." JCR Eurasia tarafından değerlendirilmiştir.

- Analiz edilen dönemlerde öngörülebilir kira geliri akışıyla desteklenen güçlü FAVÖK üretimi ve yüksek operasyonel kârlılık marjları,
- Çeşitlendirilmiş ticari gayrimenkul portföyü sayesinde sürdürülen kira geliri artışı ve yüksek doluluk oranları,
- 2025 yıl sonu ve 2026 yılı 1. çeyrek itibarıyla azalan finansal borçluluk ve kayda değer portföy değeriyle desteklenen kredi-değer oranındaki iyileşme,
- Görece sınırlı ödenmiş sermayeye ve net kâr içerisindeki parasal pozisyon kazançlarının yüksek katkısına rağmen ağırlıklı olarak sermaye düzeltmesi farkları ve hisse senedi ihraç primleriyle desteklenen yüksek özkaynak katkısı,
- Ticari alacaklardaki artış nedeniyle 2026 yılı 1. çeyreğinde görülen yavaşlamaya rağmen 2024 ve 2025 yıllarında sürdürülen güçlü operasyonel nakit akışı üretimi,
- İlişkili taraf yoğunlaşması ve dönemsel tahsilat gecikmelerine rağmen alacak tabanının büyük ölçüde itibarlı grup şirketlerinden oluşması sayesinde tahsilat öngörülebilirliğini belirli ölçüde desteklenmesi,
- Halka açık şirket statüsünün sağladığı destekle çeyreklik periyotlarla finansal tablolara erişim imkânı,
- Doğuş Grubu'nun gayrimenkul alanındaki yerleşik tecrübesiyle birlikte, Grup tarafından sağlanan operasyonel bilgi birikimi ve stratejik destek,
- Büyük ölçüde gerçekleşmemiş kur farkı zararlarından kaynaklanan ve 2025 yılında net zarar ile belirginleşen zayıf dip kârlılık performansı,
- Devam eden net işletme sermayesi açığı ve zayıf cari orana neden olan kısa vadeli ağırlıklı finansal borçluluk yapısının yaklaşan borç vadeleri öncesinde refinansman ihtiyacını da gerekli kılması,
- Küresel çapta yumuşak inişe yönelik aksiyonlar önem kazanırken, jeopolitik riskler ve küresel ticareti olumsuz etkileyebilecek kararların önemli bir belirsizlik yaratıyor olması.

Esas itibarıyla yukarıdaki hususlar kapsamında **"DOĞUŞ GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş."** nin Uzun Vadeli Ulusal Kurum Kredi Rating Notu **'BBB+ (tr)'** olarak teyit edilmiş olup, not görünümü **'Durağan'** olarak korunmuştur. Firmanın tüm not ve görünümüne aşağıda yer verilmiştir.

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

NOT: JCR AVRASYA DERECELENDİRME A.Ş. derecelendirmeleri, bir menkul kıymetin ve/veya ihraççının 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.

Özgür Fuad ENGİN
Genel Müdür Yardımcısı

Prof. Dr. Feyzullah YETGİN
Genel Müdür