

RATİNG 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 / No / Saat : 25.06.2021 / 415 / 13.00
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.

- Köklü ana şirket ortağı tarafından desteklenen ve uzun yıllara dayanan sektör bilgisinin sağladığı yüksek marka bilinirliği,
- 2020 mali yılı itibarıyla Şirket'in gayrimenkul portföyündeki varlıklarının süreklilik arz eden ve yüksek düzeydeki doluluk oranları,
- Gayrimenkul sektöründe Covid-19 salgınının olumsuz etkilerine rağmen istikrarlı gelir seviyesi,
- Kiracıların çoğunluğunun Doğuş Grubu şirketlerinden oluşmasının desteği ile öngörülebilir gelir seviyesi,
- Gayrimenkullerin ticari açıdan avantajlı konumu; bilinirliğini ve görünürlüğü olumlu yönde etkilemesi,
- Kurumsal Yönetim İlkelerine yüksek düzeyde uyum sağlaması,
- 2020 mali yılında küresel ve yerel ölçekte uygulanan kısıtlamalar ve ihtiyati tedbirler nedeniyle FAVÖK marjı ve kâr göstergelerinde daralma meydana gelmesi,
- Yüksek faiz oranlarının net varlık değerlerini olumsuz etkilemesi,
- Özellikle Gebze Center AVM nedeniyle net varlık ve gayrimenkul portföy değerinde ilerleyen dönemlerde iyileşme beklenmekle birlikte değer kaybı görülmesi,
- Yenileme harcamalarından kaynaklanan kayda değer borç yüklerinin, yüksek finansman giderlerine neden olarak karlılığı baskılaması ve borçluluk göstergelerinin artmasına neden olması,
- 2022 mali yılında ödemesi gereken yüksek miktardaki kredi yükünün yeniden yapılandırılmaya ihtiyaç duyması,
- Net işletme sermayesi göstergelerinin iyileştirilmesi ihtiyacı.

Esas itibarıyla yukarıdaki hususlar dikkate alınarak “Doğuş Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A.Ş.”nın notları aşağıdaki şekilde oluşturulmuştur.

Uzun Vadeli Uluslararası Yabancı Para	:	BB / (Stabil görünüm)
Uzun Vadeli Uluslararası Yerel Para Notu	:	BB / (Stabil görünüm)
Uzun Vadeli Ulusal Notu	:	BBB- (Trk) / (Stabil görünüm)
Uzun Vadeli İhraç Notu	:	-
Kısa Vadeli Uluslararası Yabancı Para	:	B / (Stabil görünüm)
Kısa Vadeli Uluslararası Yerel Para Notu	:	B / (Stabil görünüm)
Kısa Vadeli Ulusal Notu	:	A-3 (Trk) / (Stabil görünüm)
Kısa Vadeli İhraç Notu	:	-
Desteklenme Notu	:	2
Ortaklardan Bağımsızlık Notu	:	B

Saygılarımızla,
JCR AVRASYA DERECELENDİRME A.Ş.

Şevket GÜLEÇ
Grup Başkanı

Prof. Dr. Feyzullah YETGİN
Genel Müdür