RATING BİLDİRİM FORMU

Derecelendirme Kuruluşu	: JCR AVRASYA DERECELENDİRME A.Ş.
Derecelendirilen Kuruluş	: VERA KONSEPT GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI ANONİM ŞİRKETİ
Adresi	: Maslak Mahallesi, Taşyoncası Sokak, No: 1/F F2 Blok Kat:2 34485 Sarıyer, İstanbul-Türkiye
Telefon ve Faks No	: 0 (212) 352 56 73 / 0 (212) 352 56 75
Tarih	: 17/03/2025
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

"Vera Konsept Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı Anonim Şirketi" JCR Eurasia tarafından değerlendirilmiştir.

- Konsept Vera Projesi başta olmak üzere, devam eden projelerinin tamamlanmasının etkisiyle 2025 yılı ve sonraki dönemlere ilişkin gelir beklentisi
- 2024 yılsonu itibarıyla sektöre özgü bir kaldıraç ölçütü olarak değerlendirilen Kredi-Değer (LTV) oranının düşük seviyede olması
- Ekim 2023'te gerçekleştirilen halka arz gelirleri ve geçmiş yıllar karları ile desteklenen özkaynak yapısı ve 2024 yılındaki hafif düşüşe rağmen varlık finansmanında özkaynakların yüksek payı
- Halka açık bir şirket olarak kurumsal yönetim uygulamalarına gösterilen uyum
- 2023 yılında gelir elde edilmemesi ve 2024 yılında sınırlı düzeyde gelir yaratılması
- Yatırım portföyünün yoğunlaşma riski
- Kazanılan ihalelere ilişkin ödemelerden kaynaklanan bilanço dışı yükümlülükler
- 2024 yılı itibarıyla dış finansman ihtiyacını artıran negatif nakit göstergelerinin önümüzdeki dönemlerde borçluluğun artacağına işaret etmesi
- Gayrimenkul talebinin konut kredisi faiz oranlarındaki dalgalanmalara karşı yüksek duyarlılığı
- Küresel ölçekte yumuşak inişe yönelik adımlar ön planda tutulurken, küresel ticareti olumsuz etkileyebilecek kararların önemli ölçüde belirsizlik yaratması

Esas itibariyle yukarıdaki hususlar kapsamında **"Vera Konsept Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı Anonim Şirketi"** nin notları aşağıdaki şekilde oluşmuştur.

Uzun Vadeli Ulusal Kurum Kredi Rating Notu	:	**BB+ (tr)** / (Pozitif Görünüm)
Kısa Vadeli Ulusal Kurum Kredi Rating Notu	:	**J3 (tr)** / (Stabil Görünüm)
Uzun Vadeli Uluslararası Yabancı Para Kurum Kredi Rating Notu	:	**B+** / (Pozitif Görünüm)
Uzun Vadeli Uluslararası Yerel Para Kurum Kredi Rating Notu	:	**B+** / (Pozitif Görünüm)

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.

Şevket GÜLEÇ
Genel Müdür Yardımcısı

Prof. Dr. Feyzullah YETGİN
Genel Müdür

Telif hakkı © 2007, JCR Eurasia Rating. Maslak Mahallesi Taşyoncası Sokak No: 1 / F F2 Blok Kat: 2 34485 Sarıyer / İstanbul / Türkiye Telefon: +90 (212) 352.56.73 Faks: +90 (212) 352.56.75 İzinsiz çoğaltılması yasaktır. Tüm hakları saklıdır. Tüm bilgiler JCR Eurasia Rating'in güvenilir olduğuna inandığı kaynaklardan ve Şirket tarafından sağlanan bilgi / açıklamalardan alınmıştır. Ancak, JCR Eurasia Rating bu bilgilerin gerçekliğini, doğruluğunu ve yeterliliğini garanti etmez. JCR Eurasia Rating derecelendirmeleri, bir menkul kıymetin ve ihraççının kredibilitesine ilişkin objektif ve bağımsız görüşlerdir ve herhangi bir menkul kıymetin alınması, elde tutulması veya satılması veya tahvil çıkarılması için bir yatırım tavsiyesi olarak değerlendirilmemelidir. Bu derecelendirme raporu, SPK (Sermaye Piyasası Kurulu), BDDK (Bankacılık Düzenleme ve Denetleme Kurumu) tarafından tescil edilen ve onaylanan metodolojiler ve uluslararası kabul görmüş derecelendirme ilke ve yönergeleri çerçevesinde oluşturulmuş olup, NRSRO (Ulusal Olarak Tanınan İstatistiksel Derecelendirme Kuruluşu) düzenlemeleri kapsamında değildir.
http://www.jcrer.com.tr