

İşbu İzahname yayımlanma tarihi itibarıyla Sermaye Piyasası Kurulu'na yapılan başvuru çerçevesinde incelenmekte olup, henüz onaylanmamıştır. Sermaye Piyasası Kurulu'nun onayını takiben kesinleşen İzahname ayrıca Şirket'in www.verakonseptgyo.com.tr adresli internet sitesinde, halka arzda satışa aracılık edecek olan İntegral Yatırım Menkul Değerler A.Ş.'nin www.integralyatirim.com.tr adresli internet sitesinde ve Kamuyu Aydınlatma Platformu'nda www.kap.org.tr yayınlanacaktır.

Halka arz kapsamında herhangi bir yatırım kararı Sermaye Piyasası Kurulu'nun onayını müteakip verilmeli ve yatırımcılar yatırım kararlarını nihai İzahname'de yaptıkları incelemelere dayandırmalıdır.

VERA KONSEPT GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI **ANONİM ŞİRKETİ**

İzahname

Bu izahname, Sermaye Piyasası Kurulu (Kurul)'nce/...../2023 tarihinde onaylanmıştır.

Ortaklığımızın çıkarılmış sermayesinin 150.000.000 TL'den 205.000.000 TL'ye çıkarılması nedeniyle artırılacak 55.000.000 TL nominal değerli B grubu paylarının halka arzına ilişkin izahnamedir.

İzahnamenin onaylanması, izahnamede yer alan bilgilerin doğru olduğunun Kurulca tekeffülü anlamına gelmeyeceği gibi, paylara ilişkin bir tavsiye olarak da kabul edilemez. Ayrıca halka arz edilecek payların fiyatının belirlenmesinde Kurul'un herhangi bir takdir ya da onay yetkisi yoktur.


Halka arz edilecek paylara ilişkin yatırım kararları izahnamenin bir bütün olarak değerlendirilmesi sonucu verilmelidir.


Bu İzahname, Şirketimizin (www.verakonseptgyo.com.tr) ve halka arzda satışa aracılık edecek İntegral Yatırım Menkul Değerler A.Ş.'nin (www.integralyatirim.com.tr) adresli internet siteleri ile Kamuyu Aydınlatma Platformu'nda ("KAP") (www.kap.org.tr) yayımlanmıştır. Ayrıca başvuru yerlerinde incelemeye açık tutulmaktadır.

Sermaye Piyasası Kanunu (SPKn)'nun 10'uncu maddesi uyarınca, izahnamede ve izahnamenin eklerinde yer alan yanlış, yanıltıcı ve eksik bilgilerden kaynaklanan zararlardan ihraççı sorumludur. Zararın ihraççıdan tazmin edilememesi veya edilemeyeceğinin açıkça belli olması halinde; halka arz edenler, ihraça aracılık eden lider yetkili kuruluş, varsa garantör ve ihraççının yönetim kurulu üyeleri kusurlarına ve durumun gereklerine göre zararlar kendilerine yükletilebildiği ölçüde sorumludur. **Ancak, izahnamenin diğer kısımları ile birlikte okunduğu takdirde özetin yanıltıcı, hatalı veya tutarsız olması durumu hariç olmak üzere, sadece özete bağlı olarak ilgililere herhangi bir hukuki sorumluluk yüklenemez.** Bağımsız denetim, derecelendirme ve değerlendirme kuruluşları gibi izahnameyi oluşturan belgelerde yer almak üzere hazırlanan raporları hazırlayan kişi ve kurumlar da hazırladıkları raporlarda yer alan yanlış, yanıltıcı ve eksik bilgilerden SPKn hükümleri çerçevesinde sorumludur.

GELECEĞE YÖNELİK AÇIKLAMALAR

“Bu izahname, “düşünülmektedir”, “planlanmaktadır”, “hedeflenmektedir”, “tahmin edilmektedir”, “beklenmektedir” gibi kelimelerle ifade edilen geleceğe yönelik açıklamalar içermektedir. Bu tür açıklamalar belirsizlik ve risk içermekte olup, sadece izahnamenin yayım tarihindeki öngörülerini ve beklentileri göstermektedir. Birçok faktör, ihraççının geleceğe yönelik açıklamalarının öngörülenden çok daha farklı sonuçlanmasına yol açabilecektir.”


Vera Köksal Gayrimenkul
Yatırım Ortaklığı A.Ş.
Balgat Mah. Mevlana Biv. Yelken Plaza Apt.1
No:139A/59 Çankaya/ANKARA
HİTİT V.D. 3240759020
Mersis No:0924075902000001


İNTEGRAL
YATIRIM MENKUL DEĞERLER A.Ş.
Maslak Mah. Saat Sk. Spine Tower
No:5 Kat:2 Sarıyer / İSTANBUL
Maslak V.D. 4790518427

İÇİNDEKİLER

1. İZAHNAMENİN SORUMLULUĞUNU YÜKLENE KİŞİLER	9
2. ÖZET	11
3. BAĞIMSIZ DENETÇİLER	30
4. SEÇİLMİŞ FİNANSAL BİLGİLER	30
5. RİSK FAKTÖRLERİ	33
6. İHRAÇÇI HAKKINDA BİLGİLER	51
7. FAALİYETLER HAKKINDA GENEL BİLGİLER	60
8. GRUP HAKKINDA BİLGİLER	67
9. MADDİ VE MADDİ OLMAYAN DURAN VARLIKLAR HAKKINDA BİLGİLER	67
10. FAALİYETLERE VE FİNANSAL DURUMA İLİŞKİN DEĞERLENDİRMELER	70
11. İHRAÇÇININ FON KAYNAKLARI	76
12. ARAŞTIRMA VE GELİŞTİRME, PATENT VE LİSANSLAR	78
13. EĞİLİM BİLGİLERİ	78
14. KAR TAHMİNLERİ VE BEKLENTİLERİ	81
15. İDARİ YAPI, YÖNETİM ORGANLARI VE ÜST DÜZEY YÖNETİCİLER	81
16. ÜCRET VE BENZERİ MENFAATLER	88
17. YÖNETİM KURULU UYGULAMALARI	89
18. PERSONEL HAKKINDA BİLGİLER	92
19. ANA PAY SAHİPLERİ	93
20. İLİŞKİLİ TARAFLAR VE İLİŞKİLİ TARAFLARLA YAPILAN İŞLEMLER HAKKINDA BİLGİLER	95
21. DİĞER BİLGİLER	96
22. ÖNEMLİ SÖZLEŞMELER	103
23. İHRAÇÇININ FİNANSAL DURUMU VE FAALİYET SONUÇLARI HAKKINDA BİLGİLER	106
24. İHRAÇ VE HALKA ARZ EDİLECEK PAYLARA İLİŞKİN BİLGİLER	110
25. HALKA ARZA İLİŞKİN HUSUSLAR	121
26. BORSADA İŞLEM GÖRMEYE İLİŞKİN BİLGİLER	131
27. MEVCUT PAYLARIN SATIŞINA İLİŞKİN BİLGİLER İLE TAAHHÜTLER ...	133
28. HALKA ARZ GELİRİ VE MALİYETLERİ	134
29. SULANMA ETKİSİ	137

30. UZMAN RAPORLARI VE ÜÇÜNCÜ KİŞİLERDEN ALINAN BİLGİLER.....	138
31. İŞTİRAKLER HAKKINDA BİLGİLER.....	141
32. PAYLAR İLE İLGİLİ VERGİLENDİRME ESASLARI	141
33. İHRAÇÇI VEYA HALKA ARZ EDEN TARAFINDAN VERİLEN İZİN HAKKINDA BİLGİ	151
34. İNCELEMeye AÇIK BELGELER	152
35. EKLER.....	153

Vera Konsept Gayrimenkul
Yatırım Ortaklığı A.Ş.
Balgat Mah. Mevlana Bulv. Yeşil Plaza Apt.1
No:139A/53 Çankaya/ANKARA
HİTİT V.D. 9240759020
Mersis No:09240375902000001

İNTEGRAL
MENKUL DEĞERLER A.Ş.
Maslak Mah. Saat Sk. Spine Tower
No:5 Kat:2 Sarıyer / İSTANBUL
Maslak V.D. 4780518427


KISALTMA VE TANIMLAR

A.Ş.	Anonim Şirketi
AB	Avrupa Birliği
ABD Doları, Amerikan doları, USD	Amerika Birleşik Devletleri Doları
Aracı Kurum/İntegral Yatırım	İntegral Yatırım Menkul Değerler A.Ş.
ATO	Ankara Ticaret Odası
AVM	Alışveriş Merkezi
Avro, EUR	Avrupa Birliği Para Birimi
BİST, Borsa, Borsa İstanbul, BİAŞ	Borsa İstanbul A.Ş.
BSMV	Banka ve Sigorta Muameleleri Vergisi
Covid-19	Koronavirüs hastalığı 2019
ÇED	Çevresel Etki Değerlendirmesi
ÇED Yönetmeliği	Çevresel Etki Değerlendirmesi Yönetmeliği
Çevre İzin Yönetmeliği	Çevre İzin ve Lisans Yönetmeliği
Damga Vergisi Kanunu	11.07.1964 tarih ve 11751 sayılı Resmi Gazete’de yayımlanan 488 sayılı Damga Vergisi Kanunu
Dar Mükellef	Türkiye’de yerleşik olmayan kişi ve kurumların o Türkiye’de elde ettikleri kazanç ve iratlar nedeniyle vergi yükümlüsü olması durumu
EFT	Elektronik Fon Transferi
Elâzığ Arsası	Elâzığ ili Merkez ilçesi Sürsürü Mahallesi Gedik Karaçalı Mevkii 1046 ada 11 parselde bulunan arsa
Esas Sözleşme	Vera Konsept Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A.Ş. Esas Sözleşmesi
Fiyat Tespit Raporu	Halka arz fiyatının belirlenmesinde kullanılan yöntemlere ilişkin olarak İntegral Yatırım tarafından hazırlanan fiyat tespit raporu
Gölbaşı Arsası	Ankara ili Gölbaşı ilçesi Güzelyalı Mahallesi’nde bulunan 1152 ada 1 parselde kayıtlı arsa
Gölbaşı Arsası Üzerinde Yapılması Planlanan Otel Projesi	Ankara ili Gölbaşı ilçesi Güzelyalı Mahallesi’nde bulunan 1152 ada 1 parselde kayıtlı arsa üzerinde geliştirilen proje

GSYH	Gayrisafi Yurt İçi Hasıla
GVK	Gelir Vergisi Kanunu
GYO	Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı
GYO-DER, GYODER	Gayrimenkul Yatırımcıları Derneği
Halka Arz Edilen Paylar/ Halka Arz Edilecek Paylar	Şirket'in sermaye artırımını suretiyle ihraç edilecek B grubu payları
ISIN	Uluslararası Menkul Kıymet Tanımlama Numarası
İhraççı / Şirket	Vera Konsept Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı Anonim Şirketi
İller Bankası	İller Bankası A.Ş.
İmar Kanunu	09.05.1985 tarih ve 18749 sayılı Resmi Gazete'de yayımlanan 3194 sayılı İmar Kanunu
İşlem Günü	İlgili düzenlemeler çerçevesinde Borsa İstanbul A.Ş. nezdindeki Pay Piyasası'nın işlem yapılmak üzere açık olduğu ilan edilen gündür
İşyeri Açma ve Çalışma Ruhsatlarına İlişkin Yönetmelik	10.08.2005 tarihli ve 25902 sayılı Resmi Gazete'de yayımlanan 2005/9207 sayılı İşyeri Açma ve Çalışma Ruhsatlarına İlişkin Yönetmelik
KAP	Kamuyu Aydınlatma Platformu
KDV	Katma Değer Vergisi
Konsept Vera Projesi	Elâzığ ili Merkez ilçesi Sürsürü Mahallesi Gedik Karaçalı Mevkii'nde bulunan 1046 ada 11 parselde kayıtlı arsa üzerinde geliştirilen proje
Kurul, SPK	Sermaye Piyasası Kurulu
KVK, Kurumlar Vergisi Kanunu	21.06.2006 tarih ve 26205 sayılı Resmi Gazete'de yayımlanan 5520 sayılı Kurumlar Vergisi Kanunu
KVKK	6698 Sayılı Kişisel Verilerin Korunması Kanunu
Ltd. Şti.	Limited Şirketi
m ²	Metrekare
Md	Madde numarası
MKK	Merkezi Kayıt Kuruluşu A.Ş.
SGK	Sosyal Güvenlik Kurumu
Sosyal Sigortalar ve Genel Sağlık Sigortası Kanunu	5510 sayılı Sosyal Sigortalar ve Genel Sağlık Sigortası Kanunu
SPKn	6362 Sayılı Sermaye Piyasası Kanunu

T.C.	Türkiye Cumhuriyeti
Takasbank	İstanbul Takas ve Saklama Bankası A.Ş.
TCMB	Türkiye Cumhuriyet Merkez Bankası
TFRS	Türkiye Finansal Raporlama Standartları
TL	Türk Lirası
TMS	Türkiye Muhasebe Standartları
TSPB	Türkiye Sermaye Piyasaları Birliği
TTK/ Türk Ticaret Kanunu	14.02.2011 tarih ve 27846 sayılı Resmi Gazete’de yayımlanan 6102 sayılı Türk Ticaret Kanunu
TTSG	Türkiye Ticaret Sicil Gazetesi
TÜFE	Tüketici Fiyat Endeksi
TÜİK	Türkiye İstatistik Kurumu
Türk Borçlar Kanunu/TBK	04.02.2011 tarih ve 27836 sayılı Resmi Gazete’de yayımlanan 6098 sayılı Türk Borçlar Kanunu
TÜRMOB	Türkiye Serbest Muhasebeci Mali Müşavirler ve Yeminli Mali Müşavirler Odaları Birliği
Vb.	Ve benzeri
VUK/ Vergi Usul Kanunu	10.01.1961 tarih ve 10703 sayılı Resmi Gazete’de yayımlanan 213 sayılı Vergi Usul Kanunu
Yıldız Pazar	Borsa’ya ilk kotasyonda halka arz edilen kısmın piyasa değeri 300.000.000 TL ve üzeri olan payların işlem göreceği pazar
YK	Yönetim Kurulu
YMM	Yeminli Mali Müşavir

Vera Konsept Gayrimenkul .
Yatırım Menkul Değerler A.Ş.
Bağdat Mah. Mevlana Biv. Yelken Plaza Apt.5
No:139A/59 Çankaya/ANKARA
HİTİT V.D. 9240759020
Mersis No:0924075902000001


İNTEGRAL
YATIRIM MENKUL DEĞERLER A.Ş.
Maslak Mah. Saat Sk. Spine Tower
No:5 Kat:2 Sarıyer/ İSTANBUL
Maslak V.D. 4780518427

I. BORSA GÖRÜŞÜ:

Borsa İstanbul görüşü ilerleyen aşamalarda tamamlanacaktır.

II. DİĞER KURUMLARDAN ALINAN GÖRÜŞ VE ONAYLAR:

Şirket'in paylarını halka arz etmesi için Kurul ve Borsa İstanbul dışında herhangi bir kurumdan görüş veya onay alınmasına gerek bulunmamaktadır.


Vera Kurumsal Gayrimenkul .
Yatırım Ortaklığı A.Ş.
Balgat Mah. Maviyana Biv. Yeiken Plaza Apt.1
No:139A/59 Çankaya/ANKARA
HİTİT V.D. 9240759020
Mersis No:0924075902000001

İNTEGRAL
YATIRIM MENKUL DEĞERLER A.Ş.
Maslak Mah. Saat Sk. Spine Tower
No:5 Kat:2 Sarıyer/ İSTANBUL
Maslak V.D. 4780518427

1. İZAHNAMENİN SORUMLULUĞUNU YÜKLEENEN KİŞİLER

Bu izahname ve eklerinde yer alan bilgilerin, sahip olduğumuz tüm bilgiler çerçevesinde, gerçeğe uygun olduğunu ve izahnamede bu bilgilerin anlamını değiştirecek nitelikte bir eksiklik bulunmaması için her türlü makul özenin gösterilmiş olduğunu beyan ederiz.

İhraççı Vera Konsept Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A.Ş. Yetkilisi Adı, Soyadı, Görevi, İmza, Tarih	Sorumlu Olduğu Kısım:
Emre FIRAT Yönetim Kurulu Başkanı/Genel Müdür  Vera Konsept Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A.Ş. Balgat Mah. Mevki Biv. Yelken Plaza Apt., No:139A/59 Çankaya/ANKARA HİTİT V.D. 9240789020 Mersis No:0924015902000001 14/06/2023	İZAHNAMENİN TAMAMI

Halka Arza Aracılık Eden Yetkili Kuruluşun Ticaret Unvanı ve Yetkilisinin Adı, Soyadı, Görevi, İmza, Tarih	Sorumlu Olduğu Kısım:
İntegral Yatırım Menkul Değerler A.Ş. O. İlker SAVURAN Kıvanç MEMİŞOĞLU Genel Müdür Yrd. Genel Müdür  İNTEGRAL YATIRIM MENKUL DEĞERLER A.Ş. Maslak Mah. Sarıyer Sk. Spine Tower No: 27 Kat: 2 Sarıyer / İSTANBUL Maslak V.D. 4730818427 14/06/2023	İZAHNAMENİN TAMAMI

İzahnamenin bir parçası olan bu raporda yer alan bilgilerin, sahip olduğumuz tüm bilgiler çerçevesinde, gerçeğe uygun olduğunu ve bu bilgilerin anlamını değiştirecek nitelikte bir eksiklik bulunmaması için her türlü makul özenin gösterilmiş olduğunu beyan ederiz.

İmzalı sorumluluk beyanları izahname ekinde yer almaktadır.

Bağımsız Denetim Raporlarını Hazırlayan Kuruluş Eren Bağımsız Denetim A.Ş.	Sorumlu Olduğu Kısım:
Nazım HİKMET Sorumlu Ortak Baş Denetçi	31.12.2020 ve 31.12.2021 tarihli finansal tablolara ilişkin özel bağımsız denetim raporu

Bağımsız Denetim Raporlarını Hazırlayan Kuruluş Deneyim Bağımsız Denetim ve Danışmanlık A.Ş.	Sorumlu Olduğu Kısım:
Harun AKTAŞ Sorumlu Ortak Baş Denetçi	31.12.2022 ve 31.03.2023 tarihli finansal tablolara ilişkin özel bağımsız denetim raporu

İlgili Gayrimenkul Değerleme Raporlarını Hazırlayan Kuruluş Net Kurumsal Gayrimenkul Değerleme ve Danışmanlık A.Ş.	Sorumlu Olduğu Kısım:
Erdeniz BALIKÇIOĞLU Sorumlu Değerleme Uzmanı	05.06.2023 Tarih ve 2023-349 ve 2023-350 Sayılı Gayrimenkul Değerleme Raporları

Bağımsız Hukukçu Raporunu Hazırlayan Kuruluş	Sorumlu Olduğu Kısım:
GAGO TÜRKMEN AVUKATLIK ORTAKLIĞI Av. Mehmet Umurcan GAGO	BAĞIMSIZ HUKUKÇU RAPORU

2. ÖZET

A—GİRİŞ VE UYARILAR		
	Başlık	Açıklama Yükümlülüğü
A.1	Giriş ve uyarılar	<ul style="list-style-type: none">Bu özet izahnameye giriş olarak okunmalıdır.Sermaye piyasası araçlarına ilişkin yatırım kararları izahnamenin bir bütün olarak değerlendirilmesi sonucu verilmelidir.İzahnamede yer alan bilgilere ilişkin iddiaların mahkemeye taşınması durumunda, davacı yatırımcı, halka arzın gerçekleştiği ülkenin yasal düzenlemeleri çerçevesinde, izahnamenin çevirisine ilişkin maliyetlere yasal süreçler başlatılmadan önce katlanmak zorunda kalabilir.Özete bağlı olarak (çevirisi dahil olmak üzere) ilgililerin hukuki sorumluluğuna ancak özetin izahnamenin diğer kısımları ile birlikte okunduğu takdirde yanılıcı, hatalı veya tutarsız olması veya yatırımcıların yatırım kararını vermesine yardımcı olacak önemli bilgileri sağlamaması durumunda gidilir.
A.2	İzahnamenin sonraki kullanımına ilişkin bilgi	İzahname sonradan tekrar kullanılmayacaktır.
B—İHRAÇÇI		
B.1	İhraççının ticaret unvanı ve işletme adı	Şirket'in ticaret unvanı "Vera Konsept Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı Anonim Şirketi" olup işletme adı bulunmamaktadır.
B.2	İhraççının hukuki statüsü, tabi olduğu mevzuat, kurulduğu ülke ve adresi	Hukuki Statüsü: Anonim Şirket Tabi Olunan Mevzuat: T.C. Kanunları Kurulduğu Ülke: Türkiye Adres: Balgat Mah. Mevlana Bulv. Yelken Plaza Apt No:139 A/59 Çankaya-Ankara
B.3	Ana ürün/hizmet kategorilerini de içerecek şekilde ihraççının mevcut faaliyetlerinin ve faaliyetlerine etki eden önemli faktörlerin tanımı ile faaliyet gösterilen sektörler/pazarlar hakkında bilgi	2022 yılında Vera Grup Mühendislik Anonim Şirketi, "Vera Konsept Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A.Ş." unvanıyla GYO'ya dönüşüm amacıyla yapılacak Esas Sözleşme değişikliklerine izin verilmesi talebiyle SPK'ya başvurmuş olup, bu başvuru Sermaye Piyasası Kurulu Karar Organı'nın 21.03.2023 tarih ve 17/344 sayılı kararı ile uygun bulunmuş ve SPK'nın 11.04.2023 tarih ve E-12233903-340.02-35941 sayılı yazısı ile onaylı esas sözleşme tadil metni Şirket'e iletilmiştir. Akabinde T.C. Ticaret Bakanlığı'na başvurulmuş olup, söz konusu Esas Sözleşme

	<p>değişikliklerine T.C. Ticaret Bakanlığı İç Ticaret Genel Müdürlüğü'nün 14.04.2023 tarih ve E-50035491-431.02-00084629939 sayılı yazısı ile izin verilmiştir.</p> <p>SPK ve T.C. Ticaret Bakanlığı'ndan gerekli izinlerin alınmasını müteakip olarak yapılan 19.04.2023 tarihli Olağanüstü Genel Kurul'da GYO'ya dönüşüm amacıyla yapılan Esas Sözleşme değişiklikleri kabul edilmiştir. Söz konusu Esas Sözleşme değişiklikleri ise Ankara Ticaret Sicili Müdürlüğü tarafından 28.04.2023 tarihinde tescil edilmiş, tescil edilen Esas Sözleşme değişiklikleri 03.05.2023 tarih ve 10823 sayılı TTSG'de ilan edilmiştir. Söz konusu TTSG'de sehven eksik yayımlanan Esas Sözleşme maddelerine ilişkin düzeltme ilanı ise 08.05.2023 tarih ve 10826 sayılı TTSG ile yayımlanmıştır. Bu şekilde, Vera Grup Mühendislik Anonim Şirketi'nin "Vera Konsept Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A.Ş." unvanıyla GYO dönüşüm süreci tamamlanmıştır. Şirket faaliyetlerini GYO olarak devam ettirmektedir. Şirket Esas Sözleşmesi'nin "Şirketin Amacı ve Faaliyet Konusu" başlıklı 5. maddesinde belirtildiği üzere Şirket'in ana faaliyet konusunu "gayrimenkuller, gayrimenkul projeleri, gayrimenkule dayalı haklar, sermaye piyasası araçları ve Sermaye Piyasası Kurulunca belirlenecek diğer varlık ve haklardan oluşan portföyü işletmek amacıyla paylarını ihraç etmek ve sermaye piyasası mevzuatında izin verilen diğer faaliyetlerde bulunmak" oluşturmaktadır.</p> <p>İzahname tarihi itibarıyla Şirket'in devam eden 1 projesi bulunmaktadır.</p> <p>Konsept Vera Projesi</p> <p>Şirket'in Elâzığ Arsası 14.043 m² büyüklüğünde olup bu arsa üzerinde Konsept Vera Projesi geliştirilmektedir. ESD Proje ile 01.07.2022 tarihinde Konsept Vera Projesi'nin inşası için bir inşaat sözleşmesi imzalanmıştır. Söz konusu inşaat sözleşmesi kapsamında ESD Proje, konut ve ticari birimlerin inşası ve geliştirilmesini üstlenmiştir.</p> <p>Söz konusu proje kapsamında 132 konut ve toplam 13.783 m² kiralanabilir alanı olan 84 adet ticari ünite bulunmaktadır. Proje kapsamındaki inşaat alanı toplam 62.807 m²'dir. 05.06.2023 tarihinde düzenlenen gayrimenkul değerlendirme raporu uyarınca projedeki inşaat yaklaşık %65</p>
--	--

oranında tamamlanmıştır. Projenin 2024 yılının ilk çeyreği içerisinde tamamlanması planlanmakta olup proje kapsamındaki konutlardan 22 adetinin ön satışı yapılmış durumdadır.

Gölbaşı Arsası Üzerinde Yapılması Planlanan Otel Projesi

Gölbaşı Arsası üzerinde bir otel projesinin geliştirilmesi ve söz konusu proje kapsamında çizilen ve henüz onaylanmamış mimari projeye göre 127 adet otel odası ile farklı amaçlara yönelik ünitelerin (otopark, düğün/toplantı salonları, havuz vs.) inşası planlanmaktadır. Söz konusu projeye göre 5.687,50 m² inşaat alanı yapılmakta ayrıca %30 emsal harici alan kazanımı ile toplamda 7.393,80 m² kullanıma esas alan ve diğer alanlar ile birlikte 16.938 m² inşaat alanı oluşmakta olup, projenin izinleri henüz alınmamış ve inşaat başlamamıştır. Proje izni alınması sonrasında otel odaları, üniteler yada inşaat alanında değişiklikler olabilmesi ihtimal dahilindedir. Gerekli izinlerin alınmasını müteakip olarak Şirket'in Gölbaşı Arsası üzerinde geliştirilecek bu proje de Şirket'in portföyünde proje olarak yer alacaktır.

GYO Sektörü Genel Görünümü

GYO'lar; gayrimenkuller, gayrimenkul projeleri, gayrimenkule dayalı haklar, sermaye piyasası araçları, Takasbank para piyasası ve ters repo işlemleri, Türk Lirası cinsinden vadeli mevduat veya katılma hesabı, yabancı para cinsinden vadeli ve vadesiz mevduat veya özel cari ve katılma hesapları ile iştirakler ve SPK tarafından belirlenecek diğer varlık ve haklardan oluşan portföyü işletmek amacıyla paylarını ihraç etmek üzere kurulan veya esas sözleşme değişikliği yolu ile dönüşen sermaye piyasası kurumlarıdır.

2020 yılı itibariyle ülkemizde 33 adet GYO bulunurken, 2021'de bu rakam 37'e yükselmiş ve 2022'de bu rakam daha da yükselerek 39'a ulaşmıştır. KAP'ta yer alan veriler dikkate alındığında işbu İzahname tarihi itibariyle Türkiye'de 39 adet GYO olduğu görülmektedir. GYO-DER tarafından yayımlanan "Türkiye Gayrimenkul Sektörü 2022 4. Çeyrek Raporu"nda GYO endeksinin 2022 yılının son çeyreğinde 2.099 puandan kapatarak rekor kırdığı ve endeksin sadece son çeyrekte %85'lik bir getiri sağladığı belirtilmektedir. Söz konusu

		<p>raporda GYO'ların toplam piyasa değerinin 245,21 milyar TL'ye ulaştığı ve böylece bir önceki yıldaki değerinin 2,5 katını aştığı belirtilmiştir. GYO'ların halka açıklık ve fiili halka açıklık oranlarına ilişkin olarak ise bu oranların sırasıyla %45,33 ve %33,47'ye yükseldiği gösterilmektedir. Söz konusu raporda ayrıca GYO'lara hem yerli hem de yabancı yatırımcılar tarafından büyük teveccüh gösterildiğine işaret edilmekte ve yerli yatırımcı sayısının bir yılda üçe katlanarak 1.371.614'e ulaşırken yabancı yatırımcı sayısının da iki katına çıkarak 3.624'e ulaştığı ifade edilmektedir.</p> <p>Şirket de GYO sektörü içerisinde yer almakta olup, sektörde özellikle lüks konut ve ticari gayrimenkul projelerinin geliştirilmesi noktasında ülkenin önde gelen GYO'larından biri olmayı hedeflemektedir. Şirket'in stratejik hedefleri içinde sadece büyük şehirlerde değil Anadolu'daki diğer illerde de lüks/markalı konut ve ticari gayrimenkul projelerinin geliştirilmesi yer almaktadır. Bu amaçlar dahilinde sürekli yeni projeler geliştirip GYO sektörüne farklı bir bakış açısı kazandırmayı ve yakın gelecekte büyük bir portföye sahip olan gayrimenkul yatırım ortaklıklarından birisi olmayı kendisine hedef olarak koymaktadır.</p>
B.4	<p>İhraççıyı ve faaliyet gösterdiği sektörü etkileyen önemli en son eğilimler hakkında bilgi</p>	<p>Şirket'in beklentilerini önemli derecede etkileyebilecek eğilimler, Kahramanmaraş merkezli 7.7 ve 7.6 şiddetinde 10 ili etkileyen deprem felaketi, Covid-19 etkisinde makroekonomik gelişmeler, Rusya Federasyonu tarafından Ukrayna'ya yönelik başlatılan askeri operasyonlar ve Ukrayna'nın Rusya Federasyonu tarafından işgali amacıyla iki ülke arasındaki savaşın devamı, döviz kurundaki dalgalanmalar, enflasyon beklentileri, inşaat yatırımlarındaki girdi maliyetleri ve girdi maliyetlerine de bağlı olarak inşaat stoklarındaki değer artışları, enerji fiyatlarındaki beklentiler, mevzuattan ve ilgili kamu otoritelerinin kararlarından kaynaklanabilecek faktörler, enerji fiyatlarındaki dalgalanmalar ve enerji piyasasındaki arz-talep koşulları, Şirket operasyonlarının finansmanı ile Türkiye'deki konut arz-talep dengesini belirleyen inşaat maliyetleri, konut fiyatlarındaki değişimler, mevcut durumda yürürlükte olan veya ileride geliştirilebilecek konut edindirme</p>

		programlarının hüküm ve şartlarında meydana gelebilecek değişiklikler, yabancıların yatırım yapmak suretiyle istisnai T.C. vatandaşlığı kazanımına ilişkin düzenlemelerdeki değişiklikler ve değişebilecek gayrimenkul politikaları gibi koşulların etkileri olarak sıralanabilir.																																			
B.5	İhraççının dahil olduğu grup ve grup içindeki yeri	İhraççı herhangi bir gruba dahil bulunmamaktadır.																																			
B.6	Sermayedeki veya toplam oy hakkı içindeki payları doğrudan veya dolaylı olarak %5 ve fazlası olan kişilerin isimleri/unvanları ile her birinin pay sahipliği hakkında bilgi İhraççının hakim ortaklarının farklı oy haklarına sahip olup olmadıkları hakkında bilgi Varsa doğrudan veya dolaylı olarak ihraççının yönetim hakimiyetine sahip olanların ya da ihraççıyı kontrol edenlerin isimleri/unvanları ile bu kontrolün kaynağı hakkında bilgi	Emre Fırat 7.500.000 TL nominal değerli A grubu ve 67.500.000 TL nominal değerli B grubu olmak üzere Şirket sermayesini temsil eden payların %50'sine; Sevda Fırat 7.500.000 TL nominal değerli A grubu ve 67.500.000 TL nominal değerli B grubu olmak üzere Şirket sermayesini temsil eden payların %50'sine sahiptir. Şirket'in hakim ortakları sahip oldukları A ve B grubu paylar bakımından farklı oy haklarına sahip olmayıp, hem A hem B grubu payların 1 oy hakkı bulunmaktadır. Şirket'in doğrudan yönetim hakimiyetine sahip olan ortakları Emre Fırat ve Sevda Fırat'tır. Anılan kişilerin Şirket'te yönetim hakimiyetine sahip olmasının sebebi Şirket sermayesinde sahip olduğu sermaye paylarının oranı ve yönetim kurulu üyelerinin çoğunluğunu aday gösterme imtiyazını içeren A grubu paylara sahip olmaları olup, yapılacak halka arz ve sermaye artırımını sonrası Şirket paylarının Borsa'da işlem görmesini müteakip anılan kişiler Şirket'in yönetim hakimiyetini elde etmeye devam edecektir.																																			
B.7	Seçilmiş finansal bilgiler ile ihraççının finansal durumunda ve faaliyet sonuçlarında meydana gelen önemli değişiklikler	Şirket'in 2020, 2021 ve 2022 yıllık hesap dönemleri ile 31.03.2023 tarihinde sona eren ara dönemine ilişkin özel bağımsız denetimden geçen bireysel finansal tablolarındaki varlıklarının detayı ve bu varlıklara ilişkin açıklamalara aşağıda yer verilmektedir.																																			
		<table border="1"> <thead> <tr> <th>TL</th> <th>31.03.2023</th> <th>31.12.2022</th> <th>31.12.2021</th> <th>31.12.2020</th> </tr> </thead> <tbody> <tr> <td>Nakit ve Nakit Benzerleri</td> <td>2.106.052</td> <td>1.791.449</td> <td>4.382.091</td> <td>1.125.094</td> </tr> <tr> <td>Ticari alacaklar</td> <td>--</td> <td>--</td> <td>10.622.009</td> <td>--</td> </tr> <tr> <td>- İlişkili taraflardan ticari alacaklar</td> <td>--</td> <td>--</td> <td>--</td> <td>--</td> </tr> <tr> <td>- İlişkili olmayan taraflardan ticari alacaklar</td> <td>--</td> <td>--</td> <td>10.622.009</td> <td>--</td> </tr> <tr> <td>Diğer Alacaklar</td> <td>131.797</td> <td>79.019</td> <td>96.585</td> <td>475.606</td> </tr> <tr> <td>- İlişkili taraflardan diğer alacaklar</td> <td></td> <td></td> <td>96.585</td> <td>35.868</td> </tr> </tbody> </table>	TL	31.03.2023	31.12.2022	31.12.2021	31.12.2020	Nakit ve Nakit Benzerleri	2.106.052	1.791.449	4.382.091	1.125.094	Ticari alacaklar	--	--	10.622.009	--	- İlişkili taraflardan ticari alacaklar	--	--	--	--	- İlişkili olmayan taraflardan ticari alacaklar	--	--	10.622.009	--	Diğer Alacaklar	131.797	79.019	96.585	475.606	- İlişkili taraflardan diğer alacaklar			96.585	35.868
TL	31.03.2023	31.12.2022	31.12.2021	31.12.2020																																	
Nakit ve Nakit Benzerleri	2.106.052	1.791.449	4.382.091	1.125.094																																	
Ticari alacaklar	--	--	10.622.009	--																																	
- İlişkili taraflardan ticari alacaklar	--	--	--	--																																	
- İlişkili olmayan taraflardan ticari alacaklar	--	--	10.622.009	--																																	
Diğer Alacaklar	131.797	79.019	96.585	475.606																																	
- İlişkili taraflardan diğer alacaklar			96.585	35.868																																	

- İlişkili olmayan taraflardan diğer alacaklar	131.797	79.019	--	439.738
Stoklar	101.377.390	94.380.254	34.866.182	35.422.825
Peşin Ödenmiş Giderler	304.383	395.081	120.429	3.549
Can Dönem Vergisiyle İlgili Varlıklar	4.733	36.194	11.136	135.527
Diğer Dönen Varlıklar	64.903.206	63.703.678	2.268.799	735.246
TOPLAM DÖNEN VARLIKLAR	168.827.561	160.385.675	52.367.231	37.897.847
Ticari alacaklar	--	--	4.160.960	--
- İlişkili taraflardan ticari alacaklar	--	--	--	--
- İlişkili olmayan taraflardan ticari alacaklar	--	--	4.160.960	--
Diğer Alacaklar	--	76.651	96.821	152.310
- İlişkili taraflardan diğer alacaklar	--	--	--	--
- İlişkili olmayan taraflardan diğer alacaklar	--	76.651	96.821	152.310
Yatırım Amaçlı Gayrimenkuller	1.416.793.456	1.413.458.090	53.000.000	--
Maddi Duran Varlıklar	812.595	939.905	1.821.074	2.391.979
Peşin Ödenmiş Giderler	--	--	5.000	--
Ertelemiş Vergi Varlığı	348.546	197.405	1.454.982	550.070
TOPLAM DURAN VARLIKLAR	1.417.954.597	1.414.672.051	60.538.837	3.094.359
TOPLAM VARLIKLAR	1.586.782.158	1.575.057.726	112.906.068	40.992.206

Dönen Varlıklar:
Dönen varlıklar 31.12.2021 tarihinde 31.12.2020 dönem sonuna göre %38 oranında artmıştır. Şirket'in, geliştirmekte olduğu Konsept Vera Projesi ticari nitelikte olan dükkan ve işyerleri ile satılabilir konut alanlarından oluşmaktadır. 31 Aralık 2021 ve 2020 tarihleri itibarıyla Şirket, projedeki tüm bağımsız bölümleri stoklarda takip etmektedir. Dönen varlıklar 2022 yılında 2021 yılına göre %206 oranında artmıştır. Bunun nedeni, stoklar ve diğer dönen varlıklar kalemlerinin artış göstermesidir. Öte yandan, Şirket 2022 yılında ticari nitelikli dükkan ve işyerlerini yatırım amaçlı gayrimenkullerde; konut nitelikli bağımsız bölümleri ise stoklarda takip etmeye başlamıştır. Daha önceki senelerde stoklarda sınıflandırılan gayrimenkullerin bir kısmı yatırım amaçlı gayrimenkul olarak sınıflanmış olsa da, 2022 yılında inşaat ilerleme seviyesinin artış göstermesi nedeniyle stoklarda raporlanan tutar artış göstermiştir.

Dönen varlıklar 2023 yılının ilk üç aylık döneminde 2022 yılına göre %5 oranında artmıştır. Artışın ana nedeni Konsept Vera Projesine ilişkin yapılan harcamaların stoklarda raporlanmasıdır.

Duran Varlıklar:

Duran varlıklar 2021 hesap dönemi sonunda 2020 yılına göre %1.856 oranında artmıştır. 2021 yılı itibarıyla duran varlıklardaki artış Gölbaşı Arsası'nın 4.293.780 TL bedel ve 48.706.220 TL tutarındaki yeniden değerlendirme farkı ile yatırım amaçlı gayrimenkullerde raporlanmaya başlamasından kaynaklanmıştır.

Duran varlıklar 2022 hesap dönemi sonunda 2021 yılına göre %2.237 oranında artmıştır. Bunun nedenleri, Konsept Vera Projesi'ndeki ticari nitelikteki dükkan ve işyerlerinin stoklardan yatırım amaçlı gayrimenkullere 44.988.755 TL bedel ve 1.258.469.315 TL tutarındaki yeniden değerlendirme farkı ile toplam 1.303.458.090 TL bedel ile transfer edilmesi ve Gölbaşı Arsası'nın 57.000.000 TL tutarında yeniden değerlendirme farkı ile toplam 110.000.000 TL olarak raporlanmasıdır. 31 Mart 2023 tarihinde ise yeniden değerlendirme yapılmadığından Şirket'in duran varlıklarında önemli bir değişim meydana gelmemiştir.

Şirket'in 2020, 2021 ve 2022 yıllık hesap dönemleri ile 31.03.2023 tarihinde sona eren ara dönemine ilişkin özel bağımsız denetimden geçen bireysel finansal tablolardaki yükümlülüklerinin detayı ve bu yükümlülüklerle ilişkin açıklamalara aşağıda yer verilmektedir.

Finansal Durum Tablosu (TL)	31.03.2023	31.12.2022	31.12.2021	31.12.2020
Ticari Borçlar	10.682.607	18.049.184	9.434.132	5.714.447
- İlişkili taraflara ticari borçlar	--	--	--	--
- İlişkili olmayan taraflara ticari borçlar	10.682.607	18.049.184	9.434.132	5.714.447
Çalışanlara Sağlanan Faydalar Kapsamında Borçlar	143.406	120.464	726	7.163
Diğer Borçlar	14.595.925	7.527.792	486.812	948.840
- İlişkili taraflara diğer borçlar	6.348.000	--	480.479	945.007
- İlişkili olmayan taraflara diğer borçlar	8.247.925	7.527.792	6.333	3.833
Ertelemiş Gelirler	50.555.732	36.959.066	5.858.999	135.527
Diğer Kısa Vadeli Karşılıklar	200.000	200.000	200.000	200.000
Diğer Kısa Vadeli Yükümlülükler	140.659	--	97.072	214.319
TOPLAM KISA VADELİ	76.318.329	62.856.506	16.077.741	7.220.296

YÜKÜMLÜLÜKLER				
Ticari borçlar	--	--	5.182.647	8.984.212
- İlişkili taraflara ticari borçlar	--	--	--	--
- İlişkili olmayan taraflara ticari borçlar	--	--	5.182.647	8.984.212
Diğer Borçlar	340.160	340.160	75.312	7.025.449
- İlişkili taraflara diğer borçlar	340.160	340.160	75.312	7.025.449
- İlişkili olmayan taraflara diğer borçlar	--	--	--	--
Ertelenmiş gelirler	--	--	5.756.000	--
Uzun Vadeli Karşılıklar	18.915	7.813	37	1.181
- Çalışanlara sağlanan faydalara ilişkin uzun vadeli karşılıklar	18.915	7.813	37	1.181
Ertelenmiş Vergi Yükümlülüğü	272.835.107	272.872.154	6.551.036	933.078
TOPLAM UZUN VADELİ YÜKÜMLÜLÜKLER	273.194.182	273.220.127	17.565.032	16.943.920
TOPLAM YÜKÜMLÜLÜKLER	349.512.511	336.076.633	33.642.773	24.164.216

Kısa ve Uzun Vadeli Yükümlülükler:
İzahnamede yer verilen finansal tablolar itibarıyla Şirket'in finansal borcu bulunmamaktadır.
Şirket'in toplam (kısa ve uzun vadeli) yükümlülükleri 2021, 2022 ve 2023 yılı ilk 3 aylık hesap dönemleri itibarıyla bir önceki yıl sonlarına göre sırasıyla %39, %899 ve %4 oranlarında artmıştır.
Bu artışın ana nedeni, söz konusu finansal tablo tarihlerinde Şirket'in henüz GYO statüsüne kavuşup vergi istisnasından yararlanmaması nedeniyle yatırım amaçlı gayrimenkullerde meydana gelen değer artışının ertelenmiş vergi yükümlülüğü oluşturmasıdır.
Şirket'in 2020, 2021 ve 2022 yıllık hesap dönemleri ile 31.03.2023 tarihinde sona eren ara dönemine ilişkin özel bağımsız denetimden geçen bireysel finansal tablolardaki özkaynakların detayı ve özkaynaklara ilişkin açıklamalara aşağıda yer verilmektedir.

Finansal Durum Tablosu (TL)	31.03.2023	31.12.2022	31.12.2021	31.12.2020
Ödenmiş Sermaye	150.000.000	150.000.000	39.000.000	5.000.000
Sermaye avansı	--	--	--	10.000.000
Birikmiş Diğer Kapsamlı Gelir	25.007	24.788	7.485	1.654
-Kar veya zararda yeniden	25.007	24.788	--	--

sınıflandırılmayacak				
- Tanımlanmış fayda planları yeniden ölçüm kazançları	--	--	7.485	1.654
Kardan Ayrılan Kısıtlanmış Yedekler	53.778	53.778	22.112	3.657
Geçmiş Yıllar Karları/(Zararları)	1.088.902.527	1.046.977.484	1.384.093	2.745.856
Dönem Net Karı/(Zararı)	(1.711.665)	41.925.043	38.849.605	(923.177)
TOPLAM ÖZKAYNAKLAR	1.237.269.647	1.238.981.093	79.263.295	16.827.990

Özkaynaklar:

Şirket'in özkaynakları 2021, 2022 ve 2023 yılı ilk 3 aylık hesap dönemleri itibarıyla bir önceki yıl sonlarına göre sırasıyla %371, %1.463 ve %0 oranlarında artmıştır. Bu artışın nedenleri, Şirket'in 2021 ve 2022 yıllarında gerçekleştirdiği sermaye artırımları ile sermayesini 150.000.000 TL'ye çıkarması ve yatırım amaçlı gayrimenkullere ilişkin değerlendirme farklarının özkaynak kalemlerine yansıtılmasıdır.

Şirket'in 2020, 2021 ve 2022 yıllık hesap dönemleri ile 31.03.2023 tarihinde sona eren ara dönemine ilişkin özel bağımsız denetimden geçen bireysel finansal tablolarındaki gelir ve giderlerin detayı ve bunlara ilişkin açıklamalara aşağıda yer verilmektedir.

Kar veya Zarar Tablosu (TL)	01.01.-31.3.2023	01.01.-31.3.2022	01.01.-31.12.2022	01.01.-31.12.2021	01.01.-31.12.2020
Hüsnat	--	--	--	382.048	2.955.320
Satışların Maliyeti (-)	--	--	--	(1.215.453)	(2.302.898)
BRÜT KAR / ZARAR	--	--	--	(833.405)	652.422
Genel Yönetim Giderleri (-)	(1.155.230)	(242.932)	(2.460.076)	(775.123)	(551.200)
Esas Faaliyetlerden Diğer Gelirler	128.700	5.454.496	4.429.464	164.612	838.160
Esas Faaliyetlerden Diğer Giderler (-)	(237.744)	(2.101.937)	(2.315.175)	(5.752.317)	(2.414.817)
ESAS FAALİYET KARI / ZARARI	(1.264.274)	3.109.627	(345.787)	(7.196.233)	(1.475.435)
Yatırım Faaliyetlerinden Gelirler	--	36.824	57.364.644	50.631.628	261.964
Yatırım faaliyetlerinden giderler (-)	--	--	--	--	(141.378)
FİNANSMAN GİDERİ ÖNCESİ FAALİYET KARI / ZARARI	(1.264.274)	3.146.451	57.018.857	43.435.395	(1.354.849)
Finansal Gelirler	94.652	188.152	864.717	245.780	223.516
Finansal Giderler (-)	(730.293)	(1.618.439)	(78.579)	(117.358)	(19.799)
SÜRDÜRÜLEN FAALİYETLER VERGİ ÖNCESİ DÖNEM KARI (ZARARI)	(1.899.915)	1.716.164	57.804.995	43.563.817	(1.151.132)
Sürdürülen Faaliyetler Vergi Gelir / (Gideri)	188.250	(4.316.019)	(15.879.952)	(4.714.212)	227.955
Dönem Vergi Gideri (-)	--	--	--	--	(135.527)
Ertelenmiş Vergi Geliri / (Gideri)	188.250	(4.316.019)	(15.879.952)	(4.714.212)	363.482
DÖNEM KARI/ZARARI	(1.711.665)	(2.599.855)	41.925.043	38.849.605	(923.177)

Vera Kapsel Yatırım Menkul Değerler A.Ş.
Balgat Mah. Mevlana Biv. Yelken Plaza Apt.,
No:139A/59 Çankaya/ANKARA
HİTİT V.D. 9240759020
Mersis No:0924075902000001

INTEGRAL 19
YATIRIM MENKUL DEĞERLER A.Ş.
Maliak Mah. Saat Sk. Spine Tower
No:5 Kat:2 Sarıyer / İSTANBUL
Meslek M.D. 9240759020

		<table border="1"> <tr> <td>Pay Başına Kazanç</td> <td>(0,0114)</td> <td>(0,0667)</td> <td>0,5962</td> <td>6,5469</td> <td>(0,1846)</td> </tr> </table> <p>Şirket'in dönem karı/zararı 2020, 2021, 2022 ve 2023 ile 2022 yılı ilk 3 aylık hesap dönemleri itibarıyla sırasıyla -923.177 TL, 38.849.605 TL, 41.925.043 TL, -1.711.665 TL ve -2.599.855 TL'dir. Şirket'in Konsept Vera Projesine ilişkin satışları (tapu teslimleri) henüz başlamamış (sadece ön satış yapılmaktadır) olduğundan Şirket'in karını etkileyen en önemli etken yatırım amaçlı gayrimenkullere ilişkin değer farkının yansıtıldığı yatırım faaliyetlerinden gelirlerdir. 2021 ve 2022 yıllık hesap dönemlerinde Gölbaşı Arsası'na ilişkin değerlendirme farklarının yatırım faaliyetlerinden gelirlere yansıtılması nedeniyle Şirket'in dönem karı oluşmuştur. 2023 ve 2022 yılı 3 aylık hesap dönemleri ile 2020 yılında değerlendirme yapılmadığından operasyonel giderler nedeniyle zarar oluşmuştur.</p>	Pay Başına Kazanç	(0,0114)	(0,0667)	0,5962	6,5469	(0,1846)		
Pay Başına Kazanç	(0,0114)	(0,0667)	0,5962	6,5469	(0,1846)					
B.8	Seçilmiş önemli proforma finansal bilgiler	Yoktur.								
B.9	Kar tahmini ve beklentileri	Yoktur.								
B.10	İzahnamede yer alan finansal tablolara ilişkin denetim raporlarındaki olumlu görüş dışındaki hususların içeriği	İzahnamede yer alan 2020, 2021 ve 2022 yılları ile 31.03.2023 tarihli ara dönem finansal tablolara ilişkin bağımsız denetim görüşleri olumludur.								
B.11	İhraççının işletme sermayesinin yükümlülüklerini karşılamaması	<p>İzahname tarihinden itibaren 12 aylık bir dönem için İhraççı'nın işletme sermayesi mevcut yükümlülüklerini karşılamada yeterlidir. İhraççının 12 aylık sürenin sonunda işletme sermayesi sıkıntısı yaşayacağı tahmin edilmemektedir.</p> <p>Şirket'in özel bağımsız denetimden geçen 31.03.2023 tarihli finansal tablolarına göre Şirket'in işletme sermayesi pozitif 92.509.232 TL olup, hesaplaması aşağıdaki tabloda yer almaktadır;</p> <table border="1"> <tr> <td>Net İşletme Sermayesi (TL)</td> <td>31.03.2023</td> </tr> <tr> <td>A. Dönen Varlıklar</td> <td>168.827.561</td> </tr> <tr> <td>B. Kısa Vadeli Yükümlülükler</td> <td>76.318.329</td> </tr> <tr> <td>Net İşletme Sermayesi (A-B)</td> <td>92.509.232</td> </tr> </table>	Net İşletme Sermayesi (TL)	31.03.2023	A. Dönen Varlıklar	168.827.561	B. Kısa Vadeli Yükümlülükler	76.318.329	Net İşletme Sermayesi (A-B)	92.509.232
Net İşletme Sermayesi (TL)	31.03.2023									
A. Dönen Varlıklar	168.827.561									
B. Kısa Vadeli Yükümlülükler	76.318.329									
Net İşletme Sermayesi (A-B)	92.509.232									

C—SERMAYE PİYASASI ARACI

C.1	İhraç edilecek ve/veya borsada işlem görecektir sermaye piyasası aracının menkul kıymet tanımlama numarası (ISIN) dahil tür ve gruplarına ilişkin bilgi	<p>İhraç edilecek ve Borsa İstanbul'da işlem görecektir sermaye piyasası aracı Şirket'in B grubu paylarıdır.</p> <p>Söz konusu payların ISIN numarası işbu İzahname tarihi itibarıyla belirlenmemiştir. Şirket'in sermayesini temsil eden paylar A ve B</p>
-----	---	---

		gruplarına ayrılmış olup, B grubu paylar halka arz edilecektir.
C.2	Sermaye piyasası aracının ihraç edileceği para birimi	Paylar TL olarak ihraç edilecektir.
C.3	İhraç edilmiş ve bedelleri tamamen ödenmiş pay sayısı ile varsa bedeli tam ödenmemiş pay sayısı Her bir payın nominal değeri	Şirket'in kayıtlı sermaye tavanı 500.000.000 TL olup, çıkarılmış sermayesi 150.000.000 TL'dir. Bu sermaye her biri 1 TL nominal değerinde toplam 150.000.000 adet paydan oluşmaktadır. Bu sermaye 15.000.000 TL nominal değerli A grubu imtiyazlı ve 135.000.000 TL nominal değerli B grubu paydan oluşmaktadır. İşbu İzahname tarihi itibarıyla, Şirket'in çıkarılmış sermayesini oluşturan 150.000.000 TL nominal değerli 150.000.000 adet pay muvazaadan arı olarak tamamen ödenmiştir. Şirket'in sermayesinin 205.000.000 TL'ye çıkarılması kapsamında yeni ihraç edilecek toplam 55.000.000 TL nominal değerli ve 55.000.000 adet B grubu pay halka arz edilecektir. Şirket yönetim kurulu, söz konusu sermaye artırımında mevcut ortakların yeni pay alma haklarını kısıtlayarak yeni paylar çıkaracak ve söz konusu paylar halka arz edilecektir.
C.4	Sermaye piyasası aracının sağladığı haklar hakkında bilgi	Satışı yapılacak paylar, pay sahiplerine aşağıdaki ilgili mevzuat uyarınca çeşitli haklar sağlamaktadır: <ul style="list-style-type: none"> - Kardan Pay Alma Hakkı (SPKn md. 19 ve TTK md. 507) - Oy Hakkı (SPKn md. 30. ve TTK md. 432, 433, 434, 435, 436) - Yeni Pay Alma Hakkı (TTK'nın md. 461, kayıtlı sermaye sistemindeki ortaklıklar için SPKn md. 18) - Tasfiye Halinde Tasfiye Bakiyesine Katılım Hakkı (TTK md. 507) - Bilgi Alma ve İnceleme Hakkı (SPKn md. 14, TTK md. 437 ve II-14.1 sayılı Sermaye Piyasasında Finansal Raporlamaya İlişkin Esaslar Tebliği) - Bedelsiz Pay Edinme Hakkı (SPKn md. 19 ve VII-128.1 sayılı Pay Tebliği) - Genel Kurula Davet ve Katılma Hakkı (SPKn md. 29, 30, II-30.1 sayılı Vekaleten Oy Kullanılması ve Çağrı Yoluyla Vekalet Toplanması Tebliği ve TTK md. 414, 415, 425 ve 1527) - İptal Davası Açma Hakkı (TTK md. 445-451, SPKn md. 18/6, 20/2) - Ortaklıktan Ayrılma Hakkı (SPKn md. 24)

		<ul style="list-style-type: none"> - Satma Hakkı (SPKn md. 27 ve II-27.3 sayılı Ortaklıktan Çıkarma ve Satma Hakları Tebliği) - Azınlık Hakları (TTK md. 411, 412, 439, 531 ve 559) - Özel Denetim İsteme Hakkı (TTK md. 438) - Dönüştürme Hakkı (TTK md. 485) <p>Halka Arz Edilen Paylar'a, sayılan kanunların verdikleri haricinde, herhangi ek bir hak tanınmamaktadır.</p>
C.5	Sermaye piyasası aracının devir ve tedavülünü kısıtlayıcı hususlar hakkında bilgi	SPK Kurul Karar Organı'nın i-SPK-128.21 (30/03/2023 tarihli ve 20/412 s.k.) sayılı İlke Kararı çerçevesinde, dağıtımdan pay alan yatırımcılar, dağıtım listesinin kesinleşmesini takiben hesaplarına aktarılan payları, paylar hesaplarına geçtiği tarihten itibaren 90 gün boyunca borsa dışında satamaz, başka yatırımcı hesaplarına virmanlayamaz veya borsada özel emir ile ve/veya toptan satış işlemine konu edemezler.
C.6	Halka arz edilen sermaye piyasası araçlarının borsada işlem görmesi için başvuru yapılıp yapılmadığı veya yapılıp yapılmayacağı hususu ile işlem görülecek pazara ilişkin bilgi	Payların halka arz sonrasında Borsa İstanbul Yıldız Pazarda işlem görmesi için Borsa İstanbul'a [●] tarihinde başvuru yapılmış olup; Borsa İstanbul'un görüşü işbu izahnamenin "I-Borsa Görüşü" kısmında yer almaktadır.
C.7	Kar dağıtım politikası hakkında bilgi	Şirket'in kâr dağıtım esasları, Esas Sözleşme'nin 31. maddesinde düzenlenmiştir. Buna göre, Şirket kâr tespiti ve dağıtım konusunda TTK ve sermaye piyasası mevzuatı hükümlerine uygun hareket edecektir. Öte yandan 05.05.2023 tarihli ve 2023/08 sayılı yönetim kurulu kararıyla Şirket, kar dağıtım politikasını belirlemiş olup, söz konusu politika yapılacak ilk genel kurul toplantısında onaya sunulacaktır. Buna göre Şirket, yürürlükte olan mevzuat çerçevesinde dağıtımına konu edilebilecek yıllık net karın en az %25'ini nakit ve/veya bedelsiz şekilde kar payı olarak dağıtmayı hedeflemektedir.

D—RİSKLER

D.1	İhraççıya, faaliyetlerine ve içinde bulunduğu sektöre ilişkin önemli risk faktörleri hakkında bilgi	<u>İhraççıya ve faaliyetlerine ilişkin riskler:</u> <ul style="list-style-type: none"> - Şirket'in sınırlı bir gayrimenkul yatırım ortaklığı tecrübesi bulunmaktadır. - Şirket'e ait projelerin tamamlanması gecikebilir ve hatta bu projeler hiç tamamlanamayabilir, Gölbaşı Arsası Üzerinde Yapılması Planlanan Otel
-----	--	---

	<p>Projesi'ne ilişkin henüz onaylanmamış mimari projede yasal zorunluluklar ya da Şirket tercihleri doğrultusunda değişiklikler olabilir.</p> <ul style="list-style-type: none">- Şirket'e ait projelerde yapılması beklenen satışlar gerçekleştirilemeyebilir veya projelerin tamamlanması sonrasında hedeflenen gelire ulaşılamayabilir.- Gölbaşı Arsası Üzerinde Yapılması Planlanan Otel Projesi'nde beklenen doluluk oranına ulaşılamaması halinde veyahut işletmeci şirketle yaşanabilecek problemler Şirket'in finansal durumu olumsuz yönde etkilenebilir.- Şirket'e ait projelerde öngörülenin üzerinde bir inşaat maliyeti oluşabilir.- Şirket'e ait projelerde inşaat yapımını üstlenen yükleniciden kaynaklı olarak projenin geç tamamlanması veya hiç tamamlanamaması riski söz konusudur.- İş kazaları, Şirket faaliyetlerinde geçici olarak işin durdurulmasına, projelere ilişkin yapılan gelir elde etme planlamalarının gecikmesine yol açabilir ve Şirket'in faaliyetlerini olumsuz etkileyebilir.- Şirket'in mevcut sigorta poliçeleri, meydana gelebilecek tüm zararları karşılayamayabilir.- Şirket gelirlerinde yoğunlaşma riski bulunabilir.- Şirket'in tabi olduğu mevzuatlar zaman içerisinde değişebilir.- Konsept Vera Projesinin bulunduğu Elazığ şehri başta olmak üzere Şirket'in projelerini geliştirebileceği şehirlerde deprem riski bulunmaktadır.- Şirket'in yürüttüğü faaliyetleri kapsamında çeşitli hukuki ihtilaflarla (dava vs.) karşılaşma riski söz konusudur.- Şirket'e ait projelerde, projenin altyapısının tam ve zamanında yapılması noktasında sorun yaşanması ilgili projede çeşitli aksaklıkların yaşanmasına neden olabilir.- Şirket'in yeni proje üretme noktasında sorun yaşama riski söz konusudur.- Şirket projelerini finanse etmek için dilediği miktar ve koşullarda finansman bulamayabilir.- Şirket portföyünde yer alan gayrimenkullerin yönetilmesinde zorluklarla karşılaşılabilir.- Üzerinde proje geliştirme hedefiyle satın aldığı gayrimenkullerden kaynaklı olarak Şirket farklı risklere maruz kalabilir.- Şirket'in performansı üst düzey yönetime ve kilit çalışanların devamlılığına ve performansına bağlıdır. Kilit personel kaybı veya nitelikli kilit
--	---

		<p>personel bulunamaması Şirket'in faaliyetlerini olumsuz etkileyebilir.</p> <ul style="list-style-type: none"> - Şirket'in tabi olduğu düzenleyici kurumların Şirket'e uygulayabileceği ceza ve yaptırımlar Şirket'in zarar görmesine neden olabilir. - Şirket yönetimine hakim olan hissedarların menfaatleri Şirket'in ya da diğer pay sahiplerinin menfaatleriyle örtüşmeyebilir. <p><u>İhracının içinde bulunduğu sektöre ilişkin riskler:</u></p> <ul style="list-style-type: none"> - Gayrimenkul ve GYO sektörüne ilişkin riskler - Tabi olunan mevzuata aykırı faaliyet yürütülmesi - GYO'lara sağlanan vergi istisnasının kaldırılması ya da diğer yasal düzenlemelerle belirlenen vergi ve harçlarda değişiklik olması riski - Gayrimenkul değerlemesi doğası gereği öznel ve belirsizdir ve Şirket'in varlıklarına biçilen değer varlıkların mevcut değerini tam olarak yansıtmayabilir. - Yoğun rekabet nedeniyle Şirket gelirlerinin olumsuz etkilenmesi riski bulunmaktadır. - Gayrimenkul değerlerinin makroekonomik koşullardan etkilenme riski bulunmaktadır. - Gayrimenkul sektörüne ilişkin yapılan yatırımların likit olmaması bir risk faktörüdür. - Gayrimenkul değerleri dönemler arasında değişkenlik gösterebilir. - Faizlere ilişkin olarak alınabilecek kararlar gayrimenkul satışlarının yavaşlamasına neden olabilir. - Şirket'in planladığı projelere ilişkin inşaatlarda öngörülemeyen gelişmeler yaşanabilir. - Çeşitli program ve politikaların gayrimenkule olan arz ve talebi ve ülkemizdeki konut stoğunu etkileyerek Şirket'in faaliyetlerini olumsuz etkileme riski bulunmaktadır. <p><u>Diğer riskler:</u> Yukarıda belirtilen riskler dışında sermaye riski, kredi riski, faiz oranı riski, döviz kuru riski, likidite riski gibi riskler de bulunmaktadır.</p>
D.2	Sermaye piyasası aracına ilişkin önemli risk faktörleri hakkında bilgi	<p><u>İhrac edilecek paylara ilişkin riskler:</u></p> <ul style="list-style-type: none"> - Halka Arz Edilecek Paylar fiyat ve işlem hacmindeki artış veya azalışlara maruz kalabilir. - Halka Arz Edilecek Paylar dışında sermayeyi temsil eden diğer Şirket paylarının gelecekte büyük miktarlarda satılması veya bu tür satışların gerçekleşme olasılığı Halka Arz Edilen Paylar'ın piyasa fiyatı üzerinde önemli olumsuz etkiye neden olabilir.

	<ul style="list-style-type: none"> - Şirket, pay sahiplerine kâr payı ödememeye karar verebilir ya da gelecekte dağıtılabilecek yeterli karı olmayabilir. - Halka Arz Edilecek Paylar için sürdürülebilir, likit ve düzenli işlem yapan bir piyasa gelişmeyebilir. - Sermayenin sulanma riski bulunmaktadır. - Şirket'in halka açıklık oranı sınırlıdır ve payların likiditesi ve pay fiyatı üzerinde bunun olumsuz etkisi olabilecektir. - Halka Arz Edilen Paylar sadece Borsa İstanbul'da işlem görecektir. - Şirket'in projelerinden elde etmeyi planladığı gelirlere ulaşamaması Şirket paylarının fiyatını olumsuz etkileyebilir. - TL'nin değerindeki dalgalanmalar ve ekonomik konjonktürden kaynaklanan riskler Halka Arz Edilen Paylar'ın değerini önemli ölçüde etkileyebilir. - Halka Arz Edilen Paylar düzenleyici ve denetleyici kuruluşlar tarafından uygulanabilecek tedbirlere maruz kalabilir. - Halka Arz Edilen Paylar yatırımcılar açısından uygun bir yatırım aracı olmayabilir.
--	---

E—HALKA ARZ																															
E.1	<p>Halka arza ilişkin ihraççının/halka arz edenin elde edeceği net gelir ile katlanacağı tahmini toplam maliyet ve talepte bulunan yatırımcılardan talep edilecek tahmini maliyetler hakkında bilgi</p> <p>Şirket'in sermaye artırımını yoluyla gerçekleştirecek halka arzdan [●] milyon TL brüt; [●] milyon TL net halka arz geliri elde etmesi beklenmektedir. Halka arz edilecek toplam 55.000.000 adet pay başına maliyetin ise [●] TL olacağı tahmin edilmekte olup, tahmini halka arz maliyetlerine ilişkin bilgi aşağıdaki tabloda yer almaktadır.</p> <table border="1" style="width: 100%; border-collapse: collapse;"> <thead> <tr> <th colspan="2" style="text-align: center;">Tahmini Halka Arz Maliyeti (TL)</th> </tr> </thead> <tbody> <tr><td>SPK Ücreti</td><td style="text-align: right;">[●]</td></tr> <tr><td>BİST Ücreti</td><td style="text-align: right;">[●]</td></tr> <tr><td>Rekabet Kurumu Ücreti</td><td style="text-align: right;">[●]</td></tr> <tr><td>MKK Üyelik Ücreti</td><td style="text-align: right;">[●]</td></tr> <tr><td>Aracılık Komisyonu</td><td style="text-align: right;">[●]</td></tr> <tr><td>Reklam -PR</td><td style="text-align: right;">[●]</td></tr> <tr><td>Bağımsız Denetim</td><td style="text-align: right;">[●]</td></tr> <tr><td>Hukuki ve Teknik Danışmanlık Giderleri</td><td style="text-align: right;">[●]</td></tr> <tr><td>Gayrimenkul Değerleme</td><td style="text-align: right;">[●]</td></tr> <tr><td>Diğer (Noter, Ticaret Sicili vb.)</td><td style="text-align: right;">[●]</td></tr> <tr><td>Toplam Maliyet</td><td style="text-align: right;">[●]</td></tr> <tr><td>Halka Arz Büyüklüğü</td><td style="text-align: right;">[●]</td></tr> <tr><td>Net Halka Arz Geliri</td><td style="text-align: right;">[●]</td></tr> <tr><td>Sermaye Artırımı (Nominal TL)</td><td style="text-align: right;">55.000.000</td></tr> </tbody> </table>	Tahmini Halka Arz Maliyeti (TL)		SPK Ücreti	[●]	BİST Ücreti	[●]	Rekabet Kurumu Ücreti	[●]	MKK Üyelik Ücreti	[●]	Aracılık Komisyonu	[●]	Reklam -PR	[●]	Bağımsız Denetim	[●]	Hukuki ve Teknik Danışmanlık Giderleri	[●]	Gayrimenkul Değerleme	[●]	Diğer (Noter, Ticaret Sicili vb.)	[●]	Toplam Maliyet	[●]	Halka Arz Büyüklüğü	[●]	Net Halka Arz Geliri	[●]	Sermaye Artırımı (Nominal TL)	55.000.000
Tahmini Halka Arz Maliyeti (TL)																															
SPK Ücreti	[●]																														
BİST Ücreti	[●]																														
Rekabet Kurumu Ücreti	[●]																														
MKK Üyelik Ücreti	[●]																														
Aracılık Komisyonu	[●]																														
Reklam -PR	[●]																														
Bağımsız Denetim	[●]																														
Hukuki ve Teknik Danışmanlık Giderleri	[●]																														
Gayrimenkul Değerleme	[●]																														
Diğer (Noter, Ticaret Sicili vb.)	[●]																														
Toplam Maliyet	[●]																														
Halka Arz Büyüklüğü	[●]																														
Net Halka Arz Geliri	[●]																														
Sermaye Artırımı (Nominal TL)	55.000.000																														

		Pay Başına Maliyet	[●]										
E.2	Halka arzın gerekçesi, halka arz gelirlerinin kullanım yerleri ve elde edilecek tahmini net gelir hakkında bilgi	Halka arz ile sermaye artışı yoluyla brüt [●] TL kaynak elde edilmesi, kurumsallaşma, şeffaflık, hesap verilebilirlik ve kurumsal yönetim ilkelerinin daha güçlü bir şekilde uygulanması ve Şirket'in kurumsal kimliğinin güçlendirilmesi hedeflenmektedir. Tahmini halka arz masraflarının düşülmesi ile hesaplanacak net halka arz gelirin [●] TL olması beklenmektedir. Şirket sermaye artırımını suretiyle Halka Arz Edilecek Paylar'ın satışı kapsamında gelir elde edecektir. Şirket, sermaye artışı sonucunda elde edeceği halka arz gelirlerini makul bir ekonomik veya finansal gerekçeye dayanmak koşuluyla aşağıdaki tabloda verilen aralıklar içerisinde kalınmasına özen gösterilerek kullanacaktır.											
		<table border="1"> <thead> <tr> <th>Kullanım Alanı</th> <th>Kullanım Tutarı (%)</th> </tr> </thead> <tbody> <tr> <td>Konsept Vera Projesi'nin Finansmanı</td> <td>15-25</td> </tr> <tr> <td>Gölbaşı Arsası Üzerinde Yapılması Planlanan Otel Projesi'nin Finansmanı</td> <td>35-45</td> </tr> <tr> <td>Yeni Proje Geliştirilecek Arsa Alımlarının ve/veya Mülkiyeti Başkasına Ait Arsalarda Geliştirilecek Projelerin Finansmanı</td> <td>35-45</td> </tr> <tr> <td>İşletme Sermayesi İhtiyaçlarının Karşlanması</td> <td>0-5</td> </tr> </tbody> </table>	Kullanım Alanı	Kullanım Tutarı (%)	Konsept Vera Projesi'nin Finansmanı	15-25	Gölbaşı Arsası Üzerinde Yapılması Planlanan Otel Projesi'nin Finansmanı	35-45	Yeni Proje Geliştirilecek Arsa Alımlarının ve/veya Mülkiyeti Başkasına Ait Arsalarda Geliştirilecek Projelerin Finansmanı	35-45	İşletme Sermayesi İhtiyaçlarının Karşlanması	0-5	
Kullanım Alanı	Kullanım Tutarı (%)												
Konsept Vera Projesi'nin Finansmanı	15-25												
Gölbaşı Arsası Üzerinde Yapılması Planlanan Otel Projesi'nin Finansmanı	35-45												
Yeni Proje Geliştirilecek Arsa Alımlarının ve/veya Mülkiyeti Başkasına Ait Arsalarda Geliştirilecek Projelerin Finansmanı	35-45												
İşletme Sermayesi İhtiyaçlarının Karşlanması	0-5												
E.3	Halka arza ilişkin bilgiler ve koşulları	Halka arzın başlaması öncesinde, Kurul'un yanı sıra, halka arz edilen ve ihraç edilen Şirket paylarının borsada işlem görebilmesi için Borsa İstanbul'un uygun görüşünün alınması gerekmektedir. Sermaye artırımını suretiyle halka arz edilecek B grubu payların toplam nominal değeri 55.000.000 TL olup, bu tarın halka arz sonrasındaki sermayeye (205.000.000 TL) olan oranı %26,83'tür. Halka arz, İntegral Yatırım tarafından "Borsa'da Satış- Sabit Fiyatla Talep Toplama ve Satış Yöntemi" ile ve "En iyi Gayret Aracılığı" ile Borsa Birincil Piyasa'da gerçekleştirilecektir. Sabit fiyatla yapılacak talep toplamanın süresi 2 (iki) iş günü olacaktır. Talep toplamanın ikinci günü sonunda satış yapıp dağıtım gerçekleştirilmek suretiyle halka arz sona erdirilecektir. Bu sürenin başlangıç ve bitiş tarihleri ilan edilecek tasarruf sahiplerine satış duyurusunda belirtilecektir. Halka arzın en geç 2023 yılının Ağustos ayında tamamlanması planlanmakta olup, tasarruf sahiplerine satış duyurusu, Şirket'in kurumsal											

internet sitesinde (www.verakonseptgyo.com.tr), KAP'ta (www.kap.org.tr) ve İntegral Yatırım'ın internet sitesinde (www.integralyatirim.com.tr) ilan edilecektir.

İhraç edilecek paylar kaydileştirme esasları çerçevesinde MKK tarafından hak sahipleri bazında kayden izlenecek olup, payların fiziki teslimi yapılmayacaktır. Kaydi paylar dağıtım listesinin kesinleşmesini takip eden azami iki iş günü içerisinde hak sahiplerine teslim edilecektir.

Bu halka arzdan pay almak isteyen tasarruf sahiplerinin satış süresi içerisinde Borsa'da işlem yapmaya yetkili kuruluşlardan birine başvurmaları gerekmektedir. Borsa'da işlem yapmaya yetkili kuruluşların adres ve telefonlarına ilişkin bilgi Borsa (www.borsaistanbul.com), TSPB (www.tspb.org.tr) ve SPK'nın (www.spk.gov.tr) internet sitelerinde yer almaktadır.

Halka arz sonuçları, Kurulun sermaye piyasası araçlarının satışına ilişkin düzenlemelerinde yer alan esaslar çerçevesinde dağıtım listesinin kesinleştiği günü takip eden iki iş günü içerisinde Kurul'un özel durumların kamuya açıklanmasına ilişkin düzenlemeleri uyarınca kamuya duyurulur. SPKn'nun 8 inci maddesi ve Kurul'un II-5.1 sayılı İzahname ve İhraç Belgesi Tebliği'nin 24'üncü maddesi uyarınca, İzahname ile kamuya açıklanan bilgilerde, satışa başlamadan önce veya satış süresi içinde yatırımcıların yatırım kararını etkileyebilecek değişiklik veya yeni hususların ortaya çıkması hâlinde durum ihraççı veya halka arz eden tarafından en uygun haberleşme vasıtasıyla derhâl Kurula bildirilir.

Değişiklik gerektiren veya yeni hususların ortaya çıkması hâlinde, satış süreci durdurulabilir.

Değiştirilecek veya yeni eklenecek hususlar bildirim tarihinden itibaren yedi iş günü içinde SPKn'da yer alan esaslar çerçevesinde Kurulca onaylanır ve İzahname'nin değişen veya yeni eklenen hususlara ilişkin kısmı yayımlanır.

Değişiklik veya yeni hususların yayımlanmasından önce pay satın almak için talepte bulunmuş olan yatırımcılar, İzahname'de yapılan ek ve değişikliklerin yayımlanmasından itibaren iki iş günü içinde taleplerini geri alma hakkına sahiptirler.

Ayrıca, izahnamede herhangi bir değişiklik olmasa dahi yatırımcılar, talep toplama süresi içerisinde taleplerini değiştirme ya da geri alma hakkına sahiptirler.

E.4	<p>Çatışan menfaatler de dahil olmak üzere halka arza ilişkin ilgili kişilerin önemli menfaatleri</p>	<p>Şirket, sermaye artırımını yoluyla Halka Arz Edilecek Paylar'ın satışı suretiyle halka arz geliri elde edecektir.</p> <p>Halka arz sırasında, halka arza aracılık eden aracı kuruluşun halka arza aracılık komisyonu, hukuki danışmanlık bürosunun danışmanlık ücreti, danışmanın başarı primi, gayrimenkul değerlendirme kuruluşunun değerlendirme ücreti ve bağımsız denetim şirketinin denetim ücreti elde etmesi söz konusu olacaktır.</p> <p>Şirket ile (i) Halka arza aracılık eden İntegral Yatırım, (ii) Hukukçu görüşünü oluşturan Gago Türkmen Avukatlık Ortaklığı (GSG Hukuk), (iii) Şirket'in finansal tablolarının bağımsız denetimini yapan Eren Bağımsız Denetim A.Ş. ve Deneyim Bağımsız Denetim ve Danışmanlık A.Ş. (iv) Şirket ve gayrimenkullerin değerlemesini yapan Net Kurumsal Gayrimenkul Değerleme ve Danışmanlık A.Ş. (v) Halka arzda teknik danışmanlık hizmeti veren Emre Kavaklı arasında çıkar çatışması veya herhangi bir menfaat çatışması ve sermaye ilişkisi bulunmamaktadır.</p> <p>(i) İntegral Yatırım'ın elde edeceği aracılık komisyonu, (ii) Gago Türkmen Avukatlık Ortaklığı'nın (GSG Hukuk) elde edeceği hukuki danışmanlık ücretleri, (iii) Eren Bağımsız Denetim A.Ş. ve Deneyim Bağımsız Denetim ve Danışmanlık A.Ş.'nin elde edeceği denetim ücretleri, (iv) Net Kurumsal Gayrimenkul Değerleme ve Danışmanlık A.Ş.'nin elde edeceği gayrimenkul değerlendirme ücretleri, (v) Emre Kavaklı'nın elde edeceği başarı primi haricinde doğrudan ya da dolaylı olarak halka arzın başarısına bağlanmış bir ekonomik çıkar bulunmamaktadır.</p>
E.5	<p>Sermaye piyasası aracını halka arz eden kişinin/ihraççının ismi/unvanı</p> <p>Kim tarafından ve ne kadar süre ile taahhüt verildiği hususlarını içerecek şekilde dolaşımdaki pay miktarının artırılmamasına ilişkin verilen taahhütler hakkında bilgi</p>	<p>Halka arz, Şirket sermayesinin 150.000.000 TL'den 205.000.000 TL'ye artırılması suretiyle ihraç edilecek 55.000.000 TL nominal değerli payların satışı suretiyle yapılacaktır.</p> <p>Şirket'in mevcut ortakları Emre Fırat ve Sevda Fırat, Şirket sermayesinde sahip oldukları payların tamamını yada bir kısmını, Şirket paylarının birincil halka arzını takiben, payların Borsada işlem görmeye başladığı tarihten itibaren 180 gün boyunca Borsada ve Borsa dışında hiçbir şekilde satmayacaklarını, başka yatırımcı hesaplarına virmanlamayacaklarını veya Borsada özel emir ile ve/veya toptan satış işlemine konu etmeyeceklerini, dolaşımdaki pay miktarını artırmayacaklarını, Şirket paylarının Borsada işlem görmeye</p>

		<p>başlamamasından itibaren 1 yıl süreyle halka arz fiyatının altındaki bir fiyattan Borsada satmayacaklarını ve bu payları halka arz fiyatının altında Borsada satılması sonucunu doğuracak şekilde herhangi bir işleme tabi tutmayacaklarını beyan ve taahhüt etmişlerdir.</p> <p>Şirket ise, paylarının birincil halka arzını takiben, payların Borsa'da işlem görmeye başladığı tarihten itibaren 1 yıl süreyle Şirket paylarında herhangi bir bedelli sermaye artırımını gerçekleştirilmemesine, dolaşımdaki pay miktarının (bedelsiz-iç kaynaklardan/kar payından- yapılabilecek sermaye artırımları hariç) artırılmamasına ve bu süre boyunca ileride yeni bir satış veya halka arz yapılmasına yönelik bir karar alınmamasına karar vermiştir. Mevcut durumda Şirket'in sermayesini, iç kaynaklardan veya kar payından karşılanmak suretiyle artırmak konusunda bir planı olmamakla birlikte, Halka Arz Edilecek Paylar'ının Borsa İstanbul A.Ş.'de işlem görmeye başladığı tarihten sonra bedelsiz sermaye artırımını yapılacağına ya da yapılmayacağına yönelik olarak Şirket'in bir taahhüdü bulunmamaktadır.</p>
E.6	<p>Halka arzdan kaynaklanan sulanma etkisinin miktarı ve yüzdesi</p> <p>Yeni pay alma hakkı kullanımının söz konusu olması durumunda, mevcut hissedarların halka arzdan pay almamaları durumunda sulanma etkisinin miktarı ve yüzdesi</p>	<p>Mevcut ortaklar için sulanma etkisi [●] TL (%[●]) olacaktır. Yeni ortaklar için ise sulanma etkisi - [●]TL (-%[●]) olacaktır.</p>
E.7	<p>Talepte bulunan yatırımcılardan talep edilecek tahmini maliyetler hakkında bilgi</p>	<p>Yetkili kuruluşlar ücretlendirme politikaları çerçevesinde yatırımcılardan hesap açma ücreti, sermaye piyasası aracının MKK'ya virman ücreti, yatırımcının başka bir yetkili kuruluştaki hesabına virman ücreti, EFT ücreti, damga vergisi ve diğer vergi ve ücretleri talep edebilirler.</p>

3. BAĞIMSIZ DENETÇİLER

3.1. İzahnamede yer alan finansal tablo dönemleri itibarıyla ihraççının bağımsız denetim kuruluşlarının ticaret unvanları ile adresleri:

Şirket'in 31.12.2020 ve 31.12.2021 tarihli yıllık finansal tabloları Eren Bağımsız Denetim A.Ş.; 31.12.2022 tarihli yıllık ve 31.03.2023 tarihli ara dönem finansal tabloları ise Deneyim Bağımsız Denetim ve Danışmanlık A.Ş. tarafından özel bağımsız denetime tabi tutulmuş olup, bağımsız denetim kuruluşlarına ilişkin bilgiler aşağıda yer almaktadır.

Eren Bağımsız Denetim A.Ş.	
Sorumlu Ortak Baş Denetçi	Nazım HİKMET
Üyesi Olduğu Meslek Kuruluşu	İstanbul YMM Odası TÜRMOB
Adres	Park Plaza, Reşit Paşa Mahallesi, Eski Büyükdere Caddesi, No:14 K:10 Maslak/Sarıyer-İSTANBUL

Deneyim Bağımsız Denetim ve Danışmanlık A.Ş.	
Sorumlu Ortak Baş Denetçi	Harun AKTAŞ
Üyesi Olduğu Meslek Kuruluşu	Ankara YMM Odası TÜRMOB
Adres	Kızılırmak Mah. Muhsin Yazıcıoğlu Cad. No:39A İç Kapı No:14 Çankaya/ANKARA

3.2. Bağımsız denetim kuruluşlarının/sorumlu ortak baş denetçinin görevden alınması, görevden çekilmesi ya da değişmesine ilişkin bilgi:

Bağımsız denetim şirketi Eren Bağımsız Denetim A.Ş.'nin bağımsız denetimini yaptığı şirket sayılarındaki yoğunluk nedeniyle söz konusu firma ile karşılıklı mutabakat sağlanarak 2022 yılı ile 31.03.2023 tarihli ara dönem finansal tablolar için Deneyim Bağımsız Denetim ve Danışmanlık A.Ş. ile anlaşma sağlanmıştır.

4. SEÇİLMİŞ FİNANSAL BİLGİLER

Şirket'in 2020, 2021 ve 2022 yıllık hesap dönemleri ile 31.03.2023 tarihinde sona eren ara dönemine ilişkin özel bağımsız denetimden geçen karşılaştırmalı finansal tablo verilerine aşağıdaki tablolarda yer verilmektedir.

Finansal Durum Tablosu (TL)	31.03.2023	31.12.2022	31.12.2021	31.12.2020
Nakit ve Nakit Benzerleri	2.106.052	1.791.449	4.382.091	1.125.094
Ticari alacaklar	--	--	10.622.009	--
- İlişkili taraflardan ticari alacaklar	--	--	--	--
- İlişkili olmayan taraflardan ticari alacaklar	--	--	10.622.009	--
Diğer Alacaklar	131.797	79.019	96.585	475.606
- İlişkili taraflardan diğer alacaklar	--	--	96.585	35.868
- İlişkili olmayan taraflardan diğer alacaklar	131.797	79.019	--	439.738
Stoklar	101.377.390	94.380.254	34.866.182	35.422.825

Vera Konsept Gayrimenkul
Yatırım Ortaklığı A.Ş.
Balgat Mah. Mevlana Biv. Yelken Plaza Apt.,
No:139A/59 Çankaya/ANKARA
HİTİT V.D. 9240769020
Mersis No:0924075902000001

İNTEGRAL
YATIRIM MENKUL DEĞERLER A.Ş.
Mithat Paşa Mah. Saat Sk. Spine Tower
No:5 Kat:2 Sarıyer/İSTANBUL
Maslak V.D. 2780518437

Peşin Ödenmiş Giderler	304.383	395.081	120.429	3.549
Cari Dönem Vergisiyle İlgili Varlıklar	4.733	36.194	11.136	135.527
Diğer Dönen Varlıklar	64.903.206	63.703.678	2.268.799	735.246
TOPLAM DÖNEN VARLIKLAR	168.827.561	160.385.675	52.367.231	37.897.847
Ticari alacaklar	--	--	4.160.960	--
- İlişkili taraflardan ticari alacaklar	--	--	--	--
- İlişkili olmayan taraflardan ticari alacaklar	--	--	4.160.960	--
Diğer Alacaklar	--	76.651	96.821	152.310
- İlişkili taraflardan diğer alacaklar	--	--	--	--
- İlişkili olmayan taraflardan diğer alacaklar	--	76.651	96.821	152.310
Yatırım Amaçlı Gayrimenkuller	1.416.793.456	1.413.458.090	53.000.000	--
Maddi Duran Varlıklar	812.595	939.905	1.821.074	2.391.979
Peşin Ödenmiş Giderler	--	--	5.000	--
Ertelenmiş Vergi Varlığı	348.546	197.405	1.454.982	550.070
TOPLAM DURAN VARLIKLAR	1.417.954.597	1.414.672.051	60.538.837	3.094.359
TOPLAM VARLIKLAR	1.586.782.158	1.575.057.726	112.906.068	40.992.206
Ticari Borçlar	10.682.607	18.049.184	9.434.132	5.714.447
- İlişkili taraflara ticari borçlar	--	--	--	--
- İlişkili olmayan taraflara ticari borçlar	10.682.607	18.049.184	9.434.132	5.714.447
Çalışanlara Sağlanan Faydalar Kapsamında Borçlar	143.406	120.464	726	7.163
Diğer Borçlar	14.595.925	7.527.792	486.812	948.840
- İlişkili taraflara diğer borçlar	6.348.000	--	480.479	945.007
- İlişkili olmayan taraflara diğer borçlar	8.247.925	7.527.792	6.333	3.833
Ertelenmiş Gelirler	50.555.732	36.959.066	5.858.999	135.527
Diğer Kısa Vadeli Karşılıklar	200.000	200.000	200.000	200.000
Diğer Kısa Vadeli Yükümlülükler	140.659	--	97.072	214.319
TOPLAM KISA VADELİ YÜKÜMLÜLÜKLER	76.318.329	62.856.506	16.077.741	7.220.296
Ticari borçlar	--	--	5.182.647	8.984.212
- İlişkili taraflara ticari borçlar	--	--	--	--
- İlişkili olmayan taraflara ticari borçlar	--	--	5.182.647	8.984.212
Diğer Borçlar	340.160	340.160	75.312	7.025.449
- İlişkili taraflara diğer borçlar	340.160	340.160	75.312	7.025.449
- İlişkili olmayan taraflara diğer borçlar	--	--	--	--
Ertelenmiş gelirler	--	--	5.756.000	--
Uzun Vadeli Karşılıklar	18.915	7.813	37	1.181
- Çalışanlara sağlanan faydalara ilişkin uzun vadeli karşılıklar	18.915	7.813	37	1.181
Ertelenmiş Vergi Yükümlülüğü	272.835.107	272.872.154	6.551.036	933.078
TOPLAM UZUN VADELİ YÜKÜMLÜLÜKLER	273.194.182	273.220.127	17.565.032	16.943.920
Ödenmiş Sermaye	150.000.000	150.000.000	39.000.000	5.000.000
Sermaye avansı	--	--	--	10.000.000
Birikmiş Diğer Kapsamlı Gelir	25.007	24.788	7.485	1.654
- Kar veya zararda yeniden sınıflandırılmayacak	25.007	24.788	--	--
- Tanımlanmış fayda planları yeniden ölçüm kazançları	--	--	7.485	1.654
Kardan Ayrılan Kısıtlanmış Yedekler	53.778	53.778	22.112	3.657
Geçmiş Yıllar Karları/(Zararları)	1.088.902.527	1.046.977.484	1.384.093	2.745.856
Dönem Net Karı/ (Zararı)	(1.711.665)	41.925.043	38.849.605	(923.177)
TOPLAM ÖZKAYNAKLAR	1.237.269.647	1.238.981.093	79.263.295	16.827.990
TOPLAM KAYNAKLAR	1.586.782.158	1.575.057.726	112.906.068	40.992.206

Vera Konsent Gayrimenkul
Yatırım Menkul Değerler A.Ş.
Balgat Mah. Mavi Plaza Bld. Yelken Plaza Apt.,
No:139A/33 Çankaya/ANKARA
HİTİT V.D. 9240759020
Mersis No:0924075902000001

INTEGRAL
MENKUL DEĞERLER A.Ş.
Masiak Mah. Saat St. Spine Tower
No:5 Kat:2 Sarıyer/İSTANBUL
Masiak V.D. 9240759020

Üzerinde proje geliştirilecek mülkiyeti ortaklığa ait olmayan ipotekli arsaların ipotek bedelleri	III-48.1. Md. 22 / (e)	-	-	-	-
Tek Bir Şirketteki Para ve Sermaye Piyasası Araçları Yatırımlarının Toplamı	III-48.1. Md. 22 / (1)	2.103.105	1.787.876	4.380.474	1.118.478
Yapı Kredi Bankası		900.172	582.296	-	-
Garanti Bankası		1.199.605	1.202.289	4.379.881	1.116.380
Diğer		3.328	3.291	593	2.098

Portföy Sınırlamaları	İlgili Düzenleme	31.03.2023	31.12.2022	31.12.2021	31.12.2020	Asgari/Azami Oran
Üzerinde Proje Geliştirilecek Mülkiyeti Ortaklığa Ait Olmayan İpotekli Arsaların İpotek Bedelleri	III-48.1. Md. 22 / (e)	-	-	-	-	≤%10
Gayrimenkuller, Gayrimenkule Dayalı Projeler, Gayrimenkule Dayalı Haklar, Gayrimenkul Yatırım Fonu Katılma Payları ve sermayesine %100 oranında iştirak ettikleri 28 inci maddenin birinci fıkrasının (ç) bendi kapsamındaki şirketler	III-48.1. Md. 24 / (a),(b)	95,68%	95,73%	%77,82	%86,4	≥%51
Para ve Sermaye Piyasası Araçları ile İştirakler	III-48.1. Md. 24 / (b)	0,13%	0,11%	%3,88	%2,74	≤%49
Yabancı Gayrimenkuller, Gayrimenkule Dayalı Projeler, Gayrimenkule Dayalı Haklar, İştirakler, Sermaye Piyasası Araçları	III-48.1. Md. 24 / (d)	0,00%	0,00%	-	-	≤%49
Atıl Tutulan Arsa/Araziler	III-48.1. Md. 24 / (c)	0,00%	0,00%	-	-	≤%20
İşletmeci Şirkete İştirak	III-48.1. Md. 28 / 1(a)	0,00%	0,00%	-	-	≤%10
Borçlanma Sınırı	III-48.1. Md. 31	0,63%	0,12%	%2,09	%53,9	≤%500
TL ve Döviz Cinsinden Vadeli-Vadesiz Mevduat / Özel Cari-Katılma Hesabı	III-48.1. Md. 24 / (b)	0,13%	0,11%	%3,88	%2,73	≤%10
Tek Bir Şirketteki Para ve Sermaye Piyasası Araçları Yatırımlarının Toplamı	III-48.1. Md. 22 / (1)	0,08%	0,08%	%3,88	%2,72	≤%10
Yapı Kredi Bankası		0,06%	0,04%	-	-	
Garanti Bankası		0,08%	0,08%	%3,88	%2,72	
Diğer		0,00%	0,00%	%0,00	%0,01	

Yatırımcı, yatırım kararını vermeden önce ihraççının finansal durum ve faaliyet sonuçlarına ilişkin ayrıntılı bilgilerin yer aldığı işbu izahnamenin 10 ve 23 no'lu bölümlerini de dikkate almalıdır.

5. RİSK FAKTÖRLERİ

Halka Arz Edilecek Paylar'a yatırım yapmak çeşitli riskler barındırmaktadır. Yatırım kararı alınmadan önce, aşağıda ele alınan risk faktörlerinin ekleri ile birlikte İzahname'nin bütünü kapsamında dikkatlice değerlendirilmesi gerekmektedir. Aşağıda belirtilen riskler, Şirket yönetiminin İzahname'nin tarihi itibarıyla Şirket'i ve bu nedenle Halka Arz Edilecek Paylar'a yapılacak herhangi bir yatırımı esaslı biçimde etkileyebileceğini öngördüğü risklerdir. Söz konusu risklerin herhangi birinin gerçekleşmesi halinde, Halka Arz Edilecek Paylar'ın değeri düşebilir ve yatırımın tamamının veya bir kısmının kaybedilmesi söz konusu olabilir ve Şirket'in faaliyetleri, finansal durumu, faaliyet sonuçları veya finansal sonuçları bu durumdan esaslı olarak olumsuz yönde etkilenebilir.

Vera Konsült Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A.Ş.
Balgat Mah. Mevkana Biv. Yelken Plaza Apt.,
No:139A/59 Çankaya/ANKARA
HİTİT V.D. 9240759Q20
Mersis No:092497590200001

İNTEGRAL MENKUL DEĞERLER A.Ş.
Maslak Mah. Saat Şiş Spine Tower
No:5 Kat:2 Sarıyer - İSTANBUL
Mersis V.D. 4760518/27

Aşağıda belirtilen riskler karşılaşılabilecek tüm riskleri kapsamayabilir. Halihazırda bilinmeyen veya Şirket yönetiminin esaslı olarak addetmediği, ancak gerçekleşmeleri halinde Şirket'in faaliyetlerine, faaliyet sonuçlarına, likiditesine, finansal durumuna ve geleceğe yönelik beklentilerine zarar verebilecek ilave risk faktörleri mevcut olabilir. Risk faktörlerinin aşağıdaki sunulmuş sıralaması Şirket yönetiminin söz konusu risklerin gerçekleşme olasılığı veya önemi bakımından bir değerlendirmesi şeklinde düşünülmemelidir.

Yatırımcılar, bu İzahname'de paylaşılan bilgiler çerçevesinde kendi değerlendirmelerini yaparak, Halka Arz Edilecek Paylar'a yatırım yapmanın kendileri için uygun olup olmadığına karar vermelidir.

5.1. İhraççıya ve faaliyetlerine ilişkin riskler:

Şirket'in sınırlı bir gayrimenkul yatırım ortaklığı tecrübesi bulunmaktadır.

Şirket çok kısa bir süredir gayrimenkul yatırım ortaklığı olarak faaliyette bulunmaktadır. Gayrimenkul yatırım ortaklığı diğer halka açık şirketlere ilave olarak çeşitli faaliyet ve yatırım kısıtlamalarına tabidir. Şirket'in bu kısıtlamalara tabi olarak faaliyet yürütme tecrübesi sınırlıdır. İlave olarak Şirket halka açık şirketlerin tabi olduğu mevzuata uyum ve raporlama yükümlülükleri, ilişkili taraf işlemlerinin takibi ve Kurumsal Yönetim İlkeleri'ne uyum konularında sınırlı deneyime sahiptir. Söz konusu düzenlemelere uyum konusunda başarısız olunması, Şirket'in faaliyetlerini, finansal durumunu ve faaliyet sonuçlarını olumsuz yönde etkileyebilir, kârlılığın azalmasına veya zarar oluşmasına sebep olabilir.

Şirket'e ait projelerin tamamlanması gecikebilir ve hatta bu projeler hiç tamamlanamayabilir, Gölbaşı Arsası Üzerinde Yapılması Planlanan Otel Projesi'ne ilişkin henüz onaylanmamış mimari projede yasal zorunluluklar ya da Şirket tercihleri doğrultusunda değişiklikler olabilir.

Şirket'in portföyünde devam eden tek proje Konsept Vera Projesi'dir. Söz konusu proje haricinde Şirket portföyünde Gölbaşı Arsası Üzerinde Yapılması Planlanan Otel Projesi bulunmaktadır. Gölbaşı Arsası Üzerinde Yapılması Planlanan Otel Projesi'nde halihazırda projelendirme çalışmaları devam etmekte olup, henüz inşaat başlamamıştır. Söz konusu iki projede de gecikme yaşanması olasılık dahilindedir. Bu gecikmeler ise birçok farklı sebebe bağlı olarak yaşanabilecektir. Gecikmeye sebebiyet verebilecek durumlara örnek olarak Şirket'in projeler kapsamında alması gereken izin, onay veya ruhsatlara ilişkin ortaya çıkabilecek problemler, doğal afet, savaş veya salgın hastalık gibi zorlayıcı sebepler, ülke veya global düzeyde yaşanabilecek finansal sorunlar/krizler, piyasalarda yaşanabilecek dalgalanmalar, Şirket'in karşı karşıya kalabileceği önemli nitelikteki hukuki ihtilaflar, ilgili projelerin inşasını üstlenen yüklenici veya alt yükleniciden kaynaklanabilecek sorunlar, genel olarak gayrimenkul sektöründe yaşanabilecek sorunlar ve bölgesel veya global düzeyde yaşanan/yaslanabilecek siyasi krizler gösterilebilir. Projelerde gecikmeye sebebiyet verecek durumların söz konusu projelerin hiç tamamlanamamasına yol açması riski de bulunmaktadır. Ayrıca söz konusu sebepler Şirket'in yapılması planlanan projelere geç başlamasına veya hiç başlayamamasına da sebebiyet verebilecektir. Projelerinin ilerleyişindeki geçici, kısa veya uzun süreli veya sürekli durmalar, duraklamalar, aksamalar, gecikmeler Şirket'in faaliyetlerini,

faaliyet sonuçlarını, finansal durumu ve ileriye yönelik beklentileri önemli derecede olumsuz etkileyebilir.

Öte yandan, Gölbaşı Arsası Üzerinde Yapılması Planlanan Otel Projesi'ne ilişkin henüz onaylanmamış mimari projeye göre söz konusu arsada 127 adet otel odası ile farklı amaçlara yönelik ünitelerin (otopark, düğün/toplantı salonları, havuz vs.) inşası planlanmaktadır. Proje kapsamındaki inşaat alanının toplam 16.398 m² olması planlanmakta olup, projeye ilişkin inşaat ruhsatı alınması sonrasında otel odaları, üniteler yada inşaat alanında gerek yasal zorunluluklar gerekse Şirket tercihleri doğrultusunda değişiklikler olabilmesi ihtimal dahilindedir.

Şirket'e ait projelerde yapılması beklenen satışlar gerçekleştirilemeyebilir veya projelerin tamamlanması sonrasında hedeflenen gelirlere ulaşılamayabilir.

Şirket halihazırda Konsept Vera Projesi kapsamında imalatı devam eden ünitelerin satışlarını gerçekleştirmekte olup, bu satışlar kapsamında gelir elde etmektedir. Şirket söz konusu proje kapsamında henüz satışı yapılmayan üniteler ile Şirket'in gelecekte gerçekleştireceği diğer projeler kapsamındaki ünitelerin de satışını başarıyla gerçekleştirerek gelir elde etmeyi hedeflemektedir. Ancak söz konusu projelere yönelik talebin beklenenden düşük olması, gayrimenkul sektöründe yaşanabilecek çeşitli olumsuz durumlar (durağanlık, daralma vs.), ülke veya global düzeyde yaşanabilecek finansal sorunlar/krizler, Şirket'in ilgili proje özelinde yürüttüğü satış veya pazarlama stratejilerindeki başarısızlıklar Şirket'in söz konusu projeler kapsamında öngördüğü satışları gerçekleştirememesine yol açabilecek ve dolayısıyla Şirket'in elde edeceği gelir önemli ölçüde olumsuz yönde etkilenebilecektir. Ayrıca Şirket'in satışları dilediği fiyattan veya dilediği sürede yapamaması ve inşaat maliyetlerini satış fiyatlarına istediği ölçü ve zamanda yansıtamaması gibi riskler de söz konusudur. Mevzubahis riskler yalnızca Şirket'in geliştirmeye başlamadığı projeler kapsamındaki gayrimenkullerin satışı bakımından değil, aynı zamanda Şirket'in geliştirmeye halihazırda devam ettiği projeleri bakımından da geçerlidir. Söz konusu riskler Şirket'in faaliyetlerini, mali durumunu, ileriye yönelik beklentilerini olumsuz yönde etkileyebilir.

Diğer taraftan, Şirket'in kira geliri elde etmeyi planladığı Konsept Vera Projesi kapsamında imalatı devam eden ticari üniteler ile Gölbaşı Arsası üzerinde yapılması planlanan otel projesinin tamamlanması sonrasında talebin düşük kalması, ülke veya global ölçekte yaşanabilecek olumsuz durumlar, projelerin lokasyonundan kaynaklı riskler, pazarlamada yaşanabilecek olumsuzluklar gibi nedenlerden ötürü öngörülen gelirlerin elde edilememesi gibi riskler de bulunmaktadır.

Gölbaşı Arsası Üzerinde Yapılması Planlanan Otel Projesi'nde beklenen doluluk oranına ulaşılamaması halinde veyahut işletmeci şirketle yaşanabilecek problemler Şirket'in finansal durumu olumsuz yönde etkilenebilir.

Şirket'in bir sözleşme çerçevesinde otelin işletmesini başka bir kişiye bıraktığı ve bu sözleşme kapsamında Şirket'in elde edeceği gelirin otel işletmesinin elde ettiği gelire endekslendiği bir durumda otel işletmesinin elde edeceği gelirdeki düşüş Şirket'in finansal durumunu da olumsuz etkileyebilecektir. Bu kapsamda, otelde konaklayacak müşteri sayısında düşüş, döviz kurundaki dalgalanmalar, rekabetçi piyasanın doluluk oranlarını olumsuz etkilemesi, ziyaretçilerin yeniden konaklamalarında oteli tercih etmemesi, hizmet kalitesinde düşüş ve otelin bulunduğu

bölgenin müşteri çekme potansiyelindeki düşüş gibi faktörler işletmenin elde edeceği geliri ve dolayısıyla Şirket'in elde edeceği geliri olumsuz etkileme potansiyeline sahiptir.

Öte yandan, Şirket'in işletmecisi şirketle yapılan sözleşmenin feshedilmesi veya yenilenmemesi ve uygun koşullar çerçevesinde yerine hızlıca yeni işletmecisi şirket bulunamaması, bu kişilerle sözleşme akdedilememesi hallerinde, Şirket'in karlılığı olumsuz yönde etkilenebilir. Benzer şekilde, Şirket'in işletmecisi şirketten alacağı ödemelerin zamanında ve tam olarak tahsil edilememesi halinde Şirket'in nakit akışında olumsuzluk yaşanabilir ve bu durum Şirket'in finansal durumunu negatif etkileyebilir.

Şirket'e ait projelerde öngörülenin üzerinde bir inşaat maliyeti oluşabilir.

Ülke veya global düzeyde yaşanacak arz-talep dengesindeki bozukluklar ve döviz kurlarındaki yükselişin emtia fiyatlarını artırması, ülke ve global düzeyde yaşanacak finansal ve siyasi sorunlar/krizler, gayrimenkul sektöründe yaşanabilecek çeşitli olumsuz durumlar (durağanlık, daralma vs.), ilgili proje özelinde yaşanacak gecikme ve aksaklıklar, işçilik maliyetlerindeki artışlar gibi durumlar inşaat maliyetlerinin Şirket'in proje geliştirme aşamasında öngördüğü miktarın üzerine çıkmasına sebebiyet verebilecektir. Söz konusu inşaat maliyetlerinin Şirket'in geliştirdiği projelerden elde edeceği gelir ve kazançlara tam ve zamanında yansıtılmaması halinde ise Şirket'in faaliyet sonuçları ve karlılığı olumsuz şekilde etkilenebilir.

Şirket, her ne kadar fizibilite aşamasında arazi, zemin etütleri gibi gerekli hazırlık çalışmalarını tamamlamış ve inşaat bütçesini çıkartmış olsa da, gayrimenkul projelerinde özellikle büyük ölçekli inşaatlarda her zaman rastlanabilecek öngörülemez maliyet artışları ve proje değişiklikleri, Şirket'in ilgili proje için ayırdığı bütçenin dışına çıkmasına ve inşaatın tahmini maliyetlerinin üstünde bir maliyetle bitirilmesine sebep olabilir.

Şirket'e ait projelerde inşaat yapımını üstlenen yükleniciden kaynaklı olarak projenin geç tamamlanması veya hiç tamamlanamaması riski söz konusudur.

GYO Tebliği Md. 23/1 (c) "Ortaklıklar, hiçbir şekilde gayrimenkullerin, altyapı yatırım ve hizmetlerinin inşaat işlerini kendileri üstlenemez, bu amaçla personel ve ekipman edinemezler." hükmü ve Md.32/1 "Ortaklığın yürüttüğü projelerin her türlü inşaat işleri ile ihzarat, imalat, sondaj, tesisat, değiştirme, iyileştirme, yenileştirme, geliştirme, montaj ve benzeri yapım işlerinin tarafların inşaat işlerinden doğan karşılıklı hak ve yükümlülüklerini içeren bir sözleşme dahilinde müteahhitlerce yapılması zorunludur." hükmü yer almaktadır. Şirket de GYO statüsünü haiz olduğundan gerçekleştirdiği projelerde inşaat işlerini bizatihi yerine getirememektedir. Şirket Konsept Vera Projesi'nde gerçekleştirilecek inşaat işleri için ESD Proje ile sözleşme imzalamış olup söz konusu sözleşme çerçevesinde ESD Proje yüklenici rolüyle inşaat işlerini yürütmektedir. Mevzuat gereği Gölbaşı Arsası Üzerinde Yapılması Planlanan Otel Projesi de dahil olmak üzere Şirket tarafından geliştirilecek projelerdeki inşaat işleri de Şirket tarafından değil müteahhitler tarafından gerçekleştirilecektir.

Diğer bir ifadeyle, Şirket halihazırda gerçekleştirdiği ve gerçekleştireceği projelerde inşaat işlerini bizzat yürütemeyeceğinden bu projelerdeki inşaat işlerinin Şirketle sözleşme imzalamış yükleniciler tarafından yerine getirilmesi gerekmektedir. Şirket, yüklenicilerin işlerini sahada, yakından denetlemekte ve tüm planların projeye uygun olarak yapılıp yapılmadığına ilişkin olarak nihai onaylarını vermektedir. Ancak Şirket, yüklenici ve alt yüklenicilerden kaynaklı

olarak inşaatın durması, gecikmesi veya tamamlanamaması, sözleşmenin feshi, Şirket aleyhine cezai şart uygulanması gibi durumlarla karşılaşabilir. Bu durumlar, projelerin öngörülen sürede ve yüklenici sözleşmelerine uygun şekilde tamamlanamamasına (dolayısıyla Şirket'in nakit akışının bozularak karlılığının olumsuz olarak etkilenmesine) veyahut ilave giderler doğmasına sebep olabilir. Diğer yandan, yüklenicinin mali durumunun kötüye gitmesi, yüklenicinin mütemerrit hale gelmesi veya ödenen hak edişlerin yüklenici tarafından amacı dışında kullanılması gibi nedenlerle de Şirket'in faaliyetleri olumsuz şekilde etkilebilir.

İş kazaları, Şirket faaliyetlerinde geçici olarak işin durdurulmasına, projelere ilişkin yapılan gelir elde etme planlamalarının gecikmesine yol açabilir ve Şirket'in faaliyetlerini olumsuz etkileyebilir.

Şirket'in projeleri kapsamında yaşanması muhtemel iş kazaları ve işçilerin zarar görmesi gibi durumlarda yürürlükte mevzuat gereği mahkeme sürecine maruz kalabilir ve hukuki veya cezai bir yaptırım ile karşılaşabilir. Geliştirilen projeler kapsamındaki iş kayıpları; Şirket faaliyetlerinin geçici bir süre de olsa yavaşlamasına, gerçekleştirilen projelerde aksaklıklara ve dolayısıyla projelere ilişkin öngörülen tahmini bitirme süreleri ile gelir planlamalarında gecikmelere sebep olabilir. Bu aksama ve gecikmelerin, Şirket'in mali durumunu olumsuz yönde etkileme riski bulunmaktadır. Bu İzahname tarihi itibarıyla Şirket'in faaliyetlerini önemli ölçüde aksatacak nitelikte bir iş kazası yaşanmamıştır.

Ayrıca Şirket'in, geliştirdiği projeler kapsamında gerçekleştirdiği faaliyetlerinin yürütülmesi amacıyla üçüncü kişilerden hizmet alımları İş Kanunu ve Türk Borçlar Kanunu tahtında değerlendirildiğinde; Şirket'in zaman zaman kendi çalışanlarının ve yüklenicilerin çalışanlarının açtığı davalara maruz kalma riski mevcuttur. Bu durum Şirket'in faaliyetlerini, mali durumunu ve faaliyet sonuçlarını olumsuz yönde etkileyebilir.

Şirket'in mevcut sigorta poliçeleri, meydana gelebilecek tüm zararları karşılayamayabilir.

Şirket'in tabi olduğu mevzuat çerçevesinde, Şirket Portföyü'nde yer alan arsa, arazi, haklar ve henüz inşaatına başlanmamış projeler ve sermaye piyasası araçları hariç olmak üzere tüm varlıkların oluşabilecek her tür hasara karşı rayiç değerleri dikkate alınarak sigortalanması zorunludur. Ancak mevcut sigorta teminatlarının gerçekleşen rizikoyu karşılamaya yeterli olduğuna ya da sigortacıların ihtilafsız olarak hasarı karşılayacaklarına dair bir güvence bulunmamaktadır. Sigorta poliçelerinin teminatı kapsamında olmayan veya bu teminatı önemli ölçüde aşan zararlar, sigorta şirketlerinin Şirket'in tazmin taleplerinin karşılanması ile ilgili olumsuz kararları veya sigorta şirketlerinin ödeme kabiliyetlerinin zayıflaması veya tamamen yitirilmesi nedeniyle zararların karşılanamaması gibi durumlar Şirket'in faaliyetlerini, finansal durumunu ve operasyonel sonuçlarını olumsuz etkileyerek karlılığın azalmasına veya zarar oluşmasına sebep olabilir.

Şirket gelirlerinde yoğunlaşma riski bulunabilir.

Şirket'in gelirlerinin önemli bir bölümünün Konsept Vera Projesinde bulunan konut ve ticari alanlardan kaynaklanacak olması nedeniyle Şirket gelirlerinin yoğunlaşma riski bulunmakta olup; satış ve kiralamalarda yaşanabilecek bir olumsuzluk Şirket'in finansal durumu ve faaliyet sonuçlarını önemli derecede olumsuz etkileyebilir.

Vera Konsept Gayrimenkul
Yatırım Ortaklığı A.Ş.
Balgat Mah. Kavuşana Bn. Yelken Plaza Apt.,
No:139A/13S Çankaya/ANKARA ..:3
HİTİT V.D. 3240759020
Mersis No:0924075902000001

İNTEGRAL 37
GAYRİMENKUL DEĞERLER A.Ş.
Maslak Mah. Saat Sk. Bine Tower
No:5 Kat:2 Sarıyer İSTANBUL
HİTİT V.D. 4120518427

Şirket'in tabi olduğu mevzuatlar zaman içerisinde değişebilir.

Şirket'in GYO statüsünü haiz bir ortaklık olarak GYO'ların tabi olduğu mevzuatlara uygun olarak faaliyet göstermesi gerekmektedir. Bu kapsamda Şirket, başta GYO Tebliği ve ilgili diğer sermaye piyasası mevzuatı düzenlemeleri olmak üzere 2872 sayılı Çevre Kanunu, 3194 sayılı İmar Kanunu, 634 sayılı Kat Mülkiyeti Kanunu, 2644 sayılı Tapu Kanunu, 5393 sayılı Belediye Kanunu, 5543 sayılı İskân Kanunu, 4721 sayılı Türk Medeni Kanunu, 6098 sayılı Türk Borçlar Kanunu, 6698 sayılı Kişisel Verilerin Korunması Kanunu ve bunların ilgili ikincil düzenlemeleri ile GYO'lara ilişkin diğer düzenlemelere tabidir. Şirket'in tabi olduğu düzenlemeler zaman içerisinde değişebileceği gibi Şirket'in yeni mevzuat hükümlerine tabi olması da söz konusu olabilir. Şirket'in tabi olduğu mevzuatta yaşanacak bu değişiklikler projeler için gerekli izin ve ruhsatların temin edilmesinde gecikmelere, Şirket'in halihazırda tabi olmadığı kısıtlamalara tabi olmasına, projeler için öngörülen inşaat süresi ve maliyetlerde artışa, projeler kapsamında gerçekleştirilecek satışların aksamasına, proje planlarında değişiklikler gerçekleştirmek zorunda kalınmasına veya Şirket'in projelerden elde etmeyi hedeflediği geliri elde edememesine yol açabilir. Ayrıca söz konusu mevzuatlara tam ve zamanında uyum sağlanmaması Şirket'in idari yaptırımlara uğramasına sebebiyet verebilir. Söz konusu riskler Şirket'in gelir yaratma potansiyeli üzerinde de etkili olabilir.

Konsept Vera Projesinin bulunduğu Elazığ şehri başta olmak üzere Şirket'in projelerini geliştirebileceği şehirlerde deprem riski bulunmaktadır.

Genel itibarıyla ülkemiz deprem kuşağındadır. Elazığ'da bulunan Konsept Vera Projesi dahil olmak üzere Şirket'in geliştirdiği ve geliştireceği projeleri her ne kadar yürürlükteki depreme dayanıklı inşaat mevzuatlarına uygun olarak inşa edilmekte ise de, olası bir deprem sonucunda Şirket'in mevcut projelerinin ve gayrimenkullerinin depremden etkilenme riski veya depreme dayanıklı proje geliştirilmesi nedeniyle oluşacak ilave maliyetler sonucunda karlılığın olumsuz etkilenmesi riski bulunmaktadır. Bununla birlikte, yaşanabilecek deprem ve çeşitli diğer afetler nedeniyle Şirket'in geliştirdiği veya geliştireceği projelerde hasar oluşması halinde, Şirket itibar riski ile de karşılaşabilir. Bu durum Şirket'in faaliyetlerini ve gelir ve karlılık oranlarını olumsuz yönde etkileyebilir.

Şirket'in yürüttüğü faaliyetleri kapsamında çeşitli hukuki ihtilaflarla (dava vs.) karşılaşma riski söz konusudur.

Şirket olağan faaliyetlerini yürütürken yüklenici, tedarikçi gibi çok sayıda gerçek ve tüzel kişi ile ticari ilişki içerisine girmektedir. Şirket ticari ilişki içerisinde bulunduğu kişilerle hukuki ihtilafa düşebilir ve bunun sonucu olarak Şirket aleyhine dava açılabilir veya Şirket farklı hukuki yaptırımlara maruz kalabilir. Aynı zamanda Şirket bir GYO olarak SPK, Borsa, vergi otoriteleri gibi farklı kamu otoritelerinin denetimine tabidir. İlgili kamu otoriteleri tarafından yapılacak denetimlerde Şirket'in tabi olduğu mevzuata aykırı faaliyet gösterdiğinin tespit edilmesi halinde Şirket izin, lisans veya ruhsatlarının iptal edilmesi veya idari para cezası gibi farklı idari yaptırımlarla karşı karşıya kalabilir. Söz konusu durumlar Şirket'in yürüttüğü operasyonlarda gecikmelere, durmalara, aksamalara sebebiyet verebilir veya Şirket'in finansal durumunu olumsuz etkileyebilir.

Şirket'e ait projelerde, projenin altyapısının tam ve zamanında yapılması noktasında sorun yaşanması ilgili projede çeşitli aksaklıkların yaşanmasına neden olabilir.

Şirket'in yürüttüğü ve yürüteceği projelerin tamamlanabilmesi için elektrik, su, doğalgaz, kanalizasyon ve yol bağlantılarının yapılmış olması gerekmektedir. Söz konusu altyapı çalışmaları projelerin önemli bir unsurunu oluşturmakta olup altyapı çalışmalarının tam ve zamanında yapılmış olması da gerekmektedir. Şirket gerçekleştireceği projelerin bulunduğu parseller içerisinde yer alan inşaatların altyapısını, ilgili idarelerden onaylı projeler çerçevesinde yapacak olup söz konusu parseller dışındaki kamusal alanlar ve imar yollarındaki altyapı çalışmalarının gerçekleştirilmesi sorumluluğu ilgili idareye aittir. İlgili idarelerin söz konusu altyapı çalışmalarını gerektiği gibi yapmaması, hiç yapmaması veya söz konusu altyapı çalışmalarında gecikme, duraklama ve aksamalar yaşanması Şirket'in projelerini zamanında ve gerektiği gibi tamamlamasını olumsuz etkileyebilir.

Şirket'in yeni proje üretme noktasında sorun yaşama riski söz konusudur.

Şirket ileride gerçekleştirmeyi hedeflediği projeler kapsamında imalatı yapılacak üniteleri satarak yada bunları kiralayarak gelir elde etmeyi planlamaktadır. Ancak Şirket ülke ve global düzeyde yaşanacak finansal sorunlar/krizler, gayrimenkul sektöründe yaşanabilecek çeşitli olumsuz durumlar (anormal fiyat artışı, durağanlık, daralma vs.), gayrimenkul sektörüne ilişkin uygulanacak politika ve mevzuat değişiklikleri, imar koşulları gibi sebeplerle üzerinde proje geliştirilecek yeni arsa bulamayabilir. Bu durumda Şirket yeni proje geliştirme fırsatı bulamayabilir. Ayrıca üzerinde proje geliştirilebilecek arsa bulursa dahi Şirket söz konusu arsa için istenen bedelleri, arsalar üzerindeki mülkiyet veya takyidat durumunu veya arsanın satış koşullarını uygun bulmayarak bu arsayı satın almaktan vazgeçebilir. Bu durumda da Şirket proje geliştirme fırsatı elde edememiş olacaktır. Diğer yandan ülke ve global düzeyde finansal sorunlar/krizler yaşanması, gayrimenkul sektöründe çeşitli olumsuz durumlar (anormal fiyat artışı, durağanlık, daralma vs.) yaşanması gibi sebeplerle halihazırda Şirket'in satışa sunduğu gayrimenkullere olan talep azalabilir. Bu durumda Şirket'in gelirleri önemli ölçüde olumsuz etkilenebilir ve Şirket yeni proje geliştirme fırsatlarını değerlendiremeyebilir.

Şirket projelerini finanse etmek için dilediği miktar ve koşullarda finansman bulamayabilir.

Projelerin başlayamaması, gecikmesi, satışların beklenen düşük kalması veya maliyetlerin öngörülenin üstüne çıkması durumunda Şirket'in nakit akışı bozulabilir ve ek finansmana ihtiyaç duyulabilir. Ayrıca, finansman maliyetlerinin Şirket üzerine getireceği ekstra yüklerin yanı sıra, Şirket'e sağlanacak krediler için ilgili finans kuruluşlarına verilmesi gerekebilecek taahhütler harcamalarının ve proje değişikliklerinin finans kuruluşları tarafından onaylanması gibi ilave prosedürler gerektirebilir ve bu prosedürleri yerine getirmek Şirket için ilave yükler getirebilir. Şirket'in ihtiyacı olan finansmanı arzu ettiği koşullarda bulamaması Şirket'in faaliyetlerini, finansal durumunu ve operasyonel sonuçlarını olumsuz etkileyerek karlılığın azalmasına veya zarar oluşmasına sebep olabilir.

Şirket portföyünde yer alan gayrimenkullerin yönetilmesinde zorluklarla karşılaşılabilir.

Şirket'in portföyünde bulunan gayrimenkuller çeşitlenirken yürüttüğü faaliyetleri ve geliştirdiği projeleri etkin bir biçimde yönetemez, portföyünde bulunan projeleri karlı bir şekilde geliştiremez, portföyünde bulunan gayrimenkullerin satışı ve kiralanmasını karlı bir

şekilde gerçekleştiremez veya geliştirmeyi planladığı otel projesi bakımından planladığı doluluk oranını yakalanamazsa Şirket projeler kapsamında elde etmeyi planladığı gelirlere ulaşamayabilir, geliştirdiği ve geliştirmeyi planladığı projelere ilişkin strateji planlarını etkin bir şekilde uygulayamayabilir ve yürüttüğü projelerin tamamlanmasında gecikme yaşanabilir. Bu durumlar, Şirket'in faaliyetlerini, projelere ilişkin gelir beklentilerini, mevcut finansal durumunu ve faaliyet sonuçlarını olumsuz yönde etkileyebilir.

Üzerinde proje geliştirme hedefiyle satın aldığı gayrimenkullerden kaynaklı olarak Şirket farklı risklere maruz kalabilir.

Şirket, proje geliştirme aşamasında inşaat ve gayrimenkul sektörü ile bu sektörlerle doğrudan bağlantılı beton, hizmet, elektrik, mekanik, demir-çelik gibi sektörlerle ilişkin detaylı bir değerlendirme yapmakta ve bu değerlendirme çerçevesinde geliştirmeyi hedeflediği projeye uygun bir arsa satın almaktadır. Ancak Şirket'in satın alacağı arsalar hukuki kısıtlamalar (takyidat vs.), çevresel riskler ve mevzuatlara uyumsuzluk halleri de dâhil olmak üzere ayıplar, eksiklikler ya da riskler içeriyor olabilir. Satın alınan/alınacak arsaya ilişkin doğabilecek bütün ayıp, eksiklik ve risklerin önceden tespiti mümkün olmayabileceği gibi tespit edilen ayıp, eksiklik ve risklerin tüm boyut ve sonuçları da ortaya çıkarılamayabilir. Gayrimenkul sektörüne ilişkin mevzuat ve politika değişiklikleri gibi durumlar da yapılan risk tespiti çalışmalarında değerlendirilmeye alınmayan risklerin gündeme gelmesine sebebiyet verebilir. Söz konusu hususların varlığı ilgili arsaların değerlemesini ya da gelir getirme potansiyelini olumsuz anlamda etkileyebilir ve Şirket'in faaliyetleri ve finansal durumunu olumsuz yönde etkileyebilir. Şirket arsa satın alımlarında tüm bu durumları göz önünde bulundurarak hareket etse ve bu durumlara ilişkin güvenceler temin etse dahi bu güvenceler oluşabilecek zararların tazmininde yetersiz kalabilir.

Şirket'in performansı üst düzey yönetime ve kilit çalışanların devamlılığına ve performansına bağlıdır. Kilit personel kaybı veya nitelikli kilit personel bulunamaması Şirket'in faaliyetlerini olumsuz etkileyebilir.

Şirket'in faaliyetlerinin başarısı yönetim, üst düzey yönetim ekibi ve kilit çalışanlarının tecrübesine, performansına, yeteneklerine ve sundukları hizmete bağlıdır. Şirket'in yönetim kurulu üyeleri, genel müdürü ve yönetimde söz sahibi olan personeli, Şirket stratejisinin belirlenmesi ve uygulanması konusunda önemli rollere sahiptir. Şirket'in üst yönetim ve kilit personelleri Şirket faaliyetlerinin akışında ve müşteriler ile olan ilişkilerin sürdürülmesinde etkin rol oynamaktadır.

Şirket'in içinde bulunduğu sektörde, Şirketinki gibi bir organizasyonu etkin bir şekilde yönetebilecek üst düzey yöneticilerin yanı sıra, gayrimenkul sektörü ve finans alanlarındaki uzmanlığa veya sektör uzmanlığına sahip nitelikli çalışanların istihdamı konusunda bir rekabet söz konusudur.

Şirket'in etkin şekilde rekabet etme ve stratejilerini belirleme ve uygulama becerilerinin sürekliliği, yeni ve nitelikli çalışanları cezbetme ve mevcut çalışanlarını elde tutma ve motive etme becerisine bağlıdır. Bu çalışanların kaybı ve yeni ve nitelikli çalışanları Şirket'e çekememek uzun vadede Şirket'in faaliyetleri üzerinde olumsuz bir etkiye yol açabilir.

Vera Concept Gayrimenkul
Yatırım Ortaklığı A.Ş.
Balgat Mah. Mevlana Biv. Yelken Plaza Apt.,
No:139A/59 Çankaya/ANKARA
HİTİT YOLU 9240759020
Mersis No:0924075902000001

İNTEGRAL MENKUL DEĞERLER A.Ş.
Maslak Mah. Saat Sk. Spine Tower
No:5 Kat:2 Seriye:1 İSTANBUL
Mersis No:34010100000000000001

Şirket her ne kadar yönetimde devamlılığı sağlayacak adayları istihdam etmeye devam etse dahi, Şirket'in yönetim kurulu üyeleri, genel müdür ve yönetimde söz sahibi olan personelin Şirket ile iş ilişkisinin gerek mevzuat tahtında aranan niteliklerin kaybı gerekse de diğer herhangi bir sebeple sona ermesi ve Şirket'in nitelikli çalışanlarını elinde tutmakta veya aynı düzeyde nitelikli personel ile ikame etmekte başarılı olamaması Şirket'in faaliyetlerinin devamlılığı açısından olumsuz sonuçlar doğurabilir ve bu durum Şirket'in bilgi birikimi ve liderlik kabiliyetlerinin geçici bir süre için de olsa kaybına neden olabilir. Bu durumlar ayrıca, Şirket'in mevcut faaliyetlerini genişletme kabiliyetini de olumsuz etkileyebilir.

Şirket'in tabi olduğu düzenleyici kurumların Şirket'e uygulayabileceği ceza ve yaptırımlar Şirket'in zarar görmesine neden olabilir.

Şirket'in faaliyetleri muhtelif kamu otoritelerinin düzenleme ve denetimlerine tabidir. Yapılan denetimler neticesinde Şirket'in sahip olduğu ruhsat, lisans, izin veya diğer belgeler iptal edilebilir, Şirket'e idari para cezası verilebilir veya Şirket muhtelif diğer yaptırımlarla karşılaşabilir. Bu durumlar Şirket'in faaliyetlerini, finansal durumunu, itibarını ve operasyonel sonuçlarını olumsuz etkileyerek karlılığın azalmasına veya zarar oluşmasına sebep olabilir.

Şirket yönetimine hakim olan hissedarların menfaatleri Şirket'in ya da diğer pay sahiplerinin menfaatleriyle örtüşmeyebilir.

Mevcut durum itibarıyla, İhraççı'nın yönetim kontrolü Emre Fırat ve Sevda Fırat'a ait olup, halka arz sonrasında Emre Fırat ve Sevda Fırat'ın yönetim kontrolünün sürdürülmesi beklenmektedir. Yönetim kontrolünü elinde bulunduran pay sahiplerinin çıkarlarının azınlık pay sahiplerinin çıkarları ile çelişmesi durumunda, hakim ortakların vereceği kararlar diğer pay sahiplerinin aleyhine olabilir. Ayrıca, İhraççı yönetiminin ya da yönetim organlarının aldığı veya almadığı kararlarla kurumsallaşmaya ayak uyduramaması, işletme varlıklarını koruyamaması, faaliyetlerin verimliliği ve işletme politikaları ile uygunluğunu sağlayamaması, yapılan hatalı işlemleri tespit edememesi gibi durumlar Şirket'in faaliyetlerini ve finansal durumunu olumsuz yönde etkileyebilir.

5.2. İhraççının içinde bulunduğu sektöre ilişkin riskler:

Gayrimenkul ve GYO sektörüne ilişkin riskler

Şirket'in GYO sektöründe yer almakta olup, GYO sektörü gayrimenkul sektörü ile yakın ilişki içerisinde. Söz konusu iki sektörün de ülke ve global düzeyde yaşanacak finansal krizler, istikrarsız kur hareketleri, düşük yatırımcı talebi, yüksek enflasyon ortamı, düşük tüketici güveni, kişi başına düşen milli servetin azalması, ülkenin büyüme hızındaki düşüş, mevzuatsal yükümlülüklerin artması, faiz oranlarındaki artış, finansman olanaklarının azalması gibi çok çeşit ve sayıda faktörden önemli ölçüde olumsuz yönde etkilenme riski bulunmaktadır. Söz konusu faktörler üzerinde Şirket'in bir kontrolü bulunmamakta olup, bu faktörler Şirket'in öngördüğünden daha fazla harcama yapmasına ve istediği fiyattan veya istediği sayıda satış yapamamasına sebebiyet verebilir. Bunun sonucu olarak Şirket'in faaliyetleri, karlılığı ve paylarının piyasa değeri önemli ölçüde olumsuz etkilenebilir.

Tabi olunan mevzuata aykırı faaliyet yürütülmesi

Şirket GYO statüsünü haiz olduğundan GYO'ların tabi olduğu mevzuata uygun şekilde faaliyet yürütmesi gerekmektedir. Bu kapsamda Şirket'in gayrimenkul yatırımlarıyla ilgili kural ve sınırlamalara, portföy sınırlamalarına, gayrimenkul yatırımı harici yatırımlara ilişkin kural ve sınırlamalara, finansal borçları ile ilgili sınırlamalara, kurumsal yönetime ilişkin kurallara, SPK'ya yapılacak raporlamalara ilişkin yükümlülüklerle ve bunlarla sınırlı kalmaksızın tabi olduğu mevzuattan doğan tüm yükümlülüklerle uygun faaliyet göstermesi gerekmektedir. Aksi durumda Şirket idari para cezası da dahil olmak üzere idari yaptırımlara (faaliyetlerinin geçici veya sürekli olarak durdurulması gibi) maruz kalabilir ve hatta GYO statüsünü dahi kaybedebilir. Şirket'in GYO statüsünü kaybetmesi halinde ilgili mevzuatta GYO'lar için tanımlanan vergi istisnası ve muafiyetlerinden istifade etmesi de mümkün olmayacaktır. Tüm bu durumlar Şirket'in faaliyetleri ile finansal durumu üzerinde önemli ölçüde olumsuz etki yaratabilir.

GYO'lara sağlanan vergi istisnasının kaldırılması ya da diğer yasal düzenlemelerle belirlenen vergi ve harçlarda değişiklik olması riski

Çeşitli kanunlar tahtında GYO'lara tanınan birtakım vergi istisnasları mevcuttur. KVK tahtında tanınan bir imkan ile birlikte GYO'lar Kurumlar Vergisi'nden istisnadır ve ilgili kanun uyarınca GYO'lar, elde ettiği kazançlar dağıtılsın veya dağıtılmasın %15 vergi kesintisine tabi tutulur. Ayrıca, KVK'nın geçici 1'inci Maddesi "*Bakanlar Kurulu tarafından yeni kararlar alınıncaya kadar Gelir Vergisi Kanunu ile Kurumlar Vergisi Kanunu kapsamındaki vergi oranları bu kanunda belirtilen yasal sınırları aşmamak üzere geçerliliğini korur.*" hükmünü haizdir ve Gelir Vergisi Kanunu kapsamında GYO'ların kazançlarına uygulanacak stopaj oranının %0 olacağı düzenlenmiştir. İlaveten, Damga Vergisi Kanunu tahtında GYO'ların münhasıran gayrimenkul portföylerine ilişkin alım satım sözleşmeleri ile gayrimenkul satış vaadi sözleşmelerinin damga vergisinden muaf olduğu öngörülmüştür.

Söz konusu vergi muafiyetleri, yalnızca GYO'ların faaliyetlerinin devamlılığını değil, aynı zamanda gayrimenkul sektörünün büyüme ve gelişme performansını da destekleyen önemli unsurlardır. Şirket'in, GYO statüsünü kaybetmesi halinde, söz konusu vergi istisnalarının kaldırılması Şirket'in faaliyetlerini ve elde ettiği ya da elde etmeyi planladığı gelir ve kar oranını olumsuz yönde etkileyebilir.

Gayrimenkul değerlemesi doğası gereği öznel ve belirsizdir ve Şirket'in varlıklarına biçilen değer varlıkların mevcut değerini tam olarak yansıtmayabilir.

Gayrimenkul değerleri birçok farklı faktöre bağlı olarak değişkenlik gösterebilir. Gayrimenkullere olan yatırımcı talebi, ülke ve global düzeyde finansal piyasaların durumu, kur hareketleri, enflasyon oranı, tüketici güveni, kişi başına düşen milli servet, ülkenin büyüme hızı, faiz oranları, finansman olanakları, gayrimenkulün bulunduğu bölgedeki rekabet ortamı, gayrimenkul sektörüne ilişkin politika ve idari düzenlemeler gibi faktörler gayrimenkullerin değeri üzerinde etki oluşturmaktadır. Bu faktörlerin olumsuz olması halinde gayrimenkul fiyatları üzerinde olumsuz etki oluşması muhtemeldir. Gayrimenkul fiyatlarında yaşanan olumsuz gelişmeler Şirket'in gayrimenkullerinin değerini, Şirket'in mali durumunu, geleceğe yönelik planladığı projeleri ve gelir beklentilerini olumsuz yönde etkileyebilir.

Şirket portföyünde yer alan gayrimenkuller ve gayrimenkul projelerinin değerleri SPK tarafından listeye alınmış olan gayrimenkul değerlendirme kuruluşları tarafından tespit edilmektedir. Gayrimenkul değerlemesi, her bir gayrimenkulün farklı niteliğe sahip olması ve tahmin ve varsayımlarda bulunma gereği nedeniyle doğası gereği sübjektif bir işlemdir. Yapılan değerlemeler varsayımlara tabi olup, takdir edilen değerlerin piyasada gerçekleşebilecek satış veya kiralama fiyatlarını yansıtacağına dair herhangi bir garanti bulunmamaktadır. Gayrimenkullerin değerleri ve kiralama, gayrimenkule olan talebe, global ekonomik etken ve eğilimlere, gayrimenkulün bulunduğu bölgedeki rekabete ve arz talep dengesine göre değişkenlik göstermektedir. Ayrıca gayrimenkul değerleri idari düzenlemeler ve mevzuattaki değişiklikler, politik etkenler, finansal piyasaların durumu gibi dış etkenlerden dolayı oluşacak dalgalanmalara açıktır. Bu nedenle Şirket'in varlıkları için takdir edilmiş olan değerler varlıkların mevcut değerini tam olarak yansıtmayabileceği gibi, gelecekte yapılacak değerlemelerde mevcut değerlemelerden farklı sonuçlara da ulaşılabilir.

Gayrimenkul değerlendirme, her bir gayrimenkulün farklı niteliğe sahip olması ve tahmin ve varsayımlarda bulunma gereği nedeniyle, doğası gereği öznel bir işlemdir. Zira, değerlemeler varsayımlara tabidir. Gayrimenkullerle ilgili olarak değerlendirme şirketleri tarafından yapılan değerlemelerin fiili piyasa rayiçlerini ya da satış veya kiralama fiyatlarını yansıtacağına dair herhangi bir garanti de bulunmamaktadır.

Yoğun rekabet nedeniyle Şirket gelirlerinin olumsuz etkilenmesi riski bulunmaktadır.

Ülkemizde gayrimenkul sektörü yoğun rekabetin yaşandığı bir sektördür. Gayrimenkul sektörüne girişlerin diğer sektörlere girişe nazaran daha kolay olması, çok sayıda yerli ve yabancı paydaşın yer alması, kentsel dönüşüm projeleri de dahil olmak üzere çok sayıda farklı gayrimenkul projesinin geliştirilmesi ve bu durumun arz-talep dengesini arz lehine bozması gibi faktörler gayrimenkul sektöründe rekabeti artırmaktadır. Şirket de gayrimenkul sektöründeki bu yoğun rekabete maruz kalmaktadır. Şirket'in böylesine rekabetçi bir sektörde bulunması Şirket'in beklenenden daha düşük gelir elde etmesine neden olarak Şirket'in faaliyetlerini ve finansal durumunu olumsuz olarak etkileyebilir.

Gayrimenkul değerlerinin makroekonomik koşullardan etkilenme riski bulunmaktadır.

Makroekonomik koşullar hem Şirket'in geliştirdiği projeler için proje finansmanı temin etmesi hem de söz konusu projeler kapsamında hedeflediği sayıda satış gerçekleştirilmesi üzerinde önemli rol oynamaktadır. Ancak ülke ve global düzeyde yaşanabilecek finansal krizler, devalüasyon, enflasyon, ekonominin daralması, bölgesel ve global düzeyde yaşanabilecek siyasi ve askeri krizler, gelişmiş ülke merkez bankalarının para politikalarını değiştirmeleri, istikrarsız kur hareketleri, faiz oranlarının değişkenlik göstermesi, arz-talep dengesinin bozulması gibi gelişmelerin olumsuz makroekonomik sonuçlar doğurması oldukça muhtemeldir. Söz konusu olumsuz makroekonomik gelişmeler Şirket'in geliştirdiği projelere talebin düşük kalmasına, Şirket'in istediği miktarda veya istediği fiyattan satış yapamamasına, Şirket'in geliştirdiği projelerin yapımında ertelemelere, duraklamalara ve gecikmelere sebep olabilir. Dolayısıyla, olumsuz makroekonomik gelişmeler Şirket'in faaliyetleri, finansal durumu ve nakit akışı üzerinde önemli bir olumsuz etkiye sahip olabilir.

Gayrimenkul sektörüne ilişkin yapılan yatırımların likit olmaması, bir risk faktörüdür.

Gayrimenkul yatırımlarında, özellikle de büyük ölçekli ticari amaçlı gayrimenkullere yapılan yatırımlarda likidite sınırlıdır. Gayrimenkul yatırımları, piyasadaki diğer yatırım araçlarına göre likit olmayan bir niteliğe sahiptir. Acil bir nakit ihtiyacı ortaya çıkması durumunda, Şirket sahip olduğu gayrimenkulleri kısa bir sürede veya gerçek değerinden nakde çeviremeyebilir ve zarara uğrayabilir. Bu likidite azlığı, gayrimenkul portföyünün yapısında çeşitlilik elde etme veya ekonomik ya da diğer koşullardaki değişiklikler karşısında portföyün bir kısmını paraya dönüştürme kabiliyetini kısıtlayabilir, acil nakit girişi gerektiren durumlarda yatırımların likit olmaması Şirket faaliyetlerini, faaliyetlerinin sonuçlarını ve finansal durumunu etkileyebilir.

Gayrimenkul değerleri dönemler arasında değişkenlik gösterebilir.

Şirket portföyündeki varlıklar GYO Tebliği ve Kurul'un ilgili diğer düzenlemeleri uyarınca bağımsız gayrimenkul değerlendirme firmaları tarafından değerlemeye tabi tutulmaktadır. Küresel ve/veya bölgesel bazda yaşanabilecek ekonomik ve finansal dalgalanmalar ve enflasyon gibi ekonomik nedenler Şirket'in portföyünde bulunan gayrimenkullerin değerini olumsuz yönde etkileyebilir. Bu durum gayrimenkul değerlerinin dönemler itibarıyla farklılaşmasına neden olabilir.

Gayrimenkul değerlemesi; her bir gayrimenkulün farklı niteliğe sahip olması ve tahmin ve varsayımlarda bulunma gereği nedeniyle, doğası gereği subjektif bir değerlemedir. İlaveten, gayrimenkullerin değerleri ve kira bedelleri, genel gayrimenkul talebine, global ekonomik etkenlere, yerel koşullara göre değişkenlik göstermektedir. Gayrimenkullerle ilgili olarak değerlendirme şirketleri tarafından yapılan değerlemelerin fiili piyasa rayıçlarını ya da satış veya kiralama fiyatlarını yansıtacağına dair herhangi bir garanti bulunmamaktadır. Ayrıca gayrimenkul değerleri, söz konusu gayrimenkul sahibinin kontrolü dışında ortaya çıkan idari düzenlemeler ve kanunlardaki değişiklikler, politik etkenler, finansal piyasaların durumu gibi dış etkenlerden dolayı oluşacak dalgalanmalara da açıktır.

Faizlere ilişkin olarak alınabilecek kararlar gayrimenkul satışlarının yavaşlamasına neden olabilir.

Türkiye'deki konut alıcıları, genellikle satın alma bedelinin bir kısmını konut kredileriyle finanse etmektedir. Geçmişte faiz oranlarındaki artış ya da azalışlar, Türkiye'deki konut talebinde ters yönde harekete sebebiyet vermiştir. Ancak bu durum her zaman söz konusu olmamakta ve farklı unsurlardan da etkilenebilmektedir. Piyasa faiz oranlarının gelecekte daha da artması halinde, alıcıların konut kredi maliyetleri de artacak olup, bu nedenden ötürü finansman kaynağı olan konut kredileri cazip olmaktan çıkabilecektir. Böyle bir faiz artışı, konut sektörüne yönelik talebi düşürerek Şirket'in portföyünde bulunan gayrimenkullere yönelik talepte azalmaya neden olabilir. Bu durum, Şirket'in finansal durumunu ve faaliyet sonuçlarını olumsuz olarak etkileyebilir.

Şirket'in planladığı projelere ilişkin inşaatlarda öngörülemeyen gelişmeler yaşanabilir.

Türkiye'de gayrimenkullerin inşası, alım ve satımı, geliştirilmesi ve kullanılması çeşitli izin ve ruhsatlara tabidir. Şirket geleceğe yönelik de gayrimenkul sektörüne ilişkin projeler geliştirmeyi planlamaktadır ve gerçekleştirmeyi planladığı projelere ilişkin olarak alınacak imar izni, yapı ruhsatı, yapı kullanma ruhsatı, çevre mevzuatı uyarınca gerekli izinler gibi çeşitli

Bu husus da yatırımcıların ve Halka Arz Edilen Paylar'ı elinde bulunduranların bunlara ilişkin alım ve satım yapma işlemlerini olumsuz yönde etkileyebilir.

İkincil piyasada işlem görecekt paylar için aktif bir piyasanın oluşmaması halinde halka arzdan pay alan yatırımcıların alım satım yapma kabiliyetleri sınırlı olacaktır. Pay sahipleri ellerindeki payları istedikleri fiyat, miktar ve zamanda satamayabilir ve bu durum ikincil piyasada işlem görecekt payların fiyatlarında dalgalanmalar yaratabilir.

Ülkede yaşanan ekonomik ve politik gelişmeler, enflasyon, Türk Lirası'nın yabancı paralar karşısında değer kaybetmesi vb. birçok problemten kaynaklı olarak Şirket faaliyetlerine ilişkin sorunların oluşması, finansal sonuçların beklentilerin altında kalması, Şirket'in faaliyetini yavaşlatabilir veya durdurabilir. Bu durumda, Şirket paylarının değeri düşebilir veya pay fiyatlarında ciddi azalış/artışlar görülebilir.

Payların ikincil piyasadaki fiyatı, Şirket'in performansından bağımsız olarak piyasadaki genel bir düşüşten veya benzer menkul kıymet piyasalarındaki düşüşten etkilenebilir. Bu durum, Şirket fiyatının ve likiditesinin olumsuz etkilenmesine neden olabilir.

Tüm bu hususlar, yatırımcıların halka arzından satın aldığı paylara yapmış oldukları yatırımın tamamını veya bir kısmını kaybetmesine yol açabilir.

Halka Arz Edilecek Paylar dışında sermayeyi temsil eden diğer Şirket paylarının ilerde büyük miktarlarda satılması veya bu tür satışların gerçekleşme olasılığı Halka Arz Edilen Paylar'ın piyasa fiyatı üzerinde önemli olumsuz etkiye neden olabilir.

Şirket'in halihazırdaki ortakları, izahnamenin onaylanmasından Şirket paylarının Borsa İstanbul'da işlem görmeye başladığı tarihten itibaren 180 (yüzseksen) gün boyunca, Şirket sermayesinde sahip olduğu halka arza konu olmayan payların tamamını veya bir kısmını Borsa'da ve/veya Borsa dışında herhangi bir koşulda satmayacağına, başka yatırımcı hesaplarına virmanlamayacağına veya Borsada özel emir ile ve/veya toptan satış işlemine konu etmeyeceğine ve her halükarda Şirket paylarının Borsa'da işlem görmeye başlamasından itibaren 1 (bir) yıl süreyle, Şirket sermayesinde sahip olduğu payların tamamını ya da bir kısmını Borsa'da halka arz fiyatının altındaki bir fiyattan satmayacağına, ve bu payları halka arz fiyatının altında Borsada satılması sonucunu doğuracak şekilde herhangi bir işleme tabi tutmayacağına dair taahhütte bulunmuşlardır.

Her ne kadar durum böyle olsa da, taahhüt edilen ilgili süre sona erdiğinde Şirket'in halihazırdaki ortaklarının pay satışı söz konusu olabilir. Bu işlemler dolayısıyla ya da bu işlemlere yönelik oluşan beklenti ve algı sebebiyle pay fiyatları olumsuz yönde etkilenebilir.

Şirket, pay sahiplerine kâr payı ödememeye karar verebilir ya da gelecekte dağıtılabilecek yeterli karı olmayabilir.

Halka açık şirketler ilgili mevzuat, esas sözleşmeleri ve genel kurulun kabul ettiği ve Kurul'un belirleyebileceği esaslar uyarınca kar dağıtım politikaları çerçevesinde kar dağıtımını yapabilir. Halka açık şirketler, kendi takdirlerinde olmak üzere, nakden ve/veya bedelsiz paylar şeklinde kar payı dağıtabilecekleri gibi, karı şirket bünyesinde tutmaya da karar verebilirler.

Mevcut olması halinde, gelecekteki karın fiilen ödenmesi ile bu ödemenin şekli ve bunların tutarları, yeterli kar elde edilmemesi, dağıtılabilecek kar ve yedek akçelerin miktarı, işletme

sermayesi gereksinimleri, finans maliyetleri, sermaye harcamaları ve yatırım planları, gelirler, karlılık seviyesi, borç-özsermaye oranı, karşılaştırılabilir nitelikte olup yurt içinde faaliyet gösteren ve borsada işlem gören diğer şirketlerin ödediği kar payları, pay sahiplerinin kar payı hedef ve beklentileri ile yönetim kurulunun farklı zamanlarda kendi takdiri doğrultusunda ilgili addettiği diğer faktörler dahil olmak üzere ancak bunlarla sınırlı olmamak kaydıyla birtakım etkenlere bağlı olacaktır.

Şirket, önemli ölçüde kar elde etse bile, Şirket'in söz konusu karın yeniden yatırım ya da devralmalar vasıtasıyla pay sahiplerine daha yüksek bir değer yaratacağını düşünmesi vb. gibi başka amaçlarla kullanması suretiyle Genel Kurul'da temettü dağıtmama kararı alabilir. Sonuç olarak, Şirket'in gelecekte temettü ödeme kabiliyeti değişkenlik arz edebilir ve kısıtlanabilir.

Halka Arz Edilecek Paylar için sürdürülebilir, likit ve düzenli işlem yapan bir piyasa gelişmeyebilir.

Halka arz öncesinde Şirket payları için herhangi bir halka açık piyasa söz konusu değildir. Her ne kadar halka arz sonrasında halka açık bir piyasanın varlığından söz edilebilse de bu piyasanın gelişebileceğinin veya sürdürülebilir, likit ve aktif olacağına garanti yoktur. Buna ek olarak, Halka Arz Edilecek Paylar'a ilişkin herhangi bir piyasanın likiditesi; Halka Arz Edilecek Paylar'a sahip olanların sayısına, yatırımcıların Halka Arz Edilecek Paylar'a ilişkin bir pazar oluşturmalarındaki menfaatlerine ve diğer faktörlere bağlı olacaktır. Halka Arz Edilecek Paylar'a ilişkin aktif bir işlem piyasası gelişmeyebilir veya gelişse dahi kalıcı olmayabilir. Bu da yatırımcıların halka arz sürecinde satın aldıkları Halka Arz Edilecek Paylar'ı satma kabiliyetini olumsuz yönde etkileyebilir. Halka Arz Edilecek Paylar'ın piyasasının sınırlı olması bu pay sahiplerinin bunları istedikleri miktarda, fiyatta ve zamanda satma kabiliyetlerini olumsuz etkileyebilir. Böylece payların fiyatlarındaki değişkenliği artırabilir.

Sermayenin sulanma riski bulunmaktadır.

Şirket, Halka Arz Edilecek Paylar'ın Borsa İstanbul'da işlem görmeye başladığı tarihten itibaren 1 yıl süreyle herhangi bir bedelli sermaye artırımını yapılmamasına, dolaşımdaki pay miktarının iç kaynaklardan ve kar payından yapılacak sermaye artırımları haricinde artırılmamasına ve bu süre boyunca ileride yeni bir satış veya halka arz yapılmasına yönelik bir karar alınmamasına karar vermiştir. Mevcut durumda, Şirket'in sermayesini, iç kaynaklardan veya kâr payından karşılanmak suretiyle artırmak konusunda bir planı olmamakla birlikte, Halka Arz Edilecek Paylar'ın Borsa İstanbul'da işlem görmeye başladığı tarihten sonra bedelsiz sermaye artırımını yapılacağı ya da yapılmayacağına yönelik olarak Şirket'in bir taahhüdü bulunmamaktadır. Bu süreç zarfında iç kaynaklardan veya kar payından bir sermaye artırımının yapılması durumunda, Şirket ortakları sermayedeki payı oranında bedelsiz pay alma hakkına sahip olacak ve sermaye artırımını sürecinin tamamlanması sonrasında Şirket paylarının Borsa fiyatında bedelsiz sermaye artırımını sonucunu yansıtabilecek şekilde aşağı yönlü bir düzenleme yapılacaktır.

Şirket yönetim kurulu, 1 yıllık süreç sona erdiğinde sermayeyi gerektiğinde bedelli olarak artırılabilir. Dolayısıyla, gelecekte yapılacak bedelli sermaye artırımlarında, yatırımcıların yeni pay alma haklarının tamamen ya da kısmen kısıtlanması veya bu hakların kullanılmaması

durumunda, Şirket'in sermayesi artarken yatırımcıların sahip olduğu pay adedi artmayacağından yatırımcıların toplam sermaye oranı azalabilecektir.

Şirket'in halka açıklık oranı sınırlıdır ve payların likiditesi ve pay fiyatı üzerinde bunun olumsuz etkisi olabilecektir.

Halka arz işlemi tamamlandıktan sonra, Şirket payları BIST'te işlem görecektir. Şirket'in sınırlı halka açıklık oranı payların likiditesini olumsuz etkileyebilecek, payların alım-satım hacminin düşük olmasına neden olabilecek ve sonuç olarak pay fiyatı üzerinde olumsuz etki yaratabilecektir.

Halka Arz Edilen Paylar, Borsa'da işlem görmeye başladıktan sonra paylara ilişkin likidite oluşmaması durumunda pay sahipleri istedikleri miktar, zaman ve fiyat üzerinden paylarını satamayabilirler.

Halka Arz Edilen Paylar sadece Borsa İstanbul'da işlem görecektir.

Halka Arz Edilen Paylar sadece Borsa İstanbul'da işlem görecektir. Halka Arz Edilen Paylar'ın piyasa değeri Şirket'in performansıyla bağlantılı olmayan önemli dalgalanmalara tabi olabilir. Hatta bu dalgalanmalar halka arzın hemen ardından Halka Arz Edilen Paylar'ın piyasa değerinde daha belirgin olarak görülebilir. Sonuç olarak, piyasada genel bir düşüş veya Şirketinkine benzer menkul kıymetlerin işlem gördüğü piyasadaki düşüşler Halka Arz Edilen Paylar'ın alım satım piyasasında ve likiditesinde esaslı olumsuz etkiler gösterebilir. Bunun sonucunda Halka Arz Edilen Paylar'ı halka arz sürecinde veya ikincil piyasada satın alan yatırımcılar yatırımlarının tamamını veya bir kısmını kaybedebilirler.

Şirket'in projelerinden elde etmeyi planladığı gelirlere ulaşamaması Şirket paylarının fiyatını olumsuz etkileyebilir.

Şirket'in gelirlerinin önemli bir yüzdesi, Şirket'in gerçekleştirdiği projelere ve dolayısıyla ilgili projeler kapsamında yapılan gayrimenkul satışlarına ve yapacağı kiralamalara bağlıdır. Dolayısıyla, Şirket tarafından yürütülen faaliyetler ile Şirket'in içinde bulunduğu sektör gereği, Şirket'in senenin her döneminde veya belli dönemlerinde kesin olarak elde edeceği önceden belirlenebilen sabit bir geliri/nakit akışı bulunmamaktadır. Bu minvalde Şirket, geleceğe yönelik gerçekleştirmeyi planladığı projelerin maliyetlerine ve ilgili projelerden elde edeceği gelirlere/karlarına ilişkin varsayımlarda bulunmakta ve bu varsayımlar doğrultusunda projelerini geliştirmektedir.

Şirket, geliştirdiği projelerden yapacağı satışlardan ilgili projenin başlaması, geldiği aşama veya bittiği tarihe göre değişik dönemlerde gelir elde etmektedir. Şirket'in dalgalı gelir sağlama durumu, eğer gelirler belli dönemlerde çok az kalır veya hiç olmazsa, Şirket'in faaliyetlerini, finansal durumunu ve operasyonel sonuçlarını olumsuz etkileyerek Şirket'in karlılığı, beklentileri ve finansal durumu üzerinde olumsuz etkiler yaratabilir. Ülkemizde yaşanan finansal dalgalanmalar, özellikle gayrimenkul sektöründe yaşanan ani fiyat artışları, enflasyon sebebiyle alım gücünün ve gayrimenkul sektörüne duyulan yatırım talebinin azalması Şirket'in dalgalı gelir sağlama durumunu daha da seyrekleştirebilir. Ayrıca, Şirket'in projelerinden gayrimenkul alan müşterilerin ödeme güçlerindeki bozulma, taksitli satışlarda beklenen tahsilatlarının yapılamaması veya benzeri durumlar da Şirket'i finansal açıdan zor duruma sokarak Şirket'in faaliyetleri ile finansal durumunu ve operasyonel sonuçlarını olumsuz

etkileyerek Şirket'in karlılığı, beklentileri ve finansal durumu üzerinde olumsuz etkilere yaratabilir.

Ekonomik, finansal veya siyasi sebeplerden dolayı gayrimenkul fiyatlarında yaşanabilecek ani artışlar, gayrimenkul sektörünü doğrudan ilgilendiren hizmet, çimento, beton, elektrik, mekanik, ahşap ve demir-çelik sektörlerindeki genel fiyat artışları ve işçilik maliyetlerinin yükselmesi gibi durumlarda Şirket, projelerine ilişkin oluşturduğu bütçeden fazla harcamalarda bulunabilir ve elde etmeyi planladığı gelirlere/karlara ulaşamayabilir. Söz konusu sebepler çerçevesinde, Şirket'in elde etmeyi planladığı gelirlere ilişkin varsayımları ve finansal performansı beklentilerin altında kalabilir ve Şirket'in paylarının fiyatı düşebilir.

TL'nin değerindeki dalgalanmalar ve ekonomik konjonktürden kaynaklanan riskler Halka Arz Edilen Paylar'ın değerini önemli ölçüde etkileyebilir.

Halka Arz Edilen Paylar için Fiyat Tespit Raporu ile belirlenen fiyat TL cinsinden olacaktır. Ayrıca, Halka Arz Edilen Paylar bakımından Şirket'in dağıtabileceği kar payları TL cinsinden ödenecektir. Şirket, mali tablolarını da TL cinsinden düzenlenmektedir. Dolayısıyla, TL'nin diğer para birimlerine göre değerinde oluşabilecek dalgalanmalar Halka Arz Edilen Paylar'ın değerini ve Türkiye dışındaki yatırımcılar için başka para birimlerine dönüştürülecek kar payı ödemelerinin değerini etkileyebilir.

Kur riskine ek olarak ihraç edilen paylarda ekonomik konjonktürden kaynaklanan riskler oluşabilir. Gerek global ekonomik konjonktür gerekse de Türkiye ekonomisindeki olan olumsuz gelişmeler, Şirket'in faaliyet sonuçlarının beklentileri karşılayamamasına ve buna bağlı olarak da payların borsa fiyatının düşmesine neden olabilir.

Halka Arz Edilen Paylar düzenleyici ve denetleyici kuruluşlar tarafından uygulanabilecek tedbirlere maruz kalabilir.

İhraççının faaliyetleri ekonomik konjonktürden veya herhangi başka bir nedenden kaynaklanan durum nedeni ile yavaşlayabilir, geçici ya da sürekli olarak durabilir veya mali yapısı bozulabilir. Böyle durumlarda BİAŞ, İhraççının paylarının işlem görmesini kısa veya uzun süreli olarak durdurabilir ve işlem sırasını sürekli veya geçici olarak kapatabilir. Borsa yönetim kurulunca Şirket paylarının Borsa kotundan çıkarılması vb. başka bir tedbir uygulanması durumunda, İhraççı'nın paylarının alım satımının durdurulması pay fiyatını olumsuz etkileyebilir, aktif veya sürdürülebilir bir alım satım piyasası oluşmayabilir ya da payların el değiştirmesi kısıtlanabilir veya imkansız hale gelebilir.

Halka Arz Edilen Paylar yatırımcılar açısından uygun bir yatırım aracı olmayabilir.

Halka Arz Edilen Paylar'ın potansiyel yatırımcılarından her biri, kendi koşulları çerçevesinde bu yatırımın uygunluğunu tespit etmek zorundadır. Potansiyel yatırımcıların bilhassa:

- Halka Arz Edilen Paylar'a yatırım yapılmasının faydalarını ve risklerini anlamlı bir şekilde değerlendirmek için yeterli bilgi ve deneyime sahip olmadığı,
- Kendi finansal durumu çerçevesinde, Halka Arz Edilen Paylar'a yapılan yatırımı ve bu yatırımın sahip olduğu yatırım portföyünün tamamı üzerindeki etkisini değerlendirmek için uygun analitik araçlara erişime ve bu araçlar hakkında bilgiye sahip olmadığı,

- Kur riski de dahil olmak üzere Halka Arz Edilen Paylar'a yapılan yatırımın risklerinin tamamını karşılamaya yeterli finansal kaynaklara ve likiditeye sahip olmadığı,
- Halka Arz Edilen Paylar'ın tüm koşullarını detaylı bir şekilde kavrayıp kavrayamadığı ve ilgili endekslerin ve finansal piyasaların davranışlarına aşina olmadığı, ve
- Yatırımını veya geçerli risklere katlanma kabiliyetini etkileyebilecek ekonomik faktörler, faiz oranı faktörleri ve diğer faktörler hakkındaki muhtemel senaryoları (tek başına veya bir finansal danışmanın yardımıyla) değerlendirilebilecek durumda olmadığı hallerde

Şirket'in Borsa'da işlem gören paylarına yapmış olduğu yatırım uygun bir yatırım olmayabilir. Potansiyel yatırımcılar:

- Halka Arz Edilen Paylar'ın değişen koşullarda nasıl performans göstereceklerini,
- Bu durumun Halka Arz Edilen Paylar'ın değeri üzerindeki etkilerini, ve
- Bu yatırımın potansiyel yatırımcının yatırım portföyünün tamamı üzerinde yaratacağı etkileri değerlendirmek için gerekli uzmanlığa (tek başına veya bir finansal danışmanın yardımıyla) sahip olmadıkça, Halka Arz Edilen Paylar'a yatırım yapmamalıdır.

Yatırımcıların yatırım faaliyetleri geçerli yatırım kanunlarına ve düzenlemelerine ve/veya bazı makamların incelemelerine veya düzenlemelerine tabidir ve hukuk danışmanlarına veya uygun düzenleyici kurumlara danışmayan her yatırımcı için söz konusu yatırımın uygun olmama riski bulunmaktadır.

5.4. Diğer riskler:

Özel bağımsız denetimden geçmiş finansal tablolarda yer verilen diğer riskler

- **Sermaye Riski:** Sermaye riski, Şirket'in özkaynağının borçları karşısında yetersiz kalabileceği durumları ifade etmektedir. Sermaye riskinin hesaplanmasında Özkaynak/Net Borç oranı kullanılmaktadır.
- **Kredi Riski:** Kredi riski bir finansal araca yatırım yapan taraflardan birinin yükümlülüğünü yerine getirmeyip Şirket'in finansal zarara uğrama riskidir.
- **Faiz Oranı Riski:** Piyasa faiz oranlarındaki değişimlerin finansal araçların fiyat dalgalanmalarına yol açması, Şirket'in faiz oranı riski ile başa çıkamama riskini gündeme getirebilir.
- **Döviz Kuru Riski:** Şirket yabancı para cinsinden borçlu veya alacaklı konumda olduğu miktarları Türk Lirası'na çevirirken olası kur değişikliklerinden dolayı yaşanan zarara maruz kalabilir.
- **Likidite Riski:** Likidite riski Şirket'in fonlarını karşılayamama riskidir. Piyasada meydana gelebilecek ekonomik kriz ve dalgalanmalar, kredi faizinin yükselmesi gibi durumlar Şirket'in likidite riskine maruz kalmasına neden olabilir.

Ayrıca Şirket'i etkileyebilecek diğer risklerden bazıları şunlardır:

- Covid-19 pandemisi de dahil olmak üzere kamu sağlığı ile ilgili yaygın endişelerin doğurduğu aksaklıklar ve makroekonomik etkiler Şirket'in faaliyetlerini, faaliyet sonuçlarını, geleceğe yönelik beklentilerini veya mali durumunu olumsuz yönde etkileyebilir.

- Başta gelişmiş ülke merkez bankalarının parasal genişleme ve faiz oranlarına ilişkin politika kararları ve geleceğe ilişkin beklentileri kurlar ve iktisadi büyüme kanalları aracılığıyla Şirket'in faaliyetlerini olumsuz yönde etkileyebilir.
- Şirket'in yeni yatırım kararı alması halinde işletme sermayesi ihtiyacında ve finansal borçluluğunda artış görülebilir.

6. İHRAÇÇI HAKKINDA BİLGİLER

6.1. İhraççı hakkında genel bilgi:

6.1.1. İhraççının ticaret unvanı ve işletme adı:

Şirket'in ticaret unvanı "Vera Konsept Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı Anonim Şirketi"dir. Şirket'in işletme adı bulunmamaktadır.

6.1.2. İhraççının kayıtlı olduğu ticaret sicili ve sicil numarası:

Merkez Adresi	Balgat Mah. Mevlana Bulv. Yelken Plaza Apt No:139 A/59 Çankaya-Ankara
Ticaret Sicil Müdürlüğü	Ankara Ticaret Sicil Müdürlüğü
Ticaret Sicil Numarası	424571

6.1.3. İhraççının kuruluş tarihi ve süresiz değilse, öngörülen süresi:

Şirket'in GYO'ya dönüşümünden önceki unvanı "Vera Grup Mühendislik Anonim Şirketi" olup, Vera Grup Mühendislik Anonim Şirketi 424571 sicil numarası ve 0924075902000001 MERSİS numarası ile 13.08.2018 tarihinde 5.000.000 TL sermayeli olarak Sevda Fırat tarafından 13.08.2018 tarihinde Ankara Ticaret Sicili'ne tescil edilerek süresiz olarak kurulmuştur. Kuruluş esas sözleşmesi 16.08.2018 tarih ve 9644 sayılı TTSG'de ilan edilmiştir.

2022 yılında Vera Grup Mühendislik Anonim Şirketi, "Vera Konsept Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A.Ş." unvanıyla GYO'ya dönüşüm amacıyla yapılacak Esas Sözleşme değişikliklerine izin verilmesi talebiyle SPK'ya başvurmuş olup, bu başvuru Sermaye Piyasası Kurulu Karar Organı'nın 21.03.2023 tarih ve 17/344 sayılı kararı ile uygun bulunmuş ve SPK'nın 11.04.2023 tarih ve E-12233903-340.02-35941 sayılı yazısı ile onaylı esas sözleşme tadil metni Şirket'e iletilmiştir. Akabinde T.C. Ticaret Bakanlığı'na başvurulmuş olup, söz konusu Esas Sözleşme değişikliklerine T.C. Ticaret Bakanlığı İç Ticaret Genel Müdürlüğü'nün 14.04.2023 tarih ve E-50035491-431.02-00084629939 sayılı yazısı ile izin verilmiştir.

SPK ve T.C. Ticaret Bakanlığı'ndan gerekli izinlerin alınmasını müteakip yapılan 19.04.2023 tarihli Olağanüstü Genel Kurul'da GYO'ya dönüşüm amacıyla yapılan Esas Sözleşme değişiklikleri kabul edilmiştir. Söz konusu Esas Sözleşme değişiklikleri ise Ankara Ticaret Sicili Müdürlüğü tarafından 28.04.2023 tarihinde tescil edilmiş, tescil edilen Esas Sözleşme değişiklikleri 03.05.2023 tarih ve 10823 sayılı TTSG'de ilan edilmiştir. Söz konusu TTSG'de sehven eksik yayımlanan Esas Sözleşme maddelerine ilişkin düzeltme ilanı ise 08.05.2023 tarih ve 10826 sayılı TTSG ile yayımlanmıştır. Bu şekilde, Vera Grup Mühendislik Anonim Şirketi'nin "Vera Konsept Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A.Ş." unvanıyla GYO dönüşüm süreci tamamlanmıştır.

6.1.4. İhraççının hukuki statüsü, tabi olduğu mevzuat, ihraççının kurulduğu ülke, kayıtlı merkezinin ve fiili yönetim merkezinin adresi, internet adresi ve telefon ve fax numaraları:

Hukuki Statüsü	Anonim Şirket
Tabi Olduğu Yasal Mevzuat	T.C. Kanunları
Kurulduğu Ülke	Türkiye Cumhuriyeti
Merkez Adresi	Balgat Mah. Mevlana Bulv. Yelken Plaza Apt No:139 A/59 Çankaya-Ankara
Telefon	0 312 220 16 61
Fax	0 312 220 16 62
İnternet Adresi	www.verakonseptgyo.com.tr

İhraççının Tabi Olduğu Mevzuat

Genel Açıklamalar

Şirket, bir GYO olarak başta GYO Tebliği ve ilgili diğer sermaye piyasası mevzuatı düzenlemeleri olmak üzere 2872 sayılı Çevre Kanunu, 3194 sayılı İmar Kanunu, 634 sayılı Kat Mülkiyeti Kanunu, 2644 sayılı Tapu Kanunu, 5543 sayılı İskân Kanunu, 6698 sayılı Kişisel Verilerin Korunması Kanunu ve bunların ilgili ikincil düzenlemeleri ile GYO'lara ilişkin diğer düzenlemelere tabidir. Aşağıda ana hatlarıyla anlatılan düzenlemeler, Şirket'e uygulanacak olan mevzuat hükümlerinin tamamını içermemektedir. Dolayısıyla, Şirket uygun düştüğü ölçüde faaliyetlerine ile ilgili olan mevzuat hükümlerinin tamamına uymakla sorumludur.

GYO Mevzuatı

Şirket bir GYO olarak başta GYO Tebliği olmak üzere sermaye piyasası mevzuatı düzenlemelerine tabidir. GYO Tebliği, GYO'ların kuruluşlarına, kurucularına, paylarının ihracına, satışına ve devrine, faaliyet esaslarına, yönetim ilkelerine, portföy sınırlamalarına, portföylerinde bulunan varlıkların ve hakların değerlemesine, varlıkların saklanması, imtiyazlı pay ihracına, ortaklarında ve yöneticilerinde aranacak niteliklere, kamuyu aydınlatma ve yatırımcıların bilgilendirilmesi yükümlülüklerine, kar dağıtımına, gayrimenkul yatırım ortaklığı statüsünden çıkmalarına, tabii olacakları diğer yükümlülükler ve anonim ortaklıkların GYO'ya dönüşümüne ilişkin esasları düzenlemektedir.

Gayrimenkul yatırım ortaklığı, GYO Tebliği ile belirlenmiş usul ve esaslar dahilinde, gayrimenkuller, gayrimenkul projeleri, gayrimenkule dayalı haklar, sermaye piyasası araçları, Takasbank para piyasası ve ters repo işlemleri, Türk Lirası cinsinden vadeli mevduat veya katılma hesabı, yabancı para cinsinden vadeli ve vadesiz mevduat veya özel cari ve katılma hesapları ile iştirakler ve SPK tarafından belirlenecek diğer varlık ve haklardan oluşan portföyü işletmek amacıyla paylarını ihraç etmek üzere kurulan ve GYO Tebliği'nde izin verilen diğer faaliyetlerde bulunabilen sermaye piyasası kurumudur.

GYO'ların hem doğrudan doğruya GYO olarak kurulması hem de anonim ortaklık olarak kurulduktan sonra esas sözleşmelerini mevzuatta belirtilen esaslara uygun olarak değiştirerek GYO'ya dönüşmesi mümkündür.

GYO Tebliği uyarınca esas sözleşme tadili yoluyla GYO'ya dönüşen ortaklıkların, esas sözleşme değişikliklerinin ticaret siciline tescilini takip eden 3 ay içerisinde çıkarılmış sermayelerinin asgari %25'ini temsil eden payların halka arzına ilişkin izahnamenin onaylanması talebiyle SPK'ya başvuruda bulunmaları gerekir.

GYO Tebliği kapsamında payların halka arzından önce ortaklık sermayesinin %10 ve daha fazlasını temsil eden payların devirleri SPK iznine tabiidir. Şirket'in halka arzdan önce belirtilen oranlarda pay devri yapmayı planlaması durumunda SPK'dan izin alması gerekir.

GYO'ların Yatırım Faaliyetlerine İlişkin Sınırlamalar

Şirket bir GYO olarak yatırımlarını GYO Tebliği'nde belirtilen yatırım faaliyetlerine ilişkin yatırım sınırlamaları çerçevesinde yürütmek durumundadır. GYO Tebliği md.22 çerçevesinde yatırım faaliyetlerinde dikkate alınması gereken bazı esaslar şu şekildedir:

- Alım satım kârı veya kira geliri elde etmek amacıyla; arsa, arazi, konut, ofis, alışveriş merkezi, otel, lojistik merkezi, depo, park, hastane ve benzeri her türlü gayrimenkulü satın alabilir, satabilir, kiralayabilir, kiraya verebilir ve satın almayı veya satmayı vaat edebilirler.
- Portföylerine alınacak her türlü bina ve benzeri yapılara ilişkin olarak yapı kullanma izninin alınmış ve kat mülkiyetinin tesis edilmiş olması zorunludur.
- Portföylerine ancak üzerinde ipotek bulunmayan veya gayrimenkulün değerini doğrudan ve önemli ölçüde etkileyecek nitelikte herhangi bir takyidat şerhi olmayan gayrimenkuller ile gayrimenkule dayalı haklar dahil edilebilir.
- Kendi mülkiyetlerindeki arsa ve arazilerin yanı sıra, hasılat paylaşımı veya kat karşılığı arsa satışı sözleşmeleri akdettiği başka kişilere ait arsalar üzerinde, gayrimenkul projesi geliştirebilirler veya projelere üst hakkı tesis ettirmek suretiyle yatırım yapabilirler.
- Gerçekleştirecekleri veya yatırım yapacakları projelerin ilgili mevzuat uyarınca gerekli tüm izinlerinin alınmış, projesinin hazır ve onaylanmış, inşaaata başlanması için yasal gerekliliği olan tüm belgelerinin tam ve doğru olarak mevcut olduğu hususlarının bağımsız gayrimenkul değerlendirme kuruluşları tarafından tespit edilmiş olması gerekir.
- Mülkiyeti ortaklığa ait olmayan ve ipotek tesis edilmiş arsalar üzerinde proje geliştirilebilmesi için, tesis edilen ipoteğin bedelinin söz konusu arsa için en son hazırlanan değerlendirme raporunda ulaşılan arsa değerinin %50'sini geçmemesi ve her halükârda üzerinde proje geliştirilecek ipotekli arsaların ipotek bedellerinin, ortaklığın kamuya açıkladığı bağımsız denetimden geçmiş son finansal tablolarında yer alan aktif toplamının %10'unu aşmaması gereklidir.
- Faaliyete geçirilebilmesi için belirli asgari donanım ihtiyacı duyan gayrimenkullerin kiraya verilmeden önce tefrişini temin edebilirler.
- Mülkiyeti başka kişilere ait olan gayrimenkuller üzerinde kendi lehine üst hakkı, intifa hakkı ve devre mülk irtifakı tesis edebilir ve bu hakları üçüncü kişilere devredebilirler.
- Mülkiyetine sahip oldukları gayrimenkuller üzerinde başka kişiler lehine üst hakkı, intifa hakkı ve devre mülk irtifakı tesis edebilir ve bu hakların üçüncü kişilere devrine izin verebilirler.

- Özel düzenlemeler saklı kalmak kaydıyla Yap-İşlet-Devret modeliyle geliştirilecek projeleri, kendisi veya başkaları lehine üst hakkı tesis ettirmek suretiyle gerçekleştirebilirler.
- Mülkiyetlerini edinmek kaydıyla yurt dışındaki gayrimenkullere ve yabancı sermaye piyasası araçlarına yatırım yapabilirler.
- Gayrimenkullere ve gayrimenkul projelerine ilişkin aynı haklar 4721 sayılı Türk Medeni Kanunu'nun hükümlerine göre tesis edilir. İrtifak haklarından tapuya tescil edilmesi şartıyla yalnızca intifa hakkı, devre mülk irtifakı ve üst hakkı tesis ettirilebilir.
- Herhangi bir şekilde, devredilebilmesi konusunda bir sınırlamaya tabi olan varlıklara ve haklara yatırım yapamazlar. Yüksek Planlama Kurulundan izin alınması şartı ise devir kısıtı olarak değerlendirilmez.
- Aracılık faaliyeti kapsamında olmamak kaydıyla yerli ve yabancı sermaye piyasası araçlarını alabilir ve satabilir, Takasbank para piyasası ve ters repo işlemi yapabilir, Türk lirası cinsinden vadeli mevduat veya katılma hesabı, yabancı para cinsinden ise vadeli ve vadesiz mevduat veya özel cari ve katılma hesabı açtırabilirler, sermaye piyasası araçlarını ödünç verebilirler.
- Hiçbir şirkette sermaye veya oy haklarının %5'inden fazlasına sahip olamazlar. Ortaklığın tek bir ihraççıya ait para ve sermaye piyasası araçları yatırımlarının toplamı ortaklığın aktif toplamının %10'unu aşamaz.
- Altın, kıymetli madenler ve diğer emtialar ile bunlara dayalı vadeli işlem sözleşmelerine yatırım yapamazlar.
- Yatırım fonları payları ve türev araçlar hariç, borsalarda veya borsa dışı teşkilatlanmış piyasalarda işlem görmeyen sermaye piyasası araçlarına yatırım yapamazlar, sermaye piyasası araçlarının alım satımlarının Borsa kanalıyla yapılması zorunludur.
- Sermaye piyasası araçlarını açığa satamazlar, kredili menkul kıymet işlemi yapamazlar ve sermaye piyasası araçlarını ödünç alamazlar.
- Türev araçları kullanarak korunma amacını aşan işlemler yapamazlar.
- Kanunen ödemekle yükümlü oldukları vergi, harç ve benzeri diğer giderler hariç olmak üzere varlıkların portföye alımı ve portföyden satımı sırasında varlık değerinin %3'ünü aşan komisyon ücreti ödeyemezler ve benzeri giderler yapamazlar.

GYO'ların Portföylerine İlişkin Sınırlamalar

Şirket GYO Tebliği kapsamında belirli portföy kısıtlamalarına tabi olup portföylerinin bu kısıtlamalara uygun olarak oluşturulması gerekmektedir. Şirket'in tabi olduğu söz konusu portföy sınırlamalarından bazıları şu şekildedir:

- Aktif toplamının en az %51'i oranında a) gayrimenkullere, b) gayrimenkul projelerine, c) gayrimenkule dayalı haklara, d) gayrimenkul yatırım fonu katılma paylarına ve e) yalnızca bunların portföye alınması amacıyla sınırlı olarak faaliyet konusu yalnızca gayrimenkul olan yurt dışında kurulu şirketlere doğrudan veya sadece bu amacı gerçekleştirmek üzere yurt dışındaki şirketlere yatırım yapmak üzere yurt içinde veya yurt dışında kurulan ve sermayesine %100 oranında iştirak ettiği özel amaçlı şirketlere yatırım yapmak zorundadır.

- GYO'ların hesap dönemi sonunda hazırlayıp kamuya açıkladığı finansal tablolarla söz konusu asgari oran sağlanmıyorsa, ilgili GYO'nun talebi ve SPK'nın uygun görmesi halinde ilgili portföy sınırlamalarına uyulması için ilgili GYO'ya aykırılığın olduğu hesap döneminin sonundan itibaren bir yıl süre verilebilir. Verilen sürenin sonunda sınırlamalara yine uyulmaması halinde ilgili GYO faaliyetlerini sürdüremeyecektir.
- Portföyünde bulunan ve alımından itibaren beş yıl geçmesine rağmen üzerlerinde proje geliştirilmesine yönelik herhangi bir tasarrufta bulunulmayan arsa ve arazilerin oranı aktif toplamının %20'sini aşamaz.
 - Gayrimenkul yatırım ortaklığına dönüşen ortaklıkların sahip olduğu bu nitelikteki arsa ve araziler için söz konusu süre dönüşüme ilişkin esas sözleşme değişikliğinin ticaret siciline tescil edildiği tarihten itibaren başlar. Bu süre Şirket için 28.04.2023 tarihinden itibaren başlamıştır.

GYO'ların Yapamayacakları İşler

GYO Tebliği md.23'te GYO'ların yapamayacakları işler yer almakta olup bu hükme göre GYO'lar;

- Mevduat veya katılım fonu toplayamazlar ve mevduat veya katılım fonu toplama sonucunu verecek iş ve işlemler yapamazlar.
- GYO Tebliği'nde izin verilen işlemler dışında ticari, sınai veya zirai faaliyetlerde bulunamazlar.
- Hiçbir şekilde gayrimenkullerin inşaat işlerini kendileri üstlenemez, bu amaçla personel ve ekipman edinemezler.
- Hiçbir surette otel, hastane, alışveriş merkezi, iş merkezi, ticari parklar, ticari depolar, konut siteleri, süper marketler ve bunlara benzer nitelikteki gayrimenkulleri ticari maksatla işletemez ve bu amaçla personel istihdam edemezler.
- Kendi personeli vasıtasıyla portföye konu olan veya olacak projeler hariç olmak üzere başka kişi ve kuruluşlara proje geliştirme, proje kontrol, mali fizibilite, yasal izinlerin takibi ve buna benzer hizmetler veremezler.
- Kredi veremezler.
- Sermayesine %100 oranında iştirak ettikleri bağlı ortaklıkları dışındaki ilişkili taraflarına herhangi bir mal veya hizmet satımı işlemine dayanmayan borç veremezler.
- Belgeye dayandırılmayan ve piyasa rayicinden bariz farklılık gösteren bir harcama veya komisyon ödemesinde bulunamazlar.
- Sürekli olarak kısa vadeli gayrimenkul alım satımı yapamazlar.

Çevre Mevzuatı

Türkiye'de çevreyle ilgili konular hakkındaki temel düzenlemeler Çevre Kanunu ve Çevre Kanunu kapsamında yayımlanan ÇED Yönetmeliği ile Çevre İzin Yönetmeliği gibi bir dizi yönetmelikten oluşmaktadır. Çevre Kanunu, çevrenin korunmasına ilişkin şartların genel çerçevesini ve bu şartlara uyulmamasının sonuçlarını düzenlemektedir. ÇED Yönetmeliği ise, çevresel etki değerlendirme çalışmalarının türlerini ve içeriklerini (ÇED sürecinde uygulanan idari ve teknik ilke ve prosedürleri) düzenlemektedir.

İmar ve Kat Mülkiyeti Mevzuatı

GYO Tebliği madde 22/1 (b)'de belirtildiği üzere GYO'ların portföylerine alacakları her türlü bina ve benzeri yapılara ilişkin olarak yapı kullanma izninin alınması ve kat mülkiyetinin tesis edilmesi zorunludur. Ancak, 3/5/1985 tarihli ve 3194 sayılı İmar Kanunu'nun geçici 16'ncı maddesi kapsamında yapı kayıt belgesi alınmış olması, yapı kullanma izninin alınmış olması şartının yerine getirilmesi için yeterli kabul edilmektedir.

İmar Kanunu kapsamında bütün yapıların imar planlarına uygun olarak inşa edilmesi ve ruhsatlandırılması gerekir. Bu kapsamda, ilk aşamada, inşaat sürecinin başlatılması amacıyla inşaat izni başvurusunda bulunulması gerekir. İnşaat sürecinin tamamlanması üzerine ise yapının yapı kullanma izninin temin edilmesi gerekir. Bir inşaatın tamamlanmasının ve yapı kullanma izin şartlarının yerine getirilmesinin ardından, kat mülkiyeti ilgili tapu siciline tescil ile tesis edilebilir.

Kişisel Verilerin Korunması Mevzuatı

KVKK, kişisel verilerin işlenmesinde başta özel hayatın gizliliği olmak üzere kişilerin temel hak ve özgürlüklerini korumak ve kişisel verileri işleyen gerçek ve tüzel kişilerin yükümlülükleri düzenlemek üzere çıkarılmış ve 7 Nisan 2016 tarihinde yürürlüğe girmiştir. KVKK, 95/46/EC sayılı Avrupa Birliği Veri Koruma Direktifi doğrultusunda hazırlanmıştır ve kişisel verilerin hukuka aykırı şekilde toplanması, işlenmesi, silinmesi, anonim hale getirilmesi ve aktarılmasına ilişkin idari yaptırımlar öngörmektedir. KVKK uyarınca kişisel veriler KVKK'daki istisnalar saklı kalmak üzere, ilgili kişinin açık rızası olmaksızın işlenemez ve aktarılamaz. İşlenmesini gerektiren sebeplerin ortadan kalkması hâlinde kişisel veriler resen veya ilgili kişinin talebi üzerine veri sorumlusu tarafından silinir, yok edilir veya anonim hâle getirilir. Veri sorumlularının ve veri işleyen gerçek veya tüzel kişilerin, kişisel verilerin elde edilmesi sırasında aydınlatma yükümlülüğü bulunmaktadır. Verisi işlenen ilgili kişilerin veri sorumlusuna başvuru hakkı bulunmaktadır. Veri sorumlusu başvuruda yer alan talepleri, talebin niteliğine göre en kısa sürede ve en geç otuz gün içinde ücretsiz olarak sonuçlandırmak zorundadır. Kişisel verileri işleyen gerçek ve tüzel kişiler, veri işlemeye başlamadan önce Veri Sorumluları Siciline ("VERBİS") kaydolmak zorundadır.

Sosyal Sigortalar ve Genel Sağlık Sigortası Mevzuatı

Sosyal Sigortalar ve Genel Sağlık Sigortası Kanunu sosyal sigortalar ile genel sağlık sigortası bakımından kişileri güvence altına almakta, bu sigortalardan yararlanacak kişileri ve sağlanacak hakları, bu haklardan yararlanma şartları ile finansman ve karşılama yöntemlerini belirlemekte ve sosyal sigortaların ve genel sağlık sigortasının işleyişi ile ilgili usul ve esasları düzenlemektedir. Şirket, işveren sıfatını haiz olduğundan sosyal sigortalar ve genel sağlık sigortasına ilişkin mevzuatta işverenler için öngörülen yükümlülükler uymakla yükümlüdür.

İşyeri Açma ve Çalışma Ruhsatı

İşyeri Açma ve Çalışma Ruhsatlarına İlişkin Yönetmelik, bir istisna söz konusu olmadığı müddetçe işletmelerin, işyerinde faaliyete başlamadan önce işyerleri için bir işyeri açma ve çalışma ruhsatı almasını zorunlu kılmaktadır. Usulüne uygun olarak işyeri açma ve çalışma ruhsatı almadan işyeri açılmaz ve çalıştırılmaz. İşyeri açma ve çalışma ruhsatı alınmadan açılan işyerleri yetkili idareler tarafından kapatılır.

6.1.6. Depo sertifikasını ihraç eden hakkındaki bilgiler

Yoktur.

6.2. Yatırımlar:

6.2.1. İzahnamede yer alması gereken finansal tablo dönemleri itibariyle ihraççının önemli yatırımları ve bu yatırımların finansman şekilleri hakkında bilgi:

Şirket'in devam eden yatırımlarına aşağıdaki tabloda yer verilmektedir.

No.	Yatırımlar	Tamamlanma Tarihi	Toplam Maliyet (TL)	Tamamlanma Derecesi (%)	Finansman Şekli
1	Konsept Vera Projesi (Elâzığ)	2024 yılı ilk çeyreği sonuna kadar	450.000.000+ KDV(*)	65	Ön satışlar ve özkaynaklar

(*) Şirket ve ESD Proje Sanayi ve Ticaret A.Ş. arasında imzalanan inşaat sözleşmesi uyarınca taraflar işlerin yapılması konusunda toplam 450.000.00 TL+KDV bedel üzerinden anlaşmışlardır. Ödemeler hakediş usulü yapılmaktadır.

6.2.2. İhraççı tarafından yapılmakta olan yatırımlarının niteliği, tamamlanma derecesi, coğrafi dağılımı ve finansman şekli hakkında bilgi:

31.03.2023 tarihi itibariyle Şirket'in devam eden yatırımlarına aşağıdaki tabloda yer verilmektedir.

No	Yatırımlar	Coğrafi Konum	Tamamlanma Derecesi (%)	Finansman Şekli
1	Konsept Vera Projesi	Elâzığ Arsası üzerinde geliştirilen proje	65	Ön satışlar ve özkaynaklar

6.2.3. İhraççının yönetim organı tarafından geleceğe yönelik önemli yatırımlar hakkında ihraççıyı bağlayıcı olarak alınan kararlar, yapılan sözleşmeler ve diğer girişimler hakkında bilgi:

Şirket yönetim kurulu tarafından bağlayıcı bir karar alınmamış olmakla birlikte, Şirket'in Gölbaşı Arsası Üzerinde Yapılması Planlanan Otel Projesi'ne ilişkin bilgilere aşağıda verilmiştir.

Gölbaşı Arsası Üzerinde Yapılması Planlanan Otel Projesi

Şirket portföyündeki Gölbaşı Arsası 8.125 m² büyüklüğünde olup bölgenin ana arterlerinden olan Haymana Bulvarı'na cepheli şekilde konumlanmaktadır. İlgili imar planı notlarına göre söz konusu parsel karayoluna cepheli olduğundan 0,70 emsal ile ticari olarak da kullanılabilir.

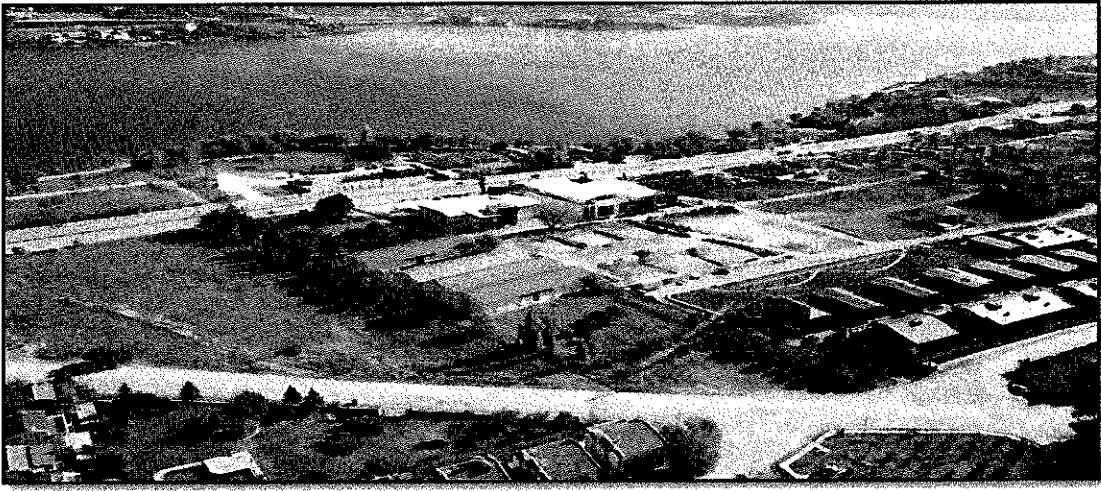
Parsel üzerinde otel inşaatı yapılması planlanmakta olup, söz konusu arsa için hazırlanan ve henüz onaylanmamış mimari projeye göre arsa üzerinde 5.687,50 m² büyüklüğünde inşaat alanı yapılabilmekte ve ayrıca %30 emsal harici alan kazanımı ile toplamda 7.393,80 m² kullanıma esas alan ve diğer alanlar ile birlikte 16.938 m² inşaat alanı oluşmaktadır.

Henüz onaylanmamış söz konusu mimari projeye göre;

- 2. bodrum katın; teknik hacim, sığınak, depo, otopark şeklinde,

- 1. bodrum katta 900 m² ve 700 m² çok amaçlı salon ile sosyal tesisin,
- Zemin katta 24 m² net alanlı 70 adet standart oda, lobby, ofisler, yüzme havuzu, 450 m² alanlı çok amaçlı salon, 5 adet dükkân ve diğer teknik alanların,
- 1. katta net 24 m² kullanım alanlı 47 adet standart oda ile net 35 m² kullanım alanlı 10 adet süit odanın

olması planlanmaktadır. Arsa üzerinde gerçekleştirilmesi planlanan otel projesi için projelendirme çalışmalarına başlanmış olup, inşaat ruhsatının alınması için gerekli başvuruların projelendirme çalışmalarının tamamlanmasını müteakip yapılması ve bunu takiben söz konusu arsa üzerinde gerekli inşai faaliyete başlanması planlanmaktadır. Projede inşaat ruhsatı alınması sonrasında otel odaları, üniteler yada inşaat alanında değişiklikler olabilmesi ihtimal dahilindedir.



6.2.4. İhraççıyla ilgili teşvik ve sübvansiyonlar vb. ile bunların koşulları hakkında bilgi:

Türk vergi mevzuatı çerçevesinde GYO'ların faydalandığı bazı vergisel teşvikler şu şekildedir:

- Türkiye'de GYO'ların kazançları, Kurumlar Vergisi Kanunu'nun (KVK) 5/1-d-4 maddesi gereğince Kurumlar Vergisi'nden istisnadır.
- KVK 15/3 maddesi uyarınca GYO'ların elde ettiği kazançlar dağıtılsın ya da dağıtılmasın %15 vergi kesintisine tabi tutulur. Kanunun geçici 1. maddesinde ise; "Bakanlar Kurulu tarafından yeni kararlar alınıncaya kadar 193 sayılı Gelir Vergisi Kanunu ile 5422 sayılı Kanun kapsamındaki vergi oranları bu kanunda belirtilen yasal sınırları aşmamak üzere geçerliliğini korur." hükmü yer almaktadır. 193 sayılı Gelir Vergisi Kanunu'nda vergi tevkifatı konusu 94. maddede düzenlenmiştir. Bu maddenin 6. fıkrasının (a) bendine göre; dağıtılsın ya da dağıtılmasın GYO'ların elde ettikleri kazançlar %0 oranında vergi tevkifatına tabidir. Bu kapsamda GYO kazançlarına uygulanacak stopaj oranı %0'dır.
- GYO'ların münhasıran gayrimenkul portföylerine ilişkin alım satım sözleşmeleri ile gayrimenkul satış vaadi sözleşmeleri damga vergisinden istisna edilmiştir.

Şirket 28.04.2023 tarihi itibarıyla GYO'ya dönüşmüş olup bu tarihin öncesinde yararlanılan bir teşvik ya da sübvansiyon bulunmamaktadır.

Vera Konut Yatırım Gayrimenkul
Yatırım Ortaklığı A.Ş.
Balgat Mah. Mevlana Blv. Yelken Plaza Apt.4
No:139A/53 Çankaya/ANKARA
HİTİT V.D. 9210759020
Mersis No:0924025902000001

[Handwritten signature]

INTEGRAL MENKUL DEĞERLER A.Ş.
Maslak Mah. Saat 9. Spine Tower
No:5 Kat:2 Sarıyer/İSTANBUL
Mersis No: 3479051000000001

7. FAALİYETLER HAKKINDA GENEL BİLGİLER

7.1. Ana faaliyet alanları:

7.1.1. İzahnamede yer alması gereken finansal tablo dönemleri itibarıyla ana ürün/hizmet kategorilerini de içerecek şekilde ihraççı faaliyetleri hakkında bilgi:

Şirket Esas Sözleşmesi'nin "Şirketin Amacı ve Faaliyet Konusu" başlıklı 5. maddesinde belirtildiği üzere Şirket'in ana faaliyet konusunu "gayrimenkuller, gayrimenkul projeleri, gayrimenkule dayalı haklar, sermaye piyasası araçları ve Sermaye Piyasası Kurulunca belirlenecek diğer varlık ve haklardan oluşan portföyü işletmek amacıyla paylarını ihraç etmek ve sermaye piyasası mevzuatında izin verilen diğer faaliyetlerde bulunmak" oluşturmaktadır.

Bu İzahname'de yer verilen son finansal tablo tarihi itibarıyla Şirket'in devam eden tek projesi Konsept Vera Projesi olup, Gölbaşı Arsası Üzerinde Yapılması Planlanan Otel Projesi henüz projelendirme aşamasındadır.

Konsept Vera Projesi

Şirket portföyündeki Elâzığ Arsası 14.043 m² büyüklüğünde olup, söz konusu proje 6 blok olarak ve 62.807 m² inşaat alanına sahip olacak şekilde hayata geçirilmektedir. Kuzey kenarında Fatih Ahmet Baba Bulvarı'na, güney kenarında ise sokağa cepheli projede 2+1, 3+1, 4+1, 5+1, 6+1 ve 7+1 tiplerinde toplam 132 adet konut yer almakta olup, toplam satılabilir konut alanı 25.758,46 m²'dir.

Haziran 2023 itibarıyla Yaklaşık %65 oranında inşaat seviyesine gelmiş olan ve 2024 yılının ilk çeyreğinde tamamlanması planlanan projede ayrıca toplam kiralanabilir alanı 13.783 m² olan 84 adet ticari ünite de yer almakta olup, konut ve ticari nitelikli tüm bağımsız bölümlere ilişkin kat irtifakları kurulmuş durumdadır.



Proje Adı	Konsept Vera Projesi
Proje Başlama/ Planlanan Bitiş Tarihi	Kasım 2020/2024 yılı ilk çeyrek sonuna kadar
Arsanın Yeri	Elâzığ ili Merkez ilçesi Sürsürü Mahallesi Gedik Karaçalı Mevkii 1046 ada 11 parsel
Arsa Sahibi	Şirket
İnşaat İlerleme Seviyesi	%65
Projedeki Blok/Bölüm Sayısı	6 Blok/ 132 Konut-84 Ticari Ünite
Bağımsız Bölüm Tipleri	2+1, 3+1, 4+1, 5+1, 6+1 ve 7+1 tiplerinde toplam 132 adet konut ve toplam kiralanabilir alanı 13.783 m ² olan 84 adet ticari ünite

İşbu İzahname tarihi itibariyle proje kapsamındaki bağımsız bölümlerden 22'sinin ön satışı gerçekleştirilmiş olup, inşaatın 2024 yılı ilk çeyrek sonuna kadar tamamlanması ve bağımsız bölümlerin teslimlerinin yapılması öngörülmektedir.

Diğer taraftan, Fırat Üniversitesi Mühendislik Fakültesi İnşaat Mühendisliği Bölümü tarafından 17.04.2023 tarihinde hazırlanan Tetkik Raporu'nda; 06.02.2023 tarihinde Pazarcık/Kahramanmaraş ve Elbistan/Kahramanmaraş'da olan depremlerin Konsept Vera Projesi'nde yapımı devam eden binalara olan etkisinin incelenmesi neticesinde, söz konusu binaların "Hasarsız" olduğu kanaatine varıldığı belirtilmiş olup, anılan rapora işbu izahname eklerinde yer verilmektedir.

Öte yandan, Gölbaşı Arsası ve Bu Arsa Üzerinde Yapılması Planlanan Otel Projesine ilişkin bilgilere bu izahnamenin 6.2.3 nolu bölümünde yer verilmiştir.

7.1.2. Araştırma ve geliştirme süreci devam eden önemli nitelikte ürün ve hizmetler ile söz konusu ürün ve hizmetlere ilişkin araştırma ve geliştirme sürecinde gelinen aşama hakkında ticari sırrı açığa çıkarmayacak nitelikte kamuya duyurulmuş bilgi:

Yoktur.

7.2. Başlıca sektörler/pazarlar:

7.2.1. Faaliyet gösterilen sektörler/pazarlar ve ihracının bu sektörlerdeki/pazarlardaki yeri ile avantaj ve dezavantajları hakkında bilgi:

Şirket GYO sektöründe yer almakta olup, GYO sektörü gayrimenkul sektörü ile yakın ilişki içerisinde.

GYO Sektörünün Genel Görünümü

GYO'lar, GYO Tebliği ile belirlenmiş usul ve esaslar dahilinde, gayrimenkuller, gayrimenkul projeleri, gayrimenkule dayalı haklar, sermaye piyasası araçları, Takasbank para piyasası ve ters repo işlemleri, Türk Lirası cinsinden vadeli mevduat veya katılma hesabı, yabancı para cinsinden vadeli ve vadesiz mevduat veya özel cari ve katılma hesapları ile iştirakler ve SPK tarafından belirlenecek diğer varlık ve haklardan oluşan portföyü işletmek amacıyla paylarını ihraç etmek üzere kurulan ve GYO Tebliği'nde izin verilen diğer faaliyetlerde bulunabilen sermaye piyasası kurumlarıdır. Şirket de GYO statüsünü haiz bir ortaklık niteliğindedir.

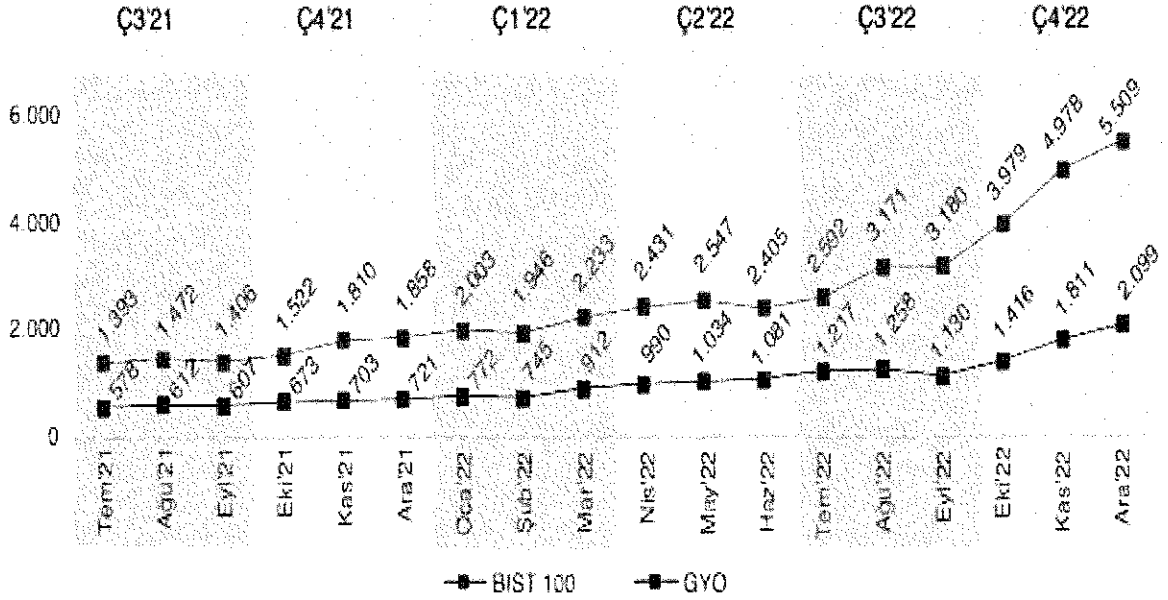
GYO-DER tarafından yayımlanan "Türkiye Gayrimenkul Sektörü 2022 4. Çeyrek Raporu"nda GYO endeksinin 2022 yılının son çeyreğinde 2.099 puandan kapatarak rekor kırdığı ve endeksin sadece son çeyrekte %85'lik bir getiri sağladığı belirtilmektedir. Söz konusu raporda GYO'ların toplam piyasa değerinin 245,21 milyar TL'ye ulaştığı ve böylece bir önceki yıldaki değerinin 2,5 katını aştığı belirtilmiştir. GYO'ların halka açıklık ve fiili halka açıklık oranlarına ilişkin olarak ise bu oranların sırasıyla %45,33 ve %33,47'ye yükseldiği gösterilmektedir. Söz konusu raporda ayrıca GYO'lara hem yerli hem de yabancı yatırımcılar tarafından büyük tevccüh gösterildiğine işaret edilmekte ve yerli yatırımcı sayısının bir yılda üçe katlanarak 1.371.614'e ulaşırken yabancı yatırımcı sayısının da iki katına çıkarak 3.624'e ulaştığı ifade edilmektedir.

Aşağıda GYO sektöründen bazı göstergeler yer almaktadır:

Borsa İstanbul'da İşlem Gören GYO Sayısı (Adet)								
2014	2015	2016	2017	2018	2019	2020	2021	2022
31	31	32	31	33	33	33	37	39
Halka Açıklık Oranları								
2014	2015	2016	2017	2018	2019	2020	2021	2022
52	52	51	50	53	53	53	44	45,33
Fiili Dolanım (%)								
2014	2015	2016	2017	2018	2019	2020	2021	2022
37,3	42,4	38,8	38,9	37,8	36,5	32,1	26,6	33,5
Piyasa Değerleri (Milyon TL)								
2014	2015	2016	2017	2018	2019	2020	2021	2022
21.731	21.465	25.447	26.924	18.384	27.777	54.163	94.952	245.217
Piyasa Değerleri (Milyon Amerikan doları)								
2014	2015	2016	2017	2018	2019	2020	2021	2022
9.339	7.356	7.231	7.138	3.481	4.676	7.379	7.317	13.116

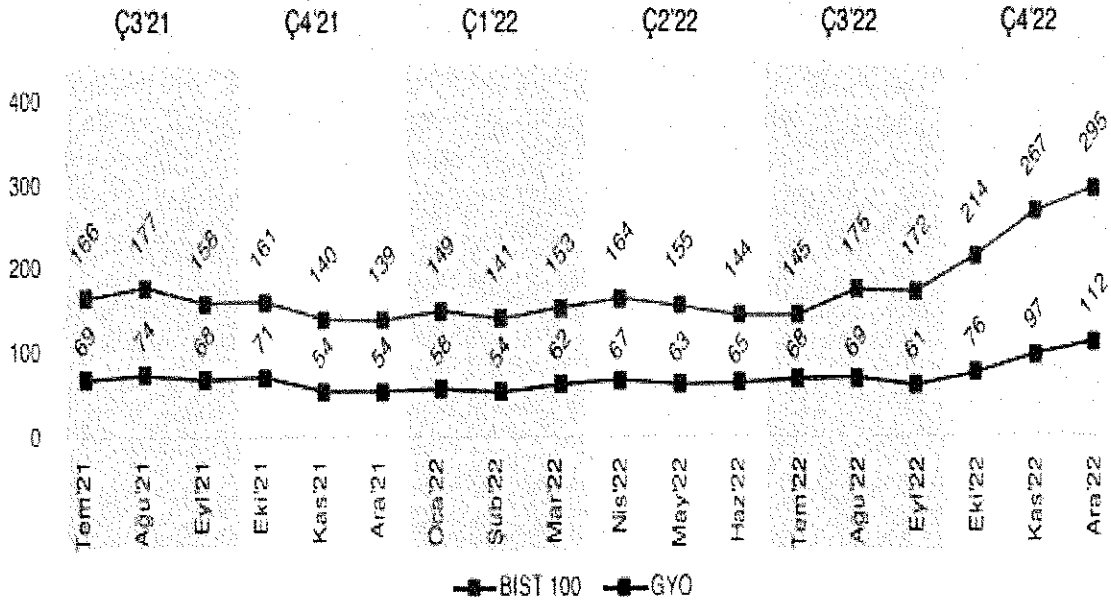
Kaynak: GYO-DER

GYO endeksi TL bazında 2022 yılı 3. çeyrekte 1129,65 ile tamamladığı seyrine 2022 yılı 4. çeyrek sonu itibariyle 2.098,94 seviyesinde kapatmıştır. Aşağıda GYO endeksinin TL bazında son dönemlerdeki değişimi gösterilmektedir:



Kaynak: GYO-DER

GYO endeksi Amerikan doları bazında 2022 yılı 3. çeyrekte 61 ile tamamladığı seyrine 2022 yılı 4. çeyrek sonu itibariyle 112 seviyesinde kapatmıştır. Aşağıda GYO endeksinin Amerikan doları bazında son dönemlerdeki değişimi gösterilmektedir:



Kaynak: GYO-DER

Gayrimenkul Sektörünün Genel Görünümü

Türkiye de inşaat ve gayrimenkul sektörünün en önemli göstergelerden birisi olan 'konut satış' rakamlarına bakıldığında 2022 yılında 1 milyon 485 bin adet konutun el değiştirdiği görülmektedir. Bu durum geçen yılın aynı dönemine göre yüzde 0,4'lük bir azalışı işaret etmektedir. Diğer yandan 2022 yılında ipotekli satışlar 2021 yılına göre yüzde 4.8 oranında azalarak 280 bin adet olarak gerçekleşmiştir. İpotekli satışlardaki azalmanın konut kredi faizlerinde ve konut fiyatlarındaki artışın etkisiyle meydana geldiği düşünülmektedir.

Ayrıca, talebin güçlü olması ve enflasyonist eğilimden kaçış çabasıyla konut fiyatlarında kayda değer bir yükseliş yaşandığı anlaşılmaktadır. TCMB tarafından açıklanan 2022 Kasım ayı verilerinde; bir önceki yılın aynı ayına göre nominal olarak yüzde 174,3, reel olarak ise yüzde 54 oranında artış gerçekleşmiştir. Türkiye genelinde birim metrekare fiyatı ise 16,984 TL'ye ulaşmıştır.

Fiyat dinamikleri ile ilgili olarak, şu tespitler yapılabilir:

- TÜİK verilerine göre inşaat maliyet endeksi Kasım 2022 yılında bir önceki yılın aynı dönemine göre %103,4 oranında artmıştır. Malzeme fiyatları aynı dönemde yüzde 108,5, işçilik maliyetlerinin de yüzde 87,9 olarak yükselmiştir. Söz konusu maliyet artışları yeni konut fiyatları başta olmak üzere tüm gayrimenkul fiyatlarını artıran bir etmendir.
- Enflasyonist ortamın getirdiği reel getiri arayışı başta konut olmak üzere tüm gayrimenkul çeşitlerine olan talebi artırmıştır. Ancak gerek kredi mekanizmasında yaşanan yavaşlama gerekse gayrimenkul edinimi için kullanılacak tasarrufların azalması talebi olumsuz yönde etkilemektedir.
- Üretimin azalması talebin ise fazla olması başta satış fiyatları olmak üzere kiralar dahil tüm fiyatlamaları yükseltmiştir. Ülkemizin yoğunlukla 11 ilini etkileyen

Kahramanmaraş merkezli iki deprem sonucunda yaşanan yıkım nedeniyle dönemsel göç etmek zorunda kalan kişilerin talebi göç edilen illerdeki konut ve kira fiyatlarının artmasına sebep olmuştur.

- Yabancı talebi devam etmekte olup, özellikle vatandaşlık ve oturma izninin de gayrimenkul alanlar için devam etmesi talebi olumlu yönde etkilemektedir.
- Maliyet artışı yanında tedarik zincirinde pandemi nedeniyle yaşanan bozulmalar iç piyasada maliyetleri daha da hızlı artırmaktadır.
- Büyük şehirlerde arazi ve konut yapılabılır yerlerin değerleri de hızla yükselmektedir.
- Bazı yüklenici ve müteahhitlerin işletme sermayesi ve nakit akışı sorunları yaşaması piyasadaki arz talep dengesini olumsuz etkilemektedir.

Bu durumlar göz önünde bulundurulduğunda mevcut durumda gayrimenkul ve inşaat sektöründe bir arz-talep dengesizliğinin bulunduğu kanaati oluşmaktadır. Arz-talep dengesinin yeniden kurulması ise zaman alabilecektir ve fiyatların devamlı yukarı gitmesinin mümkün olmadığı düşünülmektedir.

2022 Yılı 4. Çeyrek İtibariyle Gayrimenkul Sektörü Üzerinde Etkiye Sahip Bazı Dinamiklerdeki Değişimler

- Üretim Yöntemiyle İnşaat sektörünün cari fiyatlarla GSYH'den yıllık bazda aldığı pay 2022 4. Çeyrek dönem itibariyle %4,9 oldu. Aynı dönemde inşaat sektörü %118,0, gayrimenkul faaliyetlerinin büyüme oranı %59,3 oldu.
- GSYH 2022 yılı dördüncü çeyrek ilk tahmini; zincirlenmiş hacim endeksi olarak, bir önceki yılın aynı çeyreğine göre %3,5 arttı.
- TÜFE 2022 yılı Aralık ayında bir önceki aya göre %1,18, bir önceki yılın Aralık ayına göre %64,27, bir önceki yılın aynı ayına göre %64,27 ve on iki aylık ortalamalara göre %72,31 artış gerçekleşti.
- 2022 yılının 3. çeyreğini 18,17 ile kapatan dolar 2022 Aralık ayında 18,73'e yükseldi. 2022 yılı 3.çeyreği 18,55 ile kapatan Avro ise 2022 Aralık ayında 19,97'ye yükseldi.
- Belediyeler tarafından verilen yapı ruhsatlarının 2022 yılının 3.ncü çeyreğinde bir önceki yılın aynı dönemine göre yüz ölçümü %4,5, daire sayısı %3,8 azaldı.
- 2022 yılı 4.Çeyrek verileri bir önceki yılın aynı dönemine göre ilk defa satılan konutlar %15,14 azalarak 147 bin 961 adet oldu. İkinci el konut satışları da %23,86 azalarak 280 bin 468 adet olarak gerçekleşti.
- 2022 yılı 4.çeyreğinde toplam konut satışları içerisinde ipotekli konut satışlarının payı %18,9 olarak gerçekleşti. 2021 yılı toplamında bu oran %19,7 olarak ölçülmüştü. 2022 4. çeyreğinde toplam 428 bin 429 adet konut satışı gerçekleşmiştir. Bir önceki yılın aynı çeyreğine göre %21,1 oranında azalış olmuştur.
- 2022 yılı Aralık verileri bir önceki yılın aynı dönemine göre ilk defa satılan konutlar %1,49 artarak 77 bin 889 adet oldu. İkinci el konut satışları da %13,14 azalarak 130 bin 74 adet olarak gerçekleşti.
- 2022 yılı Aralık verileri bir önceki yılın aynı dönemine göre ipotekli konut satışı %51,84 azalarak 21 bin 796 adet oldu.

büyük bir portföye sahip olan gayrimenkul yatırım ortaklıklarından birisi olmayı kendisine hedef olarak koymaktadır.

7.2.2. İzahnamede yer alması gereken finansal tablo dönemleri itibariyle ihraççının net satış tutarının faaliyet alanına ve pazarın coğrafi yapısına göre dağılımı hakkında bilgi:

Şirket halihazırda yalnızca Konsept Vera Projesi kapsamındaki gayrimenkullerin satışını gerçekleştirmekte olup, proje kapsamındaki konutlardan 22 adetinin ön satışı yapılmış durumdadır. Söz konusu ön satışlardan 31.03.2023 tarihi itibariyle yaklaşık 50,6 milyon TL tahsil edilmiş olup, söz konusu tutar Şirket'in finansal tablolarında ertelenmiş gelirler kaleminde izlenmektedir. (31.12.2022 = Yaklaşık 36,9 milyon TL)

7.3. Madde 7.1.1 ve 7.2.'de sayılan bilgilerin olağanüstü unsurlardan etkilenme durumu hakkında bilgi:

Risk Faktörleri başlıklı 5. bölümde yer alan risk faktörleri dışında yukarıda 7.1.1 ve 7.2.'de sayılan bilgilerin olağanüstü unsurlardan etkilenmesine sebep olacak bir unsurun bulunmadığı değerlendirilmektedir.

7.4. İhraççının ticari faaliyetleri ve karlılığı açısından önemli olan patent, lisans, sınai-ticari, finansal vb. anlaşmalar ile ihraççının faaliyetlerinin ve finansal durumunun ne ölçüde bu anlaşmalara bağlı olduğuna ya da yeni üretim süreçlerine ilişkin özet bilgi:

Önemli Sözleşmeler başlıklı 22. bölümde Şirket'in önemli sözleşmelerine ilişkin detaylı bilgilere yer verilmiştir.

7.5. İhraççının rekabet konumuna ilişkin olarak yaptığı açıklamaların dayanağı:

İzahname'nin 7.2.1 numaralı bölümünde yer alan açıklamaların hazırlanmasında temel olarak aşağıda gösterilen linklerdeki bilgilerden yararlanılmış olup, söz konusu açıklamalarda Şirket yönetiminin görüş ve kanaati de yer almaktadır.

<https://www.gyoder.org.tr/files/202303/d5121603-1b41-413d-b3ac-26a7201eadcb.pdf>

<https://www.kap.org.tr/tr/Sektorler>

<https://spk.gov.tr/istatistikler/aylik-istatistik-bultenleri>

<https://data.tuik.gov.tr/>

7.6. Personelin ihraççıya fon sağlamasını mümkün kılan her türlü anlaşma hakkında bilgi:

Yoktur.

7.7. Son 12 ayda finansal durumu önemli ölçüde etkilemiş veya etkileyebilecek, işe ara verme haline ilişkin bilgiler:

Yoktur.

8. GRUP HAKKINDA BİLGİLER

8.1. İhraççının dahil olduğu grup hakkında özet bilgi, grup şirketlerinin faaliyet konuları, ihraççıyla olan ilişkileri ve ihraççının grup içindeki yeri:

İhraççı herhangi bir gruba dahil değildir.

8.2. İhraççının doğrudan veya dolaylı önemli bağlı ortaklıklarının dökümü:

İhraççının doğrudan veya dolaylı herhangi bir bağlı ortaklığı bulunmamaktadır.

9. MADDİ VE MADDİ OLMAYAN DURAN VARLIKLAR HAKKINDA BİLGİLER

9.1. Maddi duran varlıklar hakkında bilgiler:

9.1.1. İzahnamede yer alması gereken son finansal tablo tarihi itibarıyla ihraççının finansal kiralama yolu ile edinilmiş bulunanlar dahil olmak üzere sahip olduğu ve yönetim kurulu kararı uyarınca ihraççı tarafından edinilmesi planlanan önemli maddi duran varlıklara ilişkin bilgi:

İzahname’de yer alan son finansal tablo tarihi olan 31.03.2023 tarihi itibarıyla Şirket’in maddi duran varlıkları aşağıdaki gibidir.

Maliyet değeri	31.03.2023 (TL)
Taşıtlar	1.417.389
Demirbaşlar	301.695
Maliyet değeri toplamı	1.719.084
Birikmiş amortismanlar:	
Taşıtlar	707.458
Demirbaşlar	199.030
Birikmiş amortismanlar toplamı	906.488
Net defter değeri	812.595

İzahname’de yer alan son finansal tablo tarihi olan 31.03.2023 tarihi itibarıyla Şirket’in sahip olduğu “Yatırım Amaçlı Gayrimenkullere” ilişkin bilgiler aşağıdaki tabloda yer almaktadır.

Malik	Ada/Parse l/Blok/No	Cinsi	Edinildiğ i Yıl	m ²	Mevkii	Defter Değeri- 31.03.2023 (TL)	Kiraya Verildi ise Kiralayan Kişi/Kurum	Kira Dönemi	Yıllık Kira Tutarı (TL)
Şirket	1046 ada 11 parsel D Blok, 1-84	Konsept Vera Projesin deki işyeri nitelikli bağımsız bölümler (84 adet)	2023(*)	13.783	Gedik Karaçalı	48.324.139(**)	--	--	--
Şirket	1152 ada 1 parsel	Arsa	2021	8.125	-	4.293.780	--	--	--

(*) Bağımsız bölümlere ilişkin kat irtifak tapularının çıktığı yıldır, söz konusu bağımsız bölümlerin üzerine yapıldığı arsa 2019 yılında edinilmiştir.

(**) Şirket'in aktifleştirdiği finansman giderleri dahil Konsept Vera Projesi'nin geliştirilmekte olduğu arsanın ve inşaat maliyetlerinin işyeri niteliğindeki bağımsız bölümlere tekabül eden kısmını göstermektedir.

İzahname'de yer alan son finansal tablo tarihi olan 31.03.2023 tarihi itibarıyla Şirket'in stoklarında yer alan gayrimenkullere aşağıda yer verilmiştir.

Malik	Proje	m ²	Cinsi	Mevkii	Defter Değeri- 31.03.2023 (TL)
Şirket	Konsept Vera	25.758	Konut nitelikli bağımsız bölümler (134 adet)	Gedik Karaçalı	101.377.390*

(*) Şirket'in aktifleştirdiği finansman giderleri dahil Konsept Vera Projesi'nin geliştirilmekte olduğu arsanın ve inşaat maliyetlerinin konut niteliğindeki bağımsız bölümlere tekabül eden kısmını göstermektedir.

İhraççının finansal kiralama yolu ile edinilmiş gayrimenkulü bulunmamakta olup, ayrıca İhraççının yönetim kurulu kararı uyarınca ihraççı tarafından edinilmesi planlanan önemli bir varlıkta bulunmamaktadır.

9.1.2. İhraççının maddi duran varlıklarının kullanımını etkileyecek çevre ile ilgili tüm hususlar hakkında bilgi:

ÇED Yönetmeliği md.15 çerçevesinde 300 konut ve üzerinde konut bulunduran konut projeleri ile 50 oda ve üzeri oda bulunduran otel projeleri çevresel etkileri ön inceleme ve değerlendirmeye tabi projeler olarak nitelendirilmekte olup, bu projeler için proje tanıtım dosyası hazırlanması zorunludur. Bu çerçevede;

- Elâzığ Arsası üzerinde Konsept Vera projesi kapsamında yalnızca 132 adet konut ve 84 adet ticari mağaza yapılacağından ÇED Yönetmeliği md.15'te yer alan yükümlülüğe tabi değildir.
- Gölbaşı Arsası Üzerinde Yapılması Planlanan Otel Projesi'nde 127 adet oda yer alması planlandığından bu plan hayata geçirilmek istenildiğinde ÇED Yönetmeliği md.15 çerçevesinde proje tanıtım dosyası hazırlanması gerekecektir.

9.1.3. Maddi duran varlıklar üzerinde yer alan kısıtlamalar, aynı haklar ve ipotek tutarları hakkında bilgi:

Şirket'in Elâzığ Arsası'nın satın alınmasına ilişkin olarak imzalanan sözleşme kapsamındaki 27.270.000 TL'lik borcu nedeniyle İller Bankası lehine Elazığ Arsası üzerinde ipotek tesis edilmiş ve söz konusu ipotek kat irtifak tapularının çıkmasıyla bağımsız bölümlere yansıtılmıştır.

Söz konusu ipotek, ipotegün gayrimenkulün İller Bankası'ndan vadeli bir ödeme planı kapsamında satın alınması aşamasında İller Bankası lehine konulmuş olup, ipotek tutarı arsa alım bedeline eşittir. Söz konusu ipotegün varlığının gayrimenkulün Şirket portföyüne alınmasına ilgili düzenlemeler kapsamında herhangi bir engel teşkil etmediğine ilişkin kanaat ilgili değerlendirme raporunda yer almaktadır. Bunun dışında 31.03.2023 tarihli finansal tablolar

itibariyle portföyde bulunan gayrimenkuller üzerinde üçüncü kişiler lehine verilen herhangi bir kısıtlama, aynı hak veya ipotek bulunmamaktadır.

Malik	Ada	Parsel	Bağımsız Bölüm	Nitelik	Kısıtlamanın/ Aynı Hakkın Türü	İpotek Alacaklısı	Veriliş Tarihi	Tutarı (TL)	İpotek Derecesi
Şirket	1046	11	Konsept Vera Projesindeki tüm bağımsız bölümler	Konut ve işyeri nitelikli bağımsız bölümler	İpotek	İller Bankası	21.09.2020	22.270.000	0/0

9.1.4. Maddi duran varlıkların rayiç/gerçeğe uygun değerinin bilinmesi halinde rayiç değer ve dayandığı değer tespit raporu hakkında bilgi:

Net Kurumsal Gayrimenkul Değerleme ve Danışmanlık A.Ş. tarafından hazırlanan 05.06.2023 tarihli değerlendirme raporlarına göre Şirket'in yatırım amaçlı gayrimenkullerinin rayiç değerlerine aşağıda yer verilmiştir.

Malik	Ada/Parsel/ Blok/No	Cinsi	Edinildiği Yıl	Mevkii	Ekspertiz Değeri (TL)	Ekspertiz Rapor Tarihi	Ekspertiz Rapor No.
Şirket	1046 ada 11 parsel D Blok, 1-84	Konsept Vera Projesindeki işyeri nitelikli bağımsız bölümler (84 adet)	2023(*)	Gedik Karaçalı	2.068.980.397	05.06.2023	2023-350
Şirket	1152 ada 1 parsel	Arsa	2021	-	140.000.000	05.06.2023	2023-349

Net Kurumsal Gayrimenkul Değerleme ve Danışmanlık A.Ş. tarafından hazırlanan 05.06.2023 tarihli değerlendirme raporuna göre Şirket'in stoklar kaleminde izlediği gayrimenkullerinin rayiç değerlerine aşağıda yer verilmiştir.

Malik	Ada/Parsel/ Blok/No	Cinsi	Edinildiği Yıl	Mevkii	Ekspertiz Değeri (TL)	Ekspertiz Rapor Tarihi	Ekspertiz Rapor No.
Şirket	1046 ada 11 parsel A1, A2, B1, B2 ve C Bloklar	Konsept Vera Projesindeki konut nitelikli bağımsız bölümler (132 adet)	2023(*)	Gedik Karaçalı	816.853.909	05.06.2023	2023-350

(*) Bağımsız bölümlere ilişkin kat irtifak tapularının çıktığı yıldır, söz konusu bağımsız bölümlerin üzerine yapıldığı arsa 2019 yılında edinilmiştir.

31.03.2023 itibarıyla maddi duran varlık olarak sınıflandırılan gayrimenkul bulunmadığından Şirket'in maddi duran varlıklarının rayiç değerinin belirlenmesi hususunda herhangi bir değer tespiti raporu hazırlanmamıştır.

Vera Konsept Gayrimenkul .
Yatırım Danışmanlığı A.Ş. ..
Balgat Mah. Mevlana Bulvarı, Yeşilken Plaza Apt.1
No:139A/59 Çankaya/ANKARA ..
HİTİT V.D. 9240759020 ..
Mersis No:0924075903000001

İNTEGRAL
YATIRIM MENKUL DEĞERLER A.Ş.
Maslak Mah. Saat Sk. Opine Tower
No:5 Kat:2 Sarıyer / İSTANBUL
Maslak V.D. 4780518427

Peşin Ödenmiş Giderler	304.383	395.081	120.429	3.549
Cari Dönem Vergisiyle İlgili Varlıklar	4.733	36.194	11.136	135.527
Diğer Dönen Varlıklar	64.903.206	63.703.678	2.268.799	735.246
TOPLAM DÖNEN VARLIKLAR	168.827.561	160.385.675	52.367.231	37.897.847
Ticari alacaklar	--	--	4.160.960	--
- İlişkili taraflardan ticari alacaklar	--	--	--	--
- İlişkili olmayan taraflardan ticari alacaklar	--	--	4.160.960	--
Diğer Alacaklar	--	76.651	96.821	152.310
- İlişkili taraflardan diğer alacaklar	--	--	--	--
- İlişkili olmayan taraflardan diğer alacaklar	--	76.651	96.821	152.310
Yatırım Amaçlı Gayrimenkuller	1.416.793.456	1.413.458.090	53.000.000	--
Maddi Duran Varlıklar	812.595	939.905	1.821.074	2.391.979
Peşin Ödenmiş Giderler	--	--	5.000	--
Ertelenmiş Vergi Varlığı	348.546	197.405	1.454.982	550.070
TOPLAM DURAN VARLIKLAR	1.417.954.597	1.414.672.051	60.538.837	3.094.359
TOPLAM VARLIKLAR	1.586.782.158	1.575.057.726	112.906.068	40.992.206

Dönen Varlıklar:

Dönen varlıklar 31.12.2021 tarihinde 31.12.2020 dönem sonuna göre %38 oranında artmıştır. Bu artışın ana sebepleri nakit ve nakit benzerleri kaleminin 1.125.094 TL'den 4.382.091 TL'ye yükselmesi ile Konsept Vera Projesine ilişkin ön satışı gerçekleşmiş konutlara istinaden ilişkili olmayan taraflardan ticari alacakların 10.622.009 TL'ye yükselmesidir. Şirket'in, geliştirmekte olduğu Konsept Vera Projesi ticari nitelikte olan dükkan ve işyerleri ile satılabilir konut alanlarından oluşmaktadır. 31 Aralık 2021 ve 2020 tarihleri itibarıyla Şirket, projedeki tüm bağımsız bölümleri stoklarda takip etmektedir.

Dönen varlıklar 2022 yılında 2021 yılına göre %206 oranında artmıştır. Bunun nedeni, stoklar ve diğer dönen varlıklar kalemlerinin artış göstermesidir. Şirket 2022 yılında ticari nitelikli dükkan ve işyerlerini yatırım amaçlı gayrimenkullerde; konut nitelikli bağımsız bölümleri ise stoklarda takip etmeye başlamıştır. Daha önceki senelerde stoklarda sınıflandırılan gayrimenkullerin bir kısmı yatırım amaçlı gayrimenkul olarak sınıflanmış olsa da, 2022 yılında inşaat ilerleme seviyesinin artış göstermesi nedeniyle stoklarda raporlanan tutar artış göstermiştir. Şirket'in aktifleştirdiği 8.449.520 TL tutarındaki finansman giderleri dahil Konsept Vera Projesi'nin geliştirilmekte olduğu arsanın maliyet değeri 35.719.529 TL olup, %67,72'sini oluşturan 24.189.149 TL'si stoklarda yer almaktadır. 31 Aralık 2022 itibarıyla 103.649.500 TL olan inşaat maliyetlerinin %67,72'sini oluşturan 70.191.105 TL'si de stoklarda raporlanmaktadır. Diğer dönen varlıklar ise devreden KDV'nin artış göstermesinden ve Konsept Vera Projesinin inşaatı ve geliştirilmesi amacıyla ESD Projeye yapılan avans ödemelerinden dolayı artış göstermiştir.

Dönen varlıklar 2023 yılının ilk üç aylık döneminde 2022 yılına göre %5 oranında artmıştır. Artışın ana nedeni Konsept Vera Projesine ilişkin yapılan harcamaların stoklarda raporlanmasıdır. 31 Mart 2023 tarihi itibarıyla Şirket'in aktifleştirdiği 9.182.020 TL tutarındaki finansman giderleri dahil Konsept Vera Projesi'nin geliştirilmekte olduğu arsanın maliyet değeri 36.452.029 TL olup, %67,72'sini oluşturan 24.685.197 TL'si stoklarda yer almaktadır.

Vera Konsept Gayrimenkul
Yatırım Ortaklığı A.Ş.
Balgat Mah. Mevlana Bulvarı, Yeşil Plaza Apt.1
No:139A/59 Çankaya/ANKARA
HİTİT V.D. 8240739020
Mersis No:0924075902000001



INTEGRAL
YATIRIM MENKUL DEĞERLER A.Ş.
Maslak Mah. Saat Sk. Spine Tower
No:5 Kat:2 Sarıyer / İSTANBUL
Mersis V.D. 478051842

31 Mart 2023 itibarıyla 113.249.499 TL olan inşaat maliyetlerinin %67,72'sini oluşturan 76.692.193 TL'si de stoklarda raporlanmaktadır.

Duran Varlıklar:

Duran varlıklar 2021 hesap dönemi sonunda 2020 yılına göre %1.856 oranında artmıştır. 2021 yılı itibarıyla duran varlıklardaki artış Gölbaşı Arsası'nın 4.293.780 TL bedel ve 48.706.220 TL tutarındaki yeniden değerlendirme farkı ile yatırım amaçlı gayrimenkullerde raporlanmaya başlamasından kaynaklanmıştır. Ayrıca, Konsept Vera Projesine ilişkin ön satışı gerçekleşmiş konutlara istinaden ilişkili olmayan taraflardan uzun vadeli ticari alacaklarda 4.160.960 TL olarak gerçekleşmiştir.

Duran varlıklar 2022 hesap dönemi sonunda 2021 yılına göre %2.237 oranında artmıştır. Bunun nedenleri, Konsept Vera Projesi'ndeki ticari nitelikteki dükkan ve işyerlerinin stoklardan yatırım amaçlı gayrimenkullere 44.988.755 TL bedel ve 1.258.469.315 TL tutarındaki yeniden değerlendirme farkı ile toplam 1.303.458.090 TL bedel ile transfer edilmesi ve Gölbaşı Arsası'nın 57.000.000 TL tutarında yeniden değerlendirme farkı ile toplam 110.000.000 TL olarak raporlanmasıdır. 31 Mart 2023 tarihinde ise yeniden değerlendirme yapılmadığından Şirket'in duran varlıklarında önemli bir değişim meydana gelmemiştir.

Şirket'in 2020, 2021 ve 2022 yıllık hesap dönemleri ile 31.03.2023 tarihinde sona eren ara dönemine ilişkin özel bağımsız denetimden geçen bireysel finansal tablolardaki yükümlülüklerinin detayı ve bu yükümlülüklerle ilişkin açıklamalara aşağıda yer verilmektedir.

Finansal Durum Tablosu (TL)	31.03.2023	31.12.2022	31.12.2021	31.12.2020
Ticari Borçlar	10.682.607	18.049.184	9.434.132	5.714.447
- İlişkili taraflara ticari borçlar	--	--	--	--
- İlişkili olmayan taraflara ticari borçlar	10.682.607	18.049.184	9.434.132	5.714.447
Çalışanlara Sağlanan Faydalar Kapsamında Borçlar	143.406	120.464	726	7.163
Diğer Borçlar	14.595.925	7.527.792	486.812	948.840
- İlişkili taraflara diğer borçlar	6.348.000	--	480.479	945.007
- İlişkili olmayan taraflara diğer borçlar	8.247.925	7.527.792	6.333	3.833
Ertelenmiş Gelirler	50.555.732	36.959.066	5.858.999	135.527
Diğer Kısa Vadeli Karşılıklar	200.000	200.000	200.000	200.000
Diğer Kısa Vadeli Yükümlülükler	140.659	--	97.072	214.319
TOPLAM KISA VADELİ YÜKÜMLÜLÜKLER	76.318.329	62.856.506	16.077.741	7.220.296
Ticari borçlar	--	--	5.182.647	8.984.212
- İlişkili taraflara ticari borçlar	--	--	--	--
- İlişkili olmayan taraflara ticari borçlar	--	--	5.182.647	8.984.212
Diğer Borçlar	340.160	340.160	75.312	7.025.449
- İlişkili taraflara diğer borçlar	340.160	340.160	75.312	7.025.449
- İlişkili olmayan taraflara diğer borçlar	--	--	--	--
Ertelenmiş gelirler	--	--	5.756.000	--
Uzun Vadeli Karşılıklar	18.915	7.813	37	1.181
- Çalışanlara sağlanan faydalara ilişkin uzun vadeli karşılıklar	18.915	7.813	37	1.181
Ertelenmiş Vergi Yükümlülüğü	272.835.107	272.872.154	6.551.036	933.078
TOPLAM UZUN VADELİ YÜKÜMLÜLÜKLER	273.194.182	273.220.127	17.565.032	16.943.920
TOPLAM YÜKÜMLÜLÜKLER	349.512.511	336.076.633	33.642.773	24.164.216

Kısa ve Uzun Vadeli Yükümlülükler:

İzahnamede yer verilen finansal tablolar itibarıyla Şirket'in finansal borcu bulunmamaktadır.

Şirket'in toplam (kısa ve uzun vadeli) yükümlülükleri 2021, 2022 ve 2023 yılı ilk 3 aylık hesap dönemleri itibarıyla bir önceki yıl sonlarına göre sırasıyla %39, %899 ve %4 oranlarında artmıştır.

Bu artışın ana nedeni, söz konusu finansal tablo tarihlerinde Şirket'in henüz GYO statüsüne kavuşup vergi istisnasından yararlanmaması nedeniyle yatırım amaçlı gayrimenkullerde meydana gelen değer artışının ertelenmiş vergi yükümlülüğü oluşturmasıdır. Ertelenmiş vergi yükümlülüğü kalemi yatırım amaçlı gayrimenkullerin değerinde meydana gelen artışa paralel olarak anılan dönemlerde sırasıyla %602, %4.065 ve %0 (değerleme yaptırılmamıştır) oranlarında artış göstermiştir. Bununla birlikte, Konsept Vera Projesi kapsamında yapılan ön satışlar ertelenmiş gelirler kaleminde izlenmekte olup, bu kalem 2021, 2022 ve 2023 yılı ilk 3 aylık hesap dönemleri itibarıyla bir önceki yıl sonlarına göre sırasıyla %4.223, %531 ve %37 oranlarında artmıştır. Öte yandan, genel olarak ödenecek vergi ve fonlardan oluşan diğer borçlar 31 Mart 2023 tarihinde Emre ve Sevda Fırat'ın Şirket'e toplam 6.348.000 TL kısa vadeli 340.160 TL uzun vadeli borç vermesinden dolayı artış göstermiştir.

Şirket'in 2020, 2021 ve 2022 yıllık hesap dönemleri ile 31.03.2023 tarihinde sona eren ara dönemine ilişkin özel bağımsız denetimden geçen bireysel finansal tablolardaki özkaynakların detayı ve özkaynaklara ilişkin açıklamalara aşağıda yer verilmektedir.

Finansal Durum Tablosu (TL)	31.03.2023	31.12.2022	31.12.2021	31.12.2020
Ödenmiş Sermaye	150.000.000	150.000.000	39.000.000	5.000.000
Sermaye avansı	--	--	--	10.000.000
Birikmiş Diğer Kapsamlı Gelir	25.007	24.788	7.485	1.654
-Kar veya zararda yeniden sınıflandırılmayacak	25.007	24.788	--	--
- Tanımlanmış fayda planları yeniden ölçüm kazançları	--	--	7.485	1.654
Kardan Ayrılan Kısıtlanmış Yedekler	53.778	53.778	22.112	3.657
Geçmiş Yıllar Karları/(Zararları)	1.088.902.527	1.046.977.484	1.384.093	2.745.856
Dönem Net Karı/ (Zararı)	(1.711.665)	41.925.043	38.849.605	(923.177)
TOPLAM ÖZKAYNAKLAR	1.237.269.647	1.238.981.093	79.263.295	16.827.990

Özkaynaklar:

Şirket'in özkaynakları 2021, 2022 ve 2023 yılı ilk 3 aylık hesap dönemleri itibarıyla bir önceki yıl sonlarına göre sırasıyla %371, %1.463 ve %0 oranlarında artmıştır. Bu artışın nedenleri, Şirket'in 2021 ve 2022 yıllarında gerçekleştirdiği sermaye artırımları ile sermayesini 150.000.000 TL'ye çıkarması ve yatırım amaçlı gayrimenkullere ilişkin değerlendirme farklarının özkaynak kalemlerine yansıtılmasıdır.

2022 ve 2021 yıllarında bir önceki yıl göre geçmiş yıllar karları/zararları, net dönem karı/zararlarındaki artış, yatırım amaçlı gayrimenkullerin gerçeğe uygun değer artışlarından kaynaklanmaktadır. Yatırım amaçlı gayrimenkullerin kar veya zarar tablosuna yansıtılan değer artışı 2021 ve 2022 yılları için sırasıyla 48.706.220 TL ve 1.315.469.315 TL'dir. 2023 yılı ilk 3 aylık hesap dönemi itibarıyla söz konusu gayrimenkuller değerlendirilmemiştir.

10.2. Faaliyet sonuçları:

10.2.1. İhraççının izahnamede yer alması gereken finansal tablo dönemleri itibariyle faaliyet sonuçlarına ilişkin bilgi:

Şirket'in 2020, 2021 ve 2022 yıllık hesap dönemleri ile 31.03.2023 tarihinde sona eren ara dönemine ilişkin özel bağımsız denetimden geçen bireysel finansal tablolardaki gelir ve giderlerin detayı ve bunlara ilişkin açıklamalara aşağıda yer verilmektedir.

Kar veya Zarar Tablosu (TL)	01.01.- 31.3.2023	01.01.- 31.3.2022	01.01.- 31.12.2022	01.01.- 31.12.2021	01.01.- 31.12.2020
Hasılat	--	--	--	382.048	2.955.320
Satışların Maliyeti (-)	--	--	--	(1.215.453)	(2.302.898)
BRÜT KAR / ZARAR	--	--	--	(833.405)	652.422
Genel Yönetim Giderleri (-)	(1.155.230)	(242.932)	(2.460.076)	(775.123)	(551.200)
Esas Faaliyetlerden Diğer Gelirler	128.700	5.454.496	4.429.464	164.612	838.160
Esas Faaliyetlerden Diğer Giderler (-)	(237.744)	(2.101.937)	(2.315.175)	(5.752.317)	(2.414.817)
ESAS FAALİYET KARI / ZARARI	(1.264.274)	3.109.627	(345.787)	(7.196.233)	(1.475.435)
Yatırım Faaliyetlerinden Gelirler	--	36.824	57.364.644	50.631.628	261.964
Yatırım faaliyetlerinden giderler (-)	--	--	--	--	(141.378)
FINANSMAN GİDERİ ÖNCESİ FAALİYET KARI / ZARARI	(1.264.274)	3.146.451	57.018.857	43.435.395	(1.354.849)
Finansal Gelirler	94.652	188.152	864.717	245.780	223.516
Finansal Giderler (-)	(730.293)	(1.618.439)	(78.579)	(117.358)	(19.799)
SÜRDÜRÜLEN FAALİYETLER VERGİ ÖNCESİ DÖNEM KARI (ZARARI)	(1.899.915)	1.716.164	57.804.995	43.563.817	(1.151.132)
Sürdürülen Faaliyetler Vergi Gelir / (Gideri)	188.250	(4.316.019)	(15.879.952)	(4.714.212)	227.955
Dönem Vergi Gideri (-)	--	--	--	--	(135.527)
Ertelenmiş Vergi Geliri / (Gideri)	188.250	(4.316.019)	(15.879.952)	(4.714.212)	363.482
DÖNEM KARI/ZARARI	(1.711.665)	(2.599.855)	41.925.043	38.849.605	(923.177)

Pay Başına Kazanç	(0,0114)	(0,0667)	0,5962	6,5469	(0,1846)
-------------------	----------	----------	--------	--------	----------

Şirket'in dönem karı/zararı 2020, 2021, 2022 ve 2023 ile 2022 yılı ilk 3 aylık hesap dönemleri itibarıyla sırasıyla -923.177 TL, 38.849.605 TL, 41.925.043 TL, -1.711.665 TL ve -2.599.855 TL'dir. Şirket'in Konsept Vera Projesine ilişkin satışları (tapu teslimleri) henüz başlamamış (sadece ön satış yapılmaktadır) olduğundan Şirket'in karını etkileyen en önemli etken yatırım amaçlı gayrimenkullere ilişkin değer farkının yansıtıldığı yatırım faaliyetlerinden gelirlerdir. 2021 ve 2022 yıllık hesap dönemlerinde Gölbaşı Arsası'na ilişkin değerlendirme farklarının yatırım faaliyetlerinden gelirlere yansıtılması nedeniyle Şirket'in dönem karı oluşmuştur. 2023 ve 2022 yılı 3 aylık hesap dönemleri ile 2020 yılında değerlendirme yaptırılmadığından operasyonel giderler nedeniyle zarar oluşmuştur.

10.2.2. Net satışlar veya gelirlerde meydana gelen önemli değişiklikler ile bu değişikliklerin nedenlerine ilişkin açıklama:

Şirket'in geliştirmekte olduğu Konsept Vera Projesi henüz ön satış aşamasında olup, anılan projeye ilişkin satışlar henüz gerçekleştirilmediğinden Şirket'in hasılatı ve maliyeti oluşmamaktadır. Ön satışlar ise Şirket'in yükümlülüğü olarak ertelenmiş gelirler kaleminde raporlanmaktadır.

Şirket en önemli gelir kalemi yatırım amaçlı gayrimenkullere ilişkin değerlendirme farklarının raporlandığı yatırım faaliyetlerinden gelirler kalemi olup, söz konusu gelirler henüz realize olmamıştır.

10.2.3. İhraççının, izahnamede yer alması gereken finansal tablo dönemleri itibariyle meydana gelen faaliyetlerini doğrudan veya dolaylı olarak önemli derecede etkilemiş veya etkileyebilecek kamusal, ekonomik, finansal veya parasal politikalar hakkında bilgiler:

Şirket'in faaliyetleri kredi riski, likidite riski, kur riski ve faiz oranı riskine maruz kalabilmektedir. Söz konusu risklerin gerçekleşme durumuna göre Şirket faaliyetleri olumlu ya da olumsuz yönde etkilenebilmektedir. Bu risklere ilişkin detaylı bilgiye işbu İzahnamenin 5 numaralı bölümünde yer verilmiştir.

10.3. İhraççının borçluluk durumu

31 Mart 2023 tarihli bireysel finansal tablolar itibarıyla Şirket'in borçluluk durumuna aşağıdaki tablolarda yer verilmektedir.

Bireysel TL	Tutar (TL)
Borçluluk Durumu	
Kısa vadeli yükümlülükler	76.318.329
Garantili	0
Teminatl	6.519.946
Garantisiz/Teminatsız	69.798.383
Uzun vadeli yükümlülükler (uzun vadeli borçların kısa vadeli kısımları hariç)	273.194.182
Garantili	0
Teminatl	0
Garantisiz/Teminatsız	273.194.182
Kısa ve Uzun Vadeli Yükümlülükler Toplamı	349.512.511
Özkaynaklar	1.237.269.647
Çıkarılmış sermaye	150.000.000
Yasal yedekler	53.778
Diğer yedekler	0
TOPLAM KAYNAKLAR	1.586.782.158

Bireysel TL	Tutar (TL)
Net Borçluluk Durumu	
A. Nakit	2.106.052
B. Nakit Benzerleri	0
C. Alım Satım Amaçlı Finansal Varlıklar	0
D. Likidite (A+B+C)	2.106.052
E. Kısa Vadeli Finansal Alacaklar	0
F. Kısa Vadeli Banka Kredileri	0
G. Uzun Vadeli Banka Kredilerinin Kısa Vadeli Kısım	0
H. Diğer Kısa Vadeli Finansal Borçlar	0
I. Kısa Vadeli Finansal Borçlar (F+G+H)	0
J. Kısa Vadeli Net Finansal Borçluluk (I-E-D)	-2.106.052
K. Uzun Vadeli Banka Kredileri	0
L. Tahviller	0
M. Diğer Uzun Vadeli Krediler	0
N. Uzun Vadeli Finansal Borçluluk (K+L+M)	0
O. Net Finansal Borçluluk (J+N)	-2.106.052

Şirket'in finansal borçluluk durumunda 31 Mart 2023 tarihinden sonra bir değişiklik meydana gelmemiştir.

11. İHRAÇÇININ FON KAYNAKLARI

11.1. İhraççının kısa ve uzun vadeli fon kaynakları hakkında bilgi:

Şirket faaliyetlerinin finansmanı öncelikle faaliyetlerin karlı bir şekilde sonuçlandırılması suretiyle otofinansman yoluyla sürdürülmektedir. Faaliyetlerin finansmanında diğer önemli bir unsur ise müşterilerden alınan ön satış bedelleridir.

Bunların haricinde izahnamede yer verilen finansal tablo dönem sonları itibarıyla finansal borç kullanılmamıştır. Şirket'in ticari ve diğer borçlarının vade dağılımına aşağıdaki tablolarda yer verilmektedir.

31.03.2023				
	Defter Değeri	Sözleşme Uyarınca Nakit Çıktıları	3-12 ay arası	1-5 yıl arası
Yükümlülükler	25.618.692	25.726.414	25.386.254	340.160
Ticari borçlar	10.682.607	10.790.329	10.790.329	-
Diğer borçlar	14.936.085	14.936.085	14.595.925	340.160

31.12.2022				
	Defter Değeri	Sözleşme Uyarınca Nakit Çıktıları	3-12 ay arası	1-5 yıl arası
Yükümlülükler	25.917.136	26.078.209	25.738.049	340.160
Ticari borçlar	18.049.184	18.210.257	18.210.257	-
Diğer borçlar	7.867.952	7.867.952	7.527.792	340.160

31.12.2021				
	Defter Değeri	Sözleşme Uyarınca Nakit Çıktıları	3-12 ay arası	1-5 yıl arası
Yükümlülükler	25.618.692	15.178.903	25.386.254	340.160
Ticari borçlar	10.682.607	14.616.779	10.790.329	-
Diğer borçlar	14.936.085	562.124	14.595.925	340.160

31.12.2020				
	Defter Değeri	Sözleşme Uyarınca Nakit Çıktıları	3-12 ay arası	1-5 yıl arası
Yükümlülükler	25.618.692	22.672.948	25.386.254	340.160
Ticari borçlar	10.682.607	14.698.659	10.790.329	-
Diğer borçlar	14.936.085	7.974.289	14.595.925	340.160

11.2. Nakit akımlarına ilişkin değerlendirme:

Şirket'in 2020, 2021 ve 2022 yıllık hesap dönemleri ile 31.03.2022 ve 31.03.2023 tarihinde sona eren ara dönemine ilişkin özel bağımsız denetimden geçen bireysel finansal tablolardaki nakit akış tablosundan seçilen kalemlere aşağıda yer verilmektedir.

TL	01.01- 31.03.2023	01.01- 31.03.2022	01.01- 31.12.2022	01.01- 31.12.2021	01.01- 31.12.2020
İşletme Faaliyetlerinden Nakit Akışları	3.649.969	1.253.174	-114.463.414	-16.329.534	-4.687.386
Yatırım Faaliyetlerinden Kaynaklanan Nakit Akışları	-3.098.913	483.979	872.772	-3.993.338	-374.409
Finansman Faaliyetlerinden Nakit Akışları	-	-	111.000.000	23.579.869	4.966.667
Nakit ve Nakit Benzerlerindeki Net Artış/(Azalış)	314.603	1.737.153	-2.590.642	3.256.997	-95.128

Konsept Vera Projesi'nin geliştirilmesine ilişkin harcamalar Şirket işletme faaliyetlerinden nakit çıkışı yaratırken; yatırım faaliyetlerine ilişkin harcamaların nakit akışı üzerinde önemli bir etkisi bulunmamaktadır. Söz konusu nakit çıkışlarını dengelemek için Şirket finansman faaliyetlerinden uzun dönemde sermaye artırımları ile nakit girişi yaratabilmektedir.

11.3. Fon durumu ve borçlanma ihtiyacı hakkında değerlendirme:

Şirket fon durumunu ve borçlanma ihtiyacını net yükümlülük/özkaynaklar oranını kullanarak izlemektedir. Net borç hazır değerlerin toplam yükümlülük tutarından düşülmesiyle hesaplanmaktadır.

TL	31.03.2023	31.12.2022	31.12.2021	31.12.2020
Toplam yükümlülükler	348.780.010	336.076.633	33.642.773	24.164.216
Eksi: Nakit ve nakit benzerleri	(2.106.052)	(1.791.449)	(4.382.091)	(1.125.094)
Net yükümlülük	346.673.958	334.285.184	29.260.682	23.039.122
Özkaynaklar	1.237.269.647	1.238.981.093	79.263.295	16.827.990
Net yükümlülük/Özkaynaklar oranı	%22	%21	%27	%58

Şirket'in net yükümlülük/özkaynaklar oranı 31.03.2023 tarihi itibarıyla %22, 31.12.2022 tarihi itibarı ile %21, 31.12.2021 tarihi itibarı ile, %27, 31.12.2020 tarihi itibarı ile %58 oranında gerçekleşmiştir. Şirket yönetimi işbu İzahname tarihi itibarıyla, Şirket'in mevcut borç ve yükümlülüklerini zamanında yerine getirilmesi için gereken likiditeye ve finansman imkanlarına sahip olduğunu düşünmektedir.

11.4. İşletme sermayesi beyanı:

Şirket'in mevcut yükümlülüklerini karşılamak için yeterli işletme sermayesi bulunmaktadır. Şirket'in 31.03.2023, 31.12.2022, 31.12.2021 ve 31.12.2020 tarihleri itibarı ile işletme sermayesine ilişkin bilgiler aşağıdaki tabloda sunulmaktadır:

Finansal Kalemler (TL)	31.03.2023	31.12.2022	31.12.2021	31.12.2020
Dönen Varlıklar	168.827.561	160.385.675	52.367.231	37.897.847
Kısa Vadeli Yükümlülükler	76.318.329	62.856.506	16.077.741	7.220.296
İşletme Sermayesi	92.509.232	97.529.169	36.289.490	30.677.551

11.5. Faaliyetlerini doğrudan veya dolaylı olarak önemli derecede etkilemiş veya etkileyebilecek fon kaynaklarının kullanımına ilişkin sınırlamalar hakkında bilgi:

Yoktur.

11.6. Yönetim kurulunca karara bağlanmış olan planlanan yatırımlar ile finansal kiralama yolu ile edinilmiş bulunanlar dahil olmak üzere mevcut ve edinilmesi planlanan önemli maddi duran varlıklar için öngörülen fon kaynakları hakkında bilgi:

Yoktur.

12. ARAŞTIRMA VE GELİŞTİRME, PATENT VE LİSANSLAR

12.1. İzahnamede yer alması gereken finansal tablo dönemleri itibarıyla ihraççının araştırma ve geliştirme politikaları ile sponsorluk yaptığı araştırma ve geliştirme etkinlikleri için harcanan tutarlar da dahil olmak üzere bu etkinlikler için yapılan ödemeler hakkında bilgi:

Yoktur.

13. EĞİLİM BİLGİLERİ

13.1. Üretim, satış, stoklar, maliyetler ve satış fiyatlarında görülen önemli en son eğilimler hakkında bilgi:

Gayrimenkul sektöründe görülen eğilimlere aşağıda başlıklar halinde yer verilmekte olup, Şirkette bu eğilimlere tabidir.

Üretim

Belediyeler tarafından 2020, 2021 ve 2022 yılları ile 2023 yılının ilk çeyreğinde verilen yapı ruhsatı izinleri aşağıdaki tabloda yer almaktadır.

Yapı Ruhsatı İstatistikleri							
Yıl	Çeyrek	Bina sayısı	Yıllık değişim	Daire sayısı	Yıllık değişim	Yüzölçüm	Yıllık değişim
2020		96 169	72,6	555.132	73,6	112.621.366	53,5
	I	14 164	3,9	80 537	4,8	17 560 075	-9,9
	II	19 616	119,1	137 812	207,4	27 492 577	142,5
	III	25 309	132,3	141 076	154,6	27 871 271	99,1
	IV	37 080	66,8	195 707	37,2	39 697 443	39,2
2021		138.533	44,1	723.201	30,3	151.102.968	34,2
	I	33 597	137,2	174 701	116,9	34 366 052	95,7
	II	30 534	55,7	157 656	14,4	31 778 622	15,6
	III	30 444	20,3	149 586	6,0	33 313 173	19,5
	IV	43 983	18,6	242 153	23,7	51 802 265	30,5
2022		122.231	-11,8	652.677	-9,8	137.733.983	-8,8
	I	26 141	-22,2	129 436	-25,9	27 295 213	-20,6
	II	29 042	-4,9	143 388	-9,1	30 662 168	-3,5
	III	28 269	-7,1	145 303	-2,9	32 097 992	-3,6
	IV	44 171	0,4	275 571	13,8	55 471 675	7,1
2023	I	23 743	-9,2	130 299	0,7	26 713 372	-2,1

Kaynak: TÜİK

Yapı ruhsatlarının sayısı;

- 2020 yılında bir önceki yıla göre bina sayısında %72,6, yüzölçümünde %53,5, daire sayısında %73,6 artış,
- 2021 yılında bir önceki yıla göre bina sayısında %44,1, yüzölçümünde %34,2, daire sayısında %30,3 artış,
- 2022 yılında bir önceki yıla göre bina sayısında %11,8, yüzölçümünde %8,8, daire sayısında %9,8 azalma,

- 2023 yılının ilk çeyreğinde bir önceki yılın aynı dönemine göre bina sayısında %9,2, yüzölçümünde %2,1 azalma, daire sayısında ise %0,7 artış

olmuştur.

Yapı ruhsatı verilen yapıların 2022 yılındaki toplam yüzölçümü 137,7 milyon m² iken; bunun 74,50 milyon m²'si konut, 35,65 milyon m²'si konut dışı ve 27,59 milyon m²'si ise ortak kullanım alanı olarak gerçekleşmiştir. 2023 yılı I. Çeyreğinde ise yapı ruhsatı verilen yapıların toplam yüzölçümü 26,7 milyon m² iken; bunun 14,2 milyon m²'si konut, 7,1 milyon m²'si konut dışı ve 5,4 milyon m²'si ise ortak kullanım alanı olarak gerçekleşmiştir.

Satış

TCMB tarafından açıklanan Aralık 2022 yılı verilerine göre konut satışları bir önceki yılın aynı ayına göre nominal olarak %167,8; reel olarak ise %58,7 oranında artış göstermiştir. Türkiye genelinde ortalama birim metrekare fiyatı 17.752,2 TL'ye ulaşmıştır. En yüksek metrekare fiyatı ise Şirket'in de projelerinin yer aldığı İstanbul ilinde gerçekleşmiş olup, 27.882,9 TL olmuştur.

Stoklar

Belediyeler tarafından 2020, 2021 ve 2022 yılları ile 2023 yılının ilk çeyreğinde verilen ve inşaat sürecinin tamamlandığını belirten; tapu kaydını, bağımsız bölümlerin cinslerini, numaralarını, metrekarelerini, sınıflarını ve mal sahiplerini gösteren yapı kullanma izin belgelerine ilişkin bilgiler aşağıdaki tabloda yer almaktadır.

Yapı Kullanma İzin Belgesi İstatistikleri						
Yıl	Bina sayısı	Yıllık değişim	Daire sayısı	Yıllık değişim	Yüzölçüm	Yıllık değişim
2020	77.847	-17,1	599.999	-18,8	122.182.967	-18,6
	18 597	-41,0	155 963	-37,6	31 810 601	-39,4
	14 490	-25,5	114 973	-21,2	23 566 831	-18,5
	21 100	8,8	153 572	3,8	30 996 993	3,6
	23 660	0,6	175 491	-10,1	35 808 542	-7,6
2021	92.173	18,4	626.967	4,5	127.756.838	4,6
	20 975	12,8	159 109	2,0	33 033 529	3,8
	18 514	27,8	120 994	5,2	24 297 934	3,1
	21 945	4,0	138 581	-9,8	28 254 197	-8,8
	30 735	29,9	208 226	18,7	42 143 578	17,7
2022	97.810	6,1	632.174	0,8	126.855.057	-0,7
	22 490	7,2	155 522	-2,3	30 456 774	-7,8
	22 994	24,2	149 622	23,7	29 488 783	21,4
	22 829	4,0	137 659	-0,7	27 544 641	-2,5
	30 819	0,3	199 466	-4,2	41 463 927	-1,6
2023	20 130	-10,5	125 979	-19,0	25 220 082	-17,2

Kaynak: TÜİK

Yapı kullanma izin belgelerinin sayısı;

- 2020 yılında bir önceki yıla göre bina sayısında %17,1, yüzölçümünde %18,6, daire sayısında %18,8 azalma,
- 2021 yılında bir önceki yıla göre bina sayısında %18,4, yüzölçümünde %4,6, daire sayısında %4,5 artış,

- İnşaat maliyet endeksi, 2023 yılı Mart ayında ise bir önceki aya göre %2,16, bir önceki yılın aynı ayına göre %60,70 artmıştır. Ayrıca bir önceki yılın aynı ayına göre malzeme endeksi %48,21, işçilik endeksi %105,09 artmıştır.

Satış Fiyatları

GYODER'in Türkiye Gayrimenkul Sektörü 2022 4.Çeyrek Raporu'nda yer verilen Yeni Konut Fiyat Endeksi sonuçlarına göre, 2022 yılında yeni konut fiyat endeksi bir önceki yıla göre %160,8 oranında, ticari gayrimenkul fiyat endeksi ise %123,80 oranında artmıştır.

13.2. İhraççının beklentilerini önemli ölçüde etkileyebilecek eğilimler, belirsizlikler, talepler, taahhütler veya olaylar hakkında bilgiler:

Risk Faktörleri başlıklı 5. bölümde belirtilen riskler dışında, İhraççının finansal durumu ve faaliyetlerini önemli ölçüde etkileyebilecek eğilimler, belirsizlikler, talepler, taahhütler veya olaylar bulunmamaktadır.

14. KAR TAHMİNLERİ VE BEKLENTİLERİ

14.1. İhraççının kar beklentileri ile içinde bulunulan ya da takip eden hesap dönemlerine ilişkin kar tahminleri:

Yoktur.

14.2. İhraççının kar tahminleri ve beklentilerine esas teşkil eden varsayımlar:

Yoktur.

14.3. Kar tahmin ve beklentilerine ilişkin bağımsız güvence raporu:

Yoktur.

14.4. Kar tahmini veya beklentilerinin, geçmiş finansal bilgilerle karşılaştırılabilecek şekilde hazırlandığına ilişkin açıklama:

Yoktur.

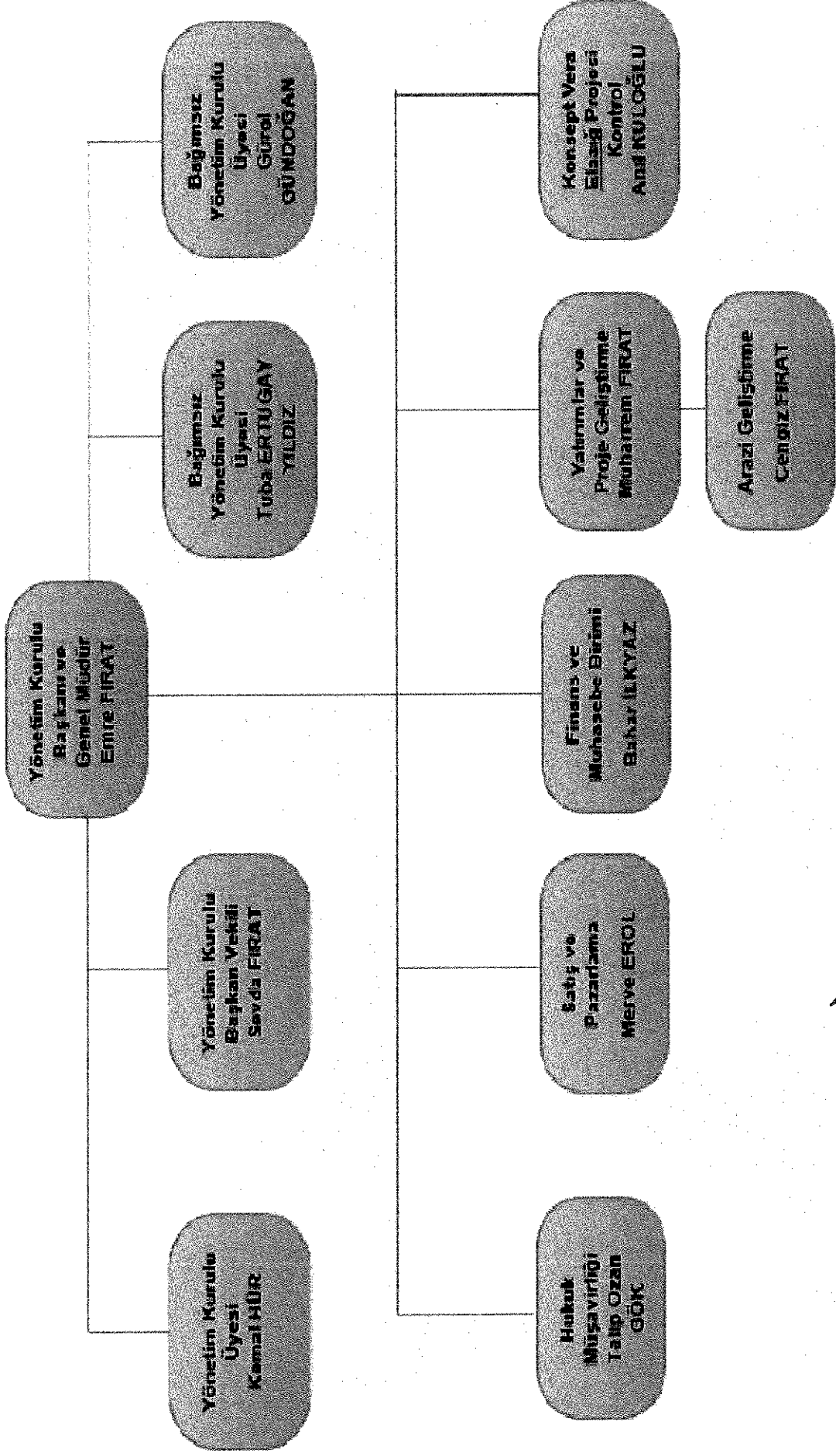
14.5. Daha önce yapılmış kar tahminleri ile bu tahminlerin işbu izahname tarihi itibarıyla hala doğru olup olmadığı hakkında bilgi:

Yoktur.

15. İDARİ YAPI, YÖNETİM ORGANLARI VE ÜST DÜZEY YÖNETİCİLER

15.1. İhraççının genel organizasyon şeması:

Şirket'in organizasyon şeması aşağıda yer almaktadır.



Vera Konsept Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A.Ş.
 Balgat Mah. Nermin Biv. Yelken Plaza Apt. No:139A/50 Çankaya/ANKARA
 HİTİT V.D. 92/0759020
 Mersis No:09240239020000001

İNTEGRAL
 YATIRIM MENKUL DEĞERLER A.Ş. 82
 No:5 Kat:2 Sarıyer / BEŞİKTAŞ
 Maslak V.D. 4709518427

15.2. İdari yapı:

15.2.1. İhraççının yönetim kurulu üyeleri hakkında bilgi:

Adı Soyadı	Görevi	İş Adresi	Son 5 Yılda İhraççıda Üstlendiği Görevler	Görev Süresi / Kalan Görev Süresi	Sermaye Payı	
					(TL)	(%)
Emre Fırat	Yönetim Kurulu Başkanı ve Genel Müdür	Balgat Mah. Mevlana Bulv. Yelken Plaza Apt No:139 A/59 Çankaya-Ankara	Yönetim Kurulu Başkan Vekili	19.04.2023 tarihli Genel Kurul toplantısında 3 yıl süreyle görev yapmak üzere seçilmiştir. Kalan görev süresi 2 yıl 10 aydır.	75.000.000	50,00
Sevda Fırat	Yönetim Kurulu Başkan Vekili	Balgat Mah. Mevlana Bulv. Yelken Plaza Apt No:139 A/59 Çankaya-Ankara	Yönetim Kurulu Başkanı	19.04.2023 tarihli Genel Kurul toplantısında 3 yıl süreyle görev yapmak üzere seçilmiştir. Kalan görev süresi 2 yıl 10 aydır.	75.000.000	50,00
Kemal Hür	Yönetim Kurulu Üyesi	Balgat Mah. Mevlana Bulv. Yelken Plaza Apt No:139 A/59 Çankaya-Ankara	İdari İşler Müdürü	19.04.2023 tarihli Genel Kurul toplantısında 3 yıl süreyle görev yapmak üzere seçilmiştir. Kalan görev süresi 2 yıl 10 aydır.	-	-
Tuba Ertugay Yıldız	Bağımsız Yönetim Kurulu Üyesi	Balgat Mah. Mevlana Bulv. Yelken Plaza Apt No:139 A/59 Çankaya-Ankara	-	19.04.2023 tarihli Genel Kurul toplantısında 3 yıl süreyle görev yapmak üzere seçilmiştir. Kalan görev süresi 2 yıl 10 aydır.	-	-
Gürol Gündoğan	Bağımsız Yönetim Kurulu Üyesi	Balgat Mah. Mevlana Bulv. Yelken Plaza Apt No:139 A/59 Çankaya-Ankara	-	19.04.2023 tarihli Genel Kurul toplantısında 3 yıl süreyle görev yapmak üzere seçilmiştir. Kalan görev süresi 2 yıl 10 aydır.	-	-

Yönetim kurulu üyelerinin ihraççı dışında yürüttükleri görevler aşağıdaki tabloda gösterilmektedir.

Adı-Soyadı	Şirket Unvanı	Adres	Görevi	Görev Süresi / Kalan Görev Süresi
Tuba Ertugay Yıldız	Foneva Portföy Yönetimi A.Ş.	Seba Office Boulevard, Ofis 70, Sarıyer/İstanbul	Yönetim Kurulu Üyesi	03.05.2023 tarihinden geçerli olmak üzere 26.04.2024'e kadar
Gürol Gündoğan	Tema Yeminli Mali Müşavirlik ve Denetim Ltd. Şti.	Vetro City E5 Yanyolu 1992 Sk. 16/251 Esenyurt/İstanbul	Ortak Müdür	Süresiz
	Tema Team Stratejik Yönetim Denetim ve Danışmanlık A.Ş.	Vetro City E5 Yanyolu 1992 Sk. 16/251 Esenyurt/İstanbul	Ortak	-
	Gezinomi Seyahat Turizm Ticaret A.Ş.	Mehmetçik Mah. 1242 Sok.No:3B/2 Muratpaşa/Antalya	Bağımsız Yönetim Kurulu Üyesi	10.10.2022 tarihinden geçerli olmak üzere 30.12.2024'e kadar

15.2.2. Yönetimde söz sahibi olan personel hakkında bilgi:

Aşağıda belirtilen yönetim kurulu üyeleri haricinde yönetimde söz sahibi personel bulunmamaktadır.

Adı Soyadı	Görevi	İş Adresi	Son 5 Yılda İhraççıda Üstlendiği Görevler	Sermaye Payı	
				(TL)	(%)
Emre Fırat	Yönetim Kurulu Başkanı ve Genel Müdür	Balgat Mah. Mevlana Bulv. Yelken Plaza Apt No:139 A/59 Çankaya-Ankara	Yönetim Kurulu Başkan Vekili	75.000.000	50,00
Sevda Fırat	Yönetim Kurulu Başkan Vekili	Balgat Mah. Mevlana Bulv. Yelken Plaza Apt No:139 A/59 Çankaya-Ankara	Yönetim Kurulu Başkanı	75.000.000	50,00

15.2.3. İhraççı son 5 yıl içerisinde kurulmuş ise ihraççının kurucuları hakkında bilgi:

İhraççı 13.08.2018 tarihinde 5.000.000 TL sermaye ile Sevda Fırat tarafından Ankara Ticaret Siciline yapılan tescille süresiz olarak kurulmuştur.

Vera Konsept Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A.Ş.
Balgat Mah. Mevlana Bulv. Yelken Plaza Apt. No:139A/59 Çankaya/ANKARA
HİTİT V.D. 9240759020
Mersis No:0924075902000001

Görevli

İNTEGRAL YATIRIM MENKUL DEĞERLER A.Ş.
Maslak Mah. Saat Sk. Sine Tower No:5 Kat:2 Sarıyer / İSTANBUL
Maslak V.D. 4781118/07

15.2.4. İhraççının mevcut yönetim kurulu üyeleri ve yönetimde söz sahibi olan personel ile ihraççı son 5 yıl içerisinde kurulmuş ise kurucuların birbiriyle akrabalık ilişkileri hakkında bilgi:

Yönetim Kurulu Başkan Vekili olan Sevda Fırat, Yönetim Kurulu Başkanı/Genel Müdür olan Emre Fırat'ın ağabeyinin eşiştir.

15.3. İhraççının yönetim kurulu üyeleri ile yönetimde söz sahibi olan personelin yönetim ve uzmanlık deneyimleri hakkında bilgi:

Emre Fırat

1985 yılında Ankara'da doğdu. 2014 yılında Anadolu Üniversitesi İşletme Fakültesi İşletme bölümünden mezun oldu.

İnşaat ve elektrik sektöründe faaliyet gösteren firmalarda yöneticilik yapmıştır. İnşaat sektöründe ise, kamuda konut, hastane, üniversite binaları, spor salonları gibi birçok projenin gerçekleşmesinde rol oynamıştır. 2015 yılında Şura İnşaat Elektrik A.Ş. unvanlı şirketi kurmuştur. Bu firma ile Enerji Bakanlığı, Sağlık Bakanlığı, Gençlik ve Spor Bakanlığı, Çevre Şehircilik Bakanlığı gibi birçok kamu kurumunda inşaat ve elektrik projesini başarı ile tamamlamıştır. Yapmış olduğu projeler arasında "Manisa Kula 75 Yataklı Devlet Hastanesi", "Ereğli Spor Salonu", Türkiye elektrik arz güvenliği için son derece önemli olan "154 kV 86 Km'lik Fethiye Elmalı Enerji İletim Hattı" ile "Samsun-19 Mayıs- Bafra Enerji İletim Hattı" projeleri bulunmaktadır. EMSİAD, Ankara Fenerbahçeli İş Adamları Derneği, ANGIAD gibi sivil toplum kuruluşlarında ve yönetimlerinde görev yapmıştır.

İngilizce bilmekte olup, evli ve 1 çocuk babasıdır.

Sevda Fırat

1988 yılında Ankara'da doğdu. 2009 yılında Mersin Üniversitesi Muhasebe ve Muhasebe Uygulamaları bölümünden, 2011 yılında ise Anadolu Üniversitesi İşletme Fakültesi İşletme bölümünden mezun olmuştur.

2013 ve 2015 yılları arasında aile şirketlerinde muhasebe ve finans alanlarında yöneticilik yapmıştır. 2016-2018 yılları arasında Asem Grup İnşaat firmasında finans müdürü olarak görev yapmış ve edinmiş olduğu tecrübeler sonrasında 2018 yılında Şirketi kurmuştur.

Evli ve iki çocuk annesi olup İngilizce bilmektedir.

Kemal Hür

1959 yılında Tunceli Pülümür doğumludur. 1983 yılında Yıldız Teknik Üniversitesi Elektrik Mühendisliği bölümünden mezun oldu.

1983 yılında Türkiye Elektrik Kurumu TEK'te Doğu Anadolu Müessese Müdürlüğünde Erzincan ve Ağrı illerindeki köy elektrifikasyon projelerinde elektrik mühendisi olarak görevine başladı. 1986 yılında TEK Ankara 8. Grup Müdürlüğünde mühendis, başmühendis olarak görev yaptı. 1988-1995 yılları arasında 3.000 km 154 kV ve 400 kV enerji iletim hatları yapımında şantiye şefi olarak görev yapmıştır. 2001 yılında Türkiye Elektrik İletim A.Ş (TEİAŞ) 8. Bölge Müdürlüğünde Tesis ve Kontrol Müdürlüğü görevinde bulundu. 2011 yılında TEİAŞ Genel Müdürlüğü Etüt ve Projeler Müdürlüğünde şube müdürü olarak görev yaptı.

TEİAŞ'ta görev yaptığı süre boyunca yapılan enerji iletim hatlarında kullanılan 400 kV direklerin tasarımı, statik hesapları ve yurtdışındaki testlerinde görev yaptı. PLC Cad programları ve havasal lidar uygulamalarının TEİAŞ'ta projelerin daha kısa sürede tamamlanması işlerine öncülük etmiştir. Türkiye genelinde 30.000 km 154 kV ve 400 kV enerji iletim hattı projesi yapımında çalışmalarda bulunup Türkiye Elektrifikasyonu için en kritik projelerin hayata geçirilmesini sağlamıştır. 2020 yılında emekli olup Şirket bünyesinde çalışmaya başlamıştır.

İngilizce bilmekte olup evli ve 1 çocuk babasıdır.

Tuba Ertugay Yıldız

2001 yılında İstanbul Teknik Üniversitesi İşletme Mühendisliği Bölümü'nden mezun oldu. 2002 yılında Sermaye Piyasası Kurulu'nda Uzman Yardımcısı olarak göreve başladı. "Hedge Fonların İşleyişi" başlıklı Uzmanlık Tezi ile 2005 yılında Uzman oldu. 2009 yılında Koç Üniversitesi'nden Executive MBA derecesi aldı. 2011 yılında Başuzman unvanını alan Yıldız, Sermaye Piyasası Kurulu'nda Denetleme Dairesi ve Ortaklıklar Finansmanı Dairesi'nde 12 yılı aşkın süre çalıştıktan sonra 2015 yılı başında Sermaye Piyasası Kurulu'ndan ayrılarak Sermaye Piyasası Lisanslama Sicil ve Eğitim Kuruluşu A.Ş.'de (SPL) Genel Müdür ve Yönetim Kurulu Üyesi olarak çalışmaya başladı. 2021 yılında SPL'deki görevinden ayrılan Yıldız, Eliptik Dijital Saklama Yönetim A.Ş.'de (BtcTurk Saklama) Genel Müdür ve Yönetim Kurulu Üyesi olarak çalışmaya başladı. 2022 yılı Ekim ayında BtcTurk Saklama şirketindeki görevinden ayrılan Yıldız, Foneva Portföy Yönetimi A.Ş.'de Yönetim Kurulu Üyesi olarak görev yapmaktadır. Evli ve 2 çocuk annesidir.

Gürol Gündoğan

Lise eğitimini Ankara Maliye Okulunda tamamlamış, Ankara Üniversitesi Siyasal Bilgiler Fakültesi İktisat Bölümünden 1995 yılında mezun olmuştur. Milli Emlak Genel Müdürlüğünde çalıştıktan sonra 1998-2007 yılları arasında Maliye Bakanlığı Teftiş Kurulu Başkanlığında Maliye Müfettişi olarak görev yapmıştır. 2005-2006 döneminde Amerika Birleşik Devletleri'nde Illinois Üniversitesinde Teknoloji Yönetimi ve İşletme yüksek lisansı yapmıştır. 2011 yılında kamudaki görevinden kendi isteği ile ayrılıp özel sektöre geçiş yapmış olup halen, kimya, maden, otomotiv, içecek, gıda, kozmetik ve tarım sektöründe ülkenin önde gelen firmalarında yönetim kurulu danışmanlığının yanında çok çeşitli sektörlerde Yeminli Mali müşavirlik ve Bağımsız Denetim faaliyetleri yürütmektedir. Ayrıca bazı STK'ların İcra ve Denetim Kurullarında yer almaktadır.

Vera Konsült Gayrimenkul
Yatırım Ortaklığı A.Ş.
Balgat Mah. Mevlana Bulvarı, Yelken Plaza Apt.
No:139A/59 Çankaya/ANKARA
HİTİT V.D. 9240759020
Mersis No:0924075902000001

Gürol Gündoğan

İNTEGRAL
YATIRIM MENKUL DEĞERLER A.Ş.
Mevlana Mah. Saat Sk. Spine Tower
No:5 Kat:2 Sarıyer / İSTANBUL
Tic Sicil No: 272912/07

15.4. Yönetim kurulu üyeleri ile yönetimde söz sahibi olan personelin son durum da dahil olmak üzere son beş yılda, yönetim ve denetim kurullarında bulunduğu veya ortağı olduğu bütün şirketlerin unvanları, bu şirketlerdeki sermaye payları ve bu yönetim ve denetim kurullarındaki üyeliğinin veya ortaklığının halen devam edip etmediğine dair bilgi:

Ad-Soyad	Son Beş Yılda Yönetim ve Denetim Kurullarında Bulunduğu Veya Ortağı Olduğu Şirket Unvanı	Sermaye Payı (%)	Yönetim ve Denetim Kurullarındaki Üyeliğinin veya Ortaklığının Halen Devam Edip Etmediği
Emre Fırat	Şura İnşaat Elektrik A.Ş.	-	Devam Etmemektedir.
	Şirket	50	Devam Etmektedir.
Sevda Fırat	Şirket	50	Devam Etmektedir.
Kemal Hür	Şirket	-	Devam Etmektedir.
Tuba Ertugay Yıldız	Foneva Portföy Yönetimi A.Ş.	-	Devam Etmektedir.
	Node T Finansal Yönetim ve Danışmanlık Hizmetleri A.Ş.	100	Devam Etmektedir.
	Sermaye Piyasası Lisanslama Sicil ve Eğitim Kuruluşu A.Ş.	-	Devam Etmemektedir.
	Şirket	-	Devam Etmektedir.
Gürol Gündoğan	Tema Yeminli Mali Müşavirlik ve Denetim Ltd. Şti.	98	Devam Etmektedir.
	Tema Team Stratejik Yönetim Denetim ve Danışmanlık A.Ş.	82	Devam Etmektedir.
	Gezinomi Seyahat Turizm Ticaret A.Ş.	-	Devam Etmektedir.
	Şirket	-	Devam Etmektedir.

15.5. Son 5 yılda, ihraççının yönetim kurulu üyeleri ile yönetimde yetkili olan personelden alınan, ilgili kişiler hakkında sermaye piyasası mevzuatı, 5411 sayılı Bankacılık Kanunu ve/veya Türk Ceza Kanununun 53 üncü maddesinde belirtilen süreler geçmiş olsa bile; kasten işlenen bir suçtan dolayı beş yıl veya daha fazla süreyle hapis cezasına ya da zimmet, irtikâp, rüşvet, hırsızlık, dolandırıcılık, sahtecilik, güveni kötüye kullanma, hileli iflas, ihaleye fesat karıştırma, verileri yok etme veya değiştirme, banka veya kredi kartlarının kötüye kullanılması, kaçakçılık, vergi kaçakçılığı veya haksız mal edinme suçlarından dolayı alınmış cezai kovuşturma ve/veya hükümlülüğünün ve ortaklık işleri ile ilgili olarak taraf olunan dava konusu hukuki uyuşmazlık ve/veya kesinleşmiş hüküm bulunup bulunmadığına dair bilgi:

Yoktur.

15.6. Son 5 yılda, ihraççının mevcut yönetim kurulu üyeleri ile yönetimde söz sahibi olan personele ilişkin yargı makamlarınca, kamu idarelerince veya meslek kuruluşlarınca kamuya duyurulmuş davalar/suç duyuruları ve yaptırımlar hakkında bilgi:

Yoktur.

15.7. Son 5 yılda, ortaklığın mevcut yönetim kurulu üyeleri ile yönetimde söz sahibi olan personelin, yönetim ve denetim kurulu üyeleri ile yönetimde söz sahibi olduğu şirketlerin iflas, kayyuma devir ve tasfiyeleri hakkında ayrıntılı bilgi:

Yoktur.

15.8. Son 5 yılda, ortaklığın mevcut yönetim kurulu üyeleri ile yönetimde söz sahibi olan personelin herhangi bir ortaklıktaki yönetim ve denetim kurulu üyeliğine veya ihraççıdağı diğer yönetim görevlerine, mahkemeler veya kamu otoriteleri tarafından son verilip verilmediğine dair ayrıntılı bilgi:

Yoktur.

15.9. Yönetim kurulu üyeleri, yönetimde söz sahibi personel ile ihraççı son 5 yıl içerisinde kurulmuş ise kurucuların ihraççıya karşı görevleri ile şahsi çıkarları arasındaki çıkar çatışmalarına ilişkin bilgi:

Yoktur.

15.9.1. Yönetim kurulu üyeleri, yönetimde söz sahibi personel ile ihraççı son 5 yıl içerisinde kurulmuş ise kurucuların yönetim kurulunda veya üst yönetimde görev almaları için, ana hissedarlar, müşteriler, tedarikçiler veya başka kişilerle yapılan anlaşmalar hakkında bilgi:

Yoktur.

15.9.2. İhraççının çıkardığı ve yönetim kurulu üyeleri, yönetimde söz sahibi personel ile ihraççı son 5 yıl içerisinde kurulmuş ise kurucuların sahip olduğu sermaye piyasası araçlarının satışı konusunda belirli bir süre için bu kişilere getirilmiş sınırlamalar hakkında ayrıntılı bilgi:

Yoktur.

16. ÜCRET VE BENZERİ MENFAATLER

16.1. Son yıllık hesap dönemi itibarıyla ihraççının yönetim kurulu üyeleri ile yönetimde söz sahibi personelinin; ihraççı ve bağlı ortaklıklarına verdikleri her türlü hizmetler için söz konusu kişilere ödenen ücretler (şarta bağlı veya ertelenmiş ödemeler dahil) ve sağlanan benzeri menfaatler:

Son yıllık hesap dönemi olan 31.12.2022 itibarıyla yönetim kurulu üyelerine ödenen ücret ve sağlanan benzeri menfaatlerin tutarı 23.343 TL'dir.

16.2. Son yıllık hesap dönemi itibarıyla ihraççının yönetim kurulu üyeleri ile yönetimde söz sahibi personeline emeklilik aylığı, kıdem tazminatı veya benzeri menfaatleri ödeyebilmek için ihraççının veya bağlı ortaklıklarının ayırmış olduğu veya tahakkuk ettirdikleri toplam tutarlar:

Son yıllık hesap dönemi olan 31.12.2022 itibarıyla ayrılan kıdem tazminatı karşılığı tutarı 7.813 TL'dir.

17. YÖNETİM KURULU UYGULAMALARI

17.1. İhraççının yönetim kurulu üyeleri ile yönetimde söz sahibi olan personelin görev süresi ile bu görevde bulunduğu döneme ilişkin bilgiler:

Yönetim kurulu üyelerinin son 5 yılda İhraççı'da yürüttükleri görevler aşağıdaki tabloda gösterilmektedir.

Adı Soyadı	Son 5 Yılda İhraççıda Üstlendiği Görevler	Görev Süresi / Kalan Görev Süresi
Emre Fırat	Yönetim Kurulu Başkan Vekili	3 Yıl / 2 Yıl 10 Ay
Sevda Fırat	Yönetim Kurulu Başkanı	3 Yıl / 2 Yıl 10 Ay
Kemal Hür	İdari İşler Müdürü	3 Yıl / 2 Yıl 10 Ay
Tuba Ertugay Yıldız	-	3 Yıl / 2 Yıl 10 Ay
Gürol Gündoğan	-	3 Yıl / 2 Yıl 10 Ay

17.2. Tamamlanan son finansal tablo dönemi itibarıyla ihraççı ve bağlı ortaklıkları tarafından, yönetim kurulu üyelerine ve yönetimde söz sahibi personele, iş ilişkisi sona erdirildiğinde yapılacak ödemelere/sağlanacak faydalara ilişkin sözleşmeler hakkında bilgi veya bulunmadığına dair ifade:

Yoktur.

17.3. İhraççının denetimden sorumlu komite üyeleri ile diğer komite üyelerinin adı, soyadı ve bu komitelerin görev tanımları:

Esas Sözleşme'nin 14. maddesinin son paragrafı "Yönetim kurulunun görev ve sorumluluklarının sağlıklı bir biçimde yerine getirilmesi için TTK ve Sermaye Piyasası Mevzuatına uygun olarak belirlenen komiteler oluşturulur. Komitelerin görev alanları, çalışma esasları ve hangi üyelerden ilgili mevzuata uygun olarak oluşacağı yönetim kurulu tarafından belirlenir." şeklinde olup; bu İzahname tarihi itibarıyla Şirket'in mevcut yönetim kurulu üyelerine ilişkin detaylı bilgi yukarıda verilmektedir.

Şirket tarafından mevcut durumda Denetimden Sorumlu Komite ve Riskin Erken Saptanması Komitesi 08.05.2023 tarihli ve 2023/09 sayılı Yönetim Kurulu Kararı ile oluşturulmuştur. Aynı yönetim kurulu toplantısında, Şirket bünyesinde halihazırda kurulu bir Yatırımcı İlişkileri Bölümü'nün mevcut olmaması nedeniyle, Kurumsal Yönetim Komitesi'nin söz konusu bölümün kurulmasını müteakip oluşturulmasına ve Aday Gösterme Komitesi ve Ücret Komitesinin mevzuat ve Yönetim Kurulu kararı ile belirlenmiş olan görevlerinin Kurumsal Yönetim Komitesi tarafından yerine getirilmesine de karar verilmiştir.

Denetimden Sorumlu Komite 2 üyeden oluşmakta olup, Gürol Gündoğan Komite Başkanı, Tuba Ertugay Yıldız ise Komite Üyesi olarak görev yapmaktadırlar. Riskin Erken Saptanması Komitesi ise 3 üyeden oluşmakta olup, anılan Komite Başkanı Tuba Ertugay Yıldız, Komite üyeleri ise Kemal Hür ile Gürol Gündoğan'dır.

Söz konusu Komitelerin görev tanımları ve çalışma esaslarına ilişkin detaylar aşağıda yer almaktadır. Bahsi geçen komiteler ile daha sonra kurulacak Kurumsal Yönetim Komitesi, Şirket paylarının halka arzını takiben II-17.1 sayılı Kurumsal Yönetim Tebliği'ne uyum çerçevesinde ve bu Tebliğ'de belirtilen sürelerle uyularak faaliyete geçecektir.

Denetimden Sorumlu Komite

Denetimden Sorumlu Komite'nin başlıca amacı, Şirket'in muhasebe sistemi ve muhasebe uygulamalarının, Şirket'e ilişkin finansal bilgilerin kamuya açıklanmasının, Şirket'in bağımsız denetiminin, Şirket'in iç kontrol ve iç denetim sisteminin işleyişinin ve etkinliğinin gözetimidir. Komite en az iki üyeden oluşur. Komite Başkanı ve üyeleri bağımsız Yönetim Kurulu üyeleri arasından seçilir. Komite üyelerinin en az birinin denetim/muhasebe ve finans konusunda en az beş yıllık tecrübeye sahip olması gerekir. Komite, en az üç ayda bir olmak üzere yılda en az dört kere toplanır. Toplantı ve karar nisabı Komite üye toplam sayısının salt çoğunluğudur. Komite'nin görev ve sorumlulukları aşağıda yer almaktadır;

- Şirket'in muhasebe sistemi, finansal bilgilerinin kamuya açıklanması, bağımsız denetimi ve Şirket'in iç kontrol ve iç denetim sisteminin işleyişinin ve etkinliğinin gözetiminin yapılması,
- Bağımsız denetim kuruluşunun seçimi, bağımsız denetim kuruluşundan alınacak hizmetlerin kapsamının belirlenmesi, bağımsız denetim sözleşmelerinin hazırlanarak bağımsız denetim sürecinin başlatılması ve bağımsız denetim kuruluşunun her aşamadaki çalışmalarının gözetimi,
- Bağımsız denetçinin bağımsızlık kriterleri karşısındaki durumunun ve bağımsız denetim kuruluşundan alınabilecek ilave hizmetlerin değerlendirilmesi,
- Bağımsız denetim kuruluşu tarafından Komite'ye iletilen bağımsız denetim kapsamında ulaşılabilecek tespitleri, ortaklığın muhasebe politikası ve uygulamalarıyla ilgili önemli hususları; bağımsız denetçi tarafından daha önce Şirket yönetimine iletilen SPK'nın muhasebe standartları ile muhasebe ilkeleri çerçevesinde alternatif uygulama ve kamuya açıklama seçeneklerinin değerlendirilmesi,
- Şirket muhasebe ve iç kontrol sistemi ile bağımsız denetimiyle ilgili olarak ortaklığa ulaşan şikâyetlerin incelenmesi, sonuca bağlanması,
- Kamuya açıklanacak yıllık ve ara dönem finansal tabloların, Şirketin izlediği muhasebe ilkelerine, gerçeğe uygunluğuna ve doğruluğuna ilişkin olarak Şirket'in sorumlu yöneticileri ve bağımsız denetçilerinin görüşlerini alarak, kendi değerlendirmeleriyle birlikte Yönetim Kurulu'na yazılı olarak bildirmek,
- SPK düzenlemeleri ile Komiteye verilen/verilecek olan diğer görevleri yerine getirmek.

Riskin Erken Saptanması Komitesi

Komitenin amacı Şirket'in varlığını, gelişmesini ve devamını tehlikeye düşürebilecek risklerin erken teşhisi, etki ve olasılıklarının hesaplanması, bu risklerin Şirketin kurumsal risk alma profiline uygun olarak yönetilmesi, raporlanması, tespit edilen risklerle ilgili gerekli önlemlerin alınması ve riskin yönetilmesi amacıyla çalışmalar yapılarak Yönetim Kurulu'na tavsiye ve önerilerde bulunmaktır. Komite en az iki üyeden oluşur. Komite başkanı bağımsız üyelerden seçilir. Komitenin iki üyeden oluşması halinde her ikisi, ikiden fazla üyesinin bulunması halinde üyelerin çoğunluğu, icrada görevli olmayan Yönetim Kurulu üyelerinden seçilir. Gerekliğinde Yönetim Kurulu Üyesi olmayan konusunda uzman kişilere komitede yer verilebilir. Komite, her iki ayda bir olmak üzere yılda en az altı defa toplanır. Toplantı ve karar

nisabı Komite üye toplam sayısının salt çoğunluğudur. Komite'nin görev ve sorumlulukları aşağıda yer almaktadır;

- Şirket'in varlığını, gelişmesini ve devamını tehlikeye düşürebilecek risklerin erken teşhisi, tespit edilen risklerle ilgili önlemlerin alınması ve riskin yönetilmesi ile ilgili çalışmaların yapılması,
- Risk yönetim sistemlerinin etkinliklerinin en az yılda bir kez gözden geçirilmesi,
- SPK düzenlemeleri ve Türk Ticaret Kanunu ile Komite'ye verilen/verilecek diğer görevlerin yerine getirilmesi.

17.4. İhraççının Kurulun kurumsal yönetim ilkeleri karşısındaki durumunun değerlendirilmesi hakkında açıklama:

Esas Sözleşme'nin 16. maddesi, "SPK tarafından uygulanması zorunlu tutulan Kurumsal Yönetim İlkelerine uyulur. Zorunlu ilkelere uyulmaksızın yapılan işlemler ve alınan yönetim kurulu kararları geçersiz olup Esas Sözleşme 'ye aykırı sayılır. Yönetim kurulunda görev alacak bağımsız üyelerin sayısı ve nitelikleri SPK'nın kurumsal yönetime ilişkin düzenlemelerine göre tespit edilir." şeklindedir.

II-17.1 sayılı Kurumsal Yönetim Tebliği uyarınca, payları ilk kez halka arz edilmesi için Kurul'a başvuran ortaklıkların, Kurul tarafından grupların belirlenmesine ilişkin listenin ilanına kadar üçüncü gruptaki ortaklıkların yükümlülüklerine tabi olacağı öngörülmüştür. Dolayısıyla Şirket, Kurulca yeni listenin ilanına kadar üçüncü grup içinde yer alacaktır. Kurumsal Yönetim Tebliği kapsamındaki söz konusu yükümlülükler Şirket'in paylarının Borsa'da işlem görmeye başlaması sonrasında yapılacak ilk genel kurul tarihi itibarıyla gerekli uyumu sağlaması gerekmektedir. Bu kapsamda, üçüncü grupta yer alan ortaklıkların uyması zorunlu olan Kurumsal Yönetim Tebliği'nin ekinde yer alan Kurumsal Yönetim İlkelerinden 4.3.2. numaralı maddesine uygun olarak Şirket'in yönetim kurulu üyelerinin çoğunluğunun icrada görevli olmayan üyelerden oluşması gerektiği hususuna uyum halihazırda sağlanmış durumda olup, Emre Fırat ve Sevda Fırat icracı nitelikte, diğer yönetim kurulu üyeleri ise icracı olmayan niteliktedir.

Halka arz sonrası dönemde Kurul mevzuatı gereği düzenlenecek Kurumsal Yönetim İlkelerine Uyum Raporu ve Kurumsal Yönetim Bilgi Formu ile Şirket'in kurumsal yönetim ilkeleri karşısındaki durumu sermaye piyasası mevzuatına uygun periyotlarla ayrıca kamuya duyurulacaktır.

17.5. Kurul düzenlemeleri uyarınca kurulması zorunlu olan ihraççının pay sahipleri ile ilişkiler biriminin faaliyetleri ile bu birimin yöneticisi hakkında bilgi:

Yatırımcı İlişkileri Bölümü tüm çalışmalarında elektronik haberleşme ortamlarını ve Şirket'in internet sitesini kullanmaya özen göstererek genel hatlarıyla aşağıdaki temel faaliyetleri yerine getirmeyi amaçlamaktadır:

- Yatırımcılara ilişkin kayıtların sağlıklı, güvenli ve güncel olarak tutulmasını sağlamak,
- Yatırımcıların Şirket ile ilgili yazılı bilgi taleplerini mevzuat çerçevesinde karşılamak,
- Genel Kurul toplantılarında pay sahiplerine sunulacak bilgilendirme dokümanlarını hazırlamak,

- Toplantı tutanaklarının usulüne uygun tutulması amacıyla gerekli önlemleri almak,
- Kamuyu aydınlatma ile ilgili her hususun mevzuata uygun şekilde ve kapsamda gerçekleşmesini gözetmek ve izlemek,

İzahname tarihi itibarıyla sermaye piyasası lisanslarına sahip personel istihdam edilmemiş ve pay sahipleri ile ilişkiler birimi henüz oluşturulmamış olup, Kurumsal Yönetim Tebliği çerçevesinde pay sahipleri ile ilişkiler biriminin oluşturulmasına ilişkin çalışmalar devam etmektedir. II-17.1 sayılı Kurumsal Yönetim Tebliği'nin 11. maddesinin altıncı fıkrası "Paylarının ilk defa halka arz edilmesi ve/veya borsada işlem görmeye başlaması için Kurula başvuran/başvurulan ortaklıkların, bu madde kapsamındaki yükümlülüklerini, paylarının borsada işlem görmeye başlaması tarihinden itibaren altı ay içerisinde yerine getirmeleri gerekir" şeklindedir. Şirket bu madde kapsamındaki yükümlülüklerini ilgili süre içerisinde yerine getirecektir.

18. PERSONEL HAKKINDA BİLGİLER

18.1. İzahnamede yer alan her bir finansal tablo dönemi için ortalama olarak veya dönem sonları itibarıyla personel sayısı, bu sayıda görülen önemli değişiklikler ile mümkün ve önemli ise belli başlı faaliyet alanları ve coğrafi bölge itibarıyla personelin dağılımı hakkında açıklama:

Şirket'in dönem sonları itibarıyla personel sayısı aşağıdaki tabloda gösterildiği şekildedir.

	31.03.2023	31.12.2022	31.12.2021	31.12.2020
Personel Sayısı	8	8	1	33

Şirket'in personellerinin faaliyet alanlarına ve coğrafi duruma göre dağılımı aşağıdaki tablolarda gösterildiği şekildedir.

Faaliyet Alanı	31.03.2023	31.12.2022	31.12.2021	31.12.2020
Yönetim	1	2	1	-
İdari İşler	3	4	-	3
Mali İşler	1	1	-	-
Satınalma ve Proje Takip İşleri	2	-	-	1
Satış Pazarlama	1	1	-	2
Konsept Vera Projesi'nde Görevli Personeller	-	-	-	27
Toplam	8	8	1	33

Coğrafi Dağılım	31.03.2023	31.12.2022	31.12.2021	31.12.2020
Ankara	4	5	1	6
Elazığ	4	3	-	27
Toplam	8	8	1	33

2020 yılında Konsept Vera Projesi'nde görevli personellerin Şirket bünyesinde istihdam edilmiş olması nedeniyle çalışan sayısı 33 olarak gerçekleşmiş, daha sonra söz konusu projenin

yapımı için müteahhit şirketin devreye girmesi üzerine personel sayılarında düşüş meydana gelmiştir.

18.2. Pay sahipliği ve pay opsiyonları:

18.2.1. Yönetim kurulu üyelerinin ihraççının paylarına yönelik sahip oldukları opsiyonlar hakkında bilgi:

Yoktur.

18.2.2. Yönetimde söz sahibi olan personelin ihraççının paylarına yönelik sahip oldukları opsiyonlar hakkında bilgi:

Yoktur.

18.2.3. Personelin ihraççıya fon sağlamasını mümkün kılan her türlü anlaşma hakkında bilgi:

Yoktur.

19. ANA PAY SAHİPLERİ

19.1. İhraççının bilgisi dahilinde son genel kurul toplantısı ve son durum itibarıyla sermayedeki veya toplam oy hakkı içindeki payları doğrudan veya dolaylı olarak %5 ve fazlası olan gerçek ve tüzel kişiler ayrı olarak gösterilmek kaydıyla ortaklık yapısı veya böyle kişiler yoksa bulunmadığına dair ifade:

Doğrudan Pay Sahipliğine İlişkin Bilgi (Son Genel Kurul Tarihi: 19.04.2023)				
Ortağın; Adı Soyadı	Sermaye Payı (*)			
	Son Genel Kurul		Son Durum İtibarıyla	
	(TL)	(%)	(TL)	(%)
Emre Fırat (**)	75.000.000	50	75.000.000	50
Sevda Fırat (**)	75.000.000	50	75.000.000	50
TOPLAM	150.000.000	100	150.000.000	100

(*) Şirket sermayesini temsil eden A ve B grubu paylar genel kurulda 1 oy hakkına sahip olduğundan, sermaye payı oy haklarına eşittir.

(**) Söz konusu payların 7.500.000 TL nominal değerli kısmı imtiyazlı A grubu paylardan, 67.500.000 TL nominal değerli kısmı ise imtiyazsız B grubu paylardan oluşmaktadır.

19.2. Sermayedeki veya toplam oy hakkı içindeki doğrudan payları %5 ve fazlası olan gerçek ve tüzel kişi ortakların sahip oldukları farklı oy haklarına ilişkin bilgi veya bulunmadığına dair ifade:

Şirket sermayesini temsil eden A ve B grubu paylar genel kurulda 1 oy hakkına sahiptirler.

19.3. Sermayeyi temsil eden paylar hakkında bilgi:

Grubu	Nama/ Hamiline Olduğu	İmtiyazların türü* (Kimin sahip olduğu)	Bir Payın Nominal Değeri (TL)	Toplam (TL)	Sermayeye Oranı (%)
A	Nama	Emre Fırat	1	7.500.000	5
B	Hamiline	İmtiyazsız (Emre Fırat)	1	67.500.000	45
A	Nama	Sevda Fırat	1	7.500.000	5
B	Hamiline	İmtiyazsız (Sevda Fırat)	1	67.500.000	45
TOPLAM				150.000.000	100

(*) Şirket esas sözleşmesinin;

- 14. maddesi uyarınca, A grubu payların yönetim kurulu üyelerinin seçiminde aday gösterme imtiyazı vardır. Yönetim kurulunun 5 üyeden oluşması durumunda 3 yönetim kurulu üyesi, 6 veya 7 üyeden oluşması durumunda 4 yönetim kurulu üyesi A Grubu pay sahiplerinin gösterdiği adaylar arasından, bağımsız adaylar da dahil olmak üzere diğer adaylar ise A ve B Grubu pay sahiplerinin birlikte aday gösterdikleri arasından genel kurul tarafından seçilir.

- 9. maddesi uyarınca; Yönetim kurulu üyelerinin seçiminde aday gösterme imtiyazı tanıyan paylar dışında imtiyaz veren herhangi bir menkul kıymet çıkarılamaz. Halka açılma sonrası hiçbir şekilde yönetim kuruluna aday gösterme imtiyazı da dâhil imtiyaz yaratılamaz. Sermaye piyasası mevzuatındaki esaslar çerçevesinde, Şirket faaliyetlerinin makul ve zorunlu kıldığı haller saklı kalmak kaydıyla, Sermaye Piyasası Kurulu düzenlemelerine uygun olarak hazırlanmış finansal tablolarına göre üst üste beş yıl dönem zararı etmesi halinde imtiyazlı paylar Sermaye Piyasası Kurulu kararı ile ortadan kalkar. Halka arzdan önce Şirket sermayesinin %10 ve daha fazlasını temsil eden payların devirleri Sermaye Piyasası Kurulu iznine tabidir. Şirket paylarının halka arzından sonraki dönemde ise, yönetim kontrolünün elde edilmesini sağlayan miktardaki imtiyazlı payların devri Sermaye Piyasası Kurulu iznine tabidir. Bu esaslara aykırı olarak gerçekleştirilen devirler pay defterine kaydolunmaz. Söz konusu aykırılığa rağmen pay defterine yapılan kayıtlar hükümsüzdür.

19.4. İhraççının bilgisi dahilinde doğrudan veya dolaylı olarak ihraççının yönetim hakimiyetine sahip olanların ya da ihraççıyı kontrol edenlerin adı, soyadı, ticaret unvanı, yönetim hakimiyetinin kaynağı ve bu gücün kötüye kullanılmasını engellemek için alınan tedbirler:

İzahname'nin 19.1 numaralı maddesinde belirtildiği şekilde Şirket'in doğrudan yönetim hakimiyetine sahip olan ortakları Emre Fırat ve Sevda Fırat'tır. Anılan kişilerin Şirket'te yönetim hakimiyetine sahip olmasının sebebi yönetim kurulu üyelerinin çoğunluğunu aday gösterme imtiyazı veren A grubu paylara sahip olmaları ile Şirket sermayesinde sahip olduğu sermaye paylarının oranı olup, yapılacak halka arz ve sermaye artırımını sonrası Şirket paylarının Borsa'da işlem görmesini müteakip anılan kişiler Şirket'in yönetim hakimiyetini elde etmeye devam edecektir.

Yönetim hakimiyetinin kötüye kullanılmasını engellemek için esas sözleşme, TTK, sermaye piyasası mevzuatı ve ilgili mevzuat haricinde alınmış özel bir önlem bulunmamaktadır.

Bununla birlikte, Esas Sözleşme’de yer alan ve aşağıda yer verilen hükümlerin hakimiyetin kötüye kullanılmasının engellenmesine katkı sağlayacağı düşünülmektedir:

Esas Sözleşme’nin:

- 14. maddesi uyarınca, Yönetim Kurulu’na ikiden az olmamak üzere, Kurul’un Kurumsal Yönetim İlkeleri’nde belirtilen Yönetim Kurulu üyelerinin bağımsızlığına ilişkin esaslar çerçevesinde yeterli sayıda bağımsız yönetim kurulu üyesi genel kurul tarafından seçilir. Yönetim Kurulu’nda görev alacak bağımsız üyelerin sayısı ve nitelikleri Kurul’un kurumsal yönetime ilişkin düzenlemelerine göre tespit edilir.
- 15. maddesi uyarınca, Yönetim Kurulu üye tam sayısının çoğunluğu ile toplanır ve kararlarını toplantıda hazır bulunan üyelerin çoğunluğu ile alır. Toplantılarda her üyenin bir oy hakkı vardır.
- 16. maddesi uyarınca, Kurul tarafından uygulaması zorunlu tutulan Kurumsal Yönetim İlkelerine uyulur. Zorunlu ilkelere uyulmaksızın yapılan işlemler ve alınan Yönetim Kurulu Kararları geçersiz olup, Esas Sözleşme’ye aykırı sayılır. Yönetim Kurulu’nda görev alacak bağımsız üyelerin sayısı ve nitelikleri Kurul’un kurumsal yönetime ilişkin düzenlemelerine göre tespit edilir.

19.5. İhraççının yönetim hakimiyetinde değişikliğe yol açabilecek anlaşmalar/düzenlemeler hakkında bilgi:

Yoktur.

19.6. Sermayedeki veya toplam oy hakkı içindeki doğrudan payları %5 ve fazlası olan gerçek kişi ortakların birbiriyle akrabalık ilişkileri:

Sevda Fırat, Emre Fırat’ın ağabeyinin eşi.

20. İLİŞKİLİ TARAFLAR VE İLİŞKİLİ TARAFLARLA YAPILAN İŞLEMLER HAKKINDA BİLGİLER

20.1. İzahnamede yer alan hesap dönemleri ve son durum itibarıyla ilişkili taraflarla yapılan işlemler hakkında UMS 24 çerçevesinde ayrıntılı açıklama:

İhraççı’nın ilişkili taraflar ile olan ilişkisinin niteliği aşağıdaki tablolarda sunulmuştur.

İlişkili Tarafın Adı-Soyadı/Ticaret Unvanı	İlişkili Taraf Sayılmasının Gerekçesi
Emre Fırat	Şirket ortağıdır.
Sevda Fırat	Şirket ortağıdır.
Cengiz Fırat	Emre Fırat’ın amcasıdır.
Muharrem Fırat	Sevda Fırat’ın eşi ve Emre Fırat’ın ağabeyidir.

İzahnamede yer verilen finansal tablo tarihleri itibarıyla ilişkili taraflara olan alacaklara aşağıdaki tabloda yer verilmektedir.

İlişkili Taraflardan Olan Kısa Vadeli Diğer Alacaklar				
	31.03.2023	31.12.2022	31.12.2021	31.12.2020
Cengiz Fırat	--	--	68.023	35.868
Muharrem Fırat	--	--	20.216	--
Sevda Fırat	--	--	8.346	--
Toplam	--	--	96.585	35.868

21.7. Grup şirketlerinin opsiyona konu olan veya koşullu ya da koşulsuz bir anlaşma ile opsiyona konu olması kararlaştırılmış sermaye piyasası araçları ve söz konusu opsiyon hakkında ilişkili kişileri de içeren bilgi:

Yoktur.

21.8. İzahnamede yer alması gereken finansal tablo dönemleri itibarıyla yapılan sermaye artırımları ve kaynakları ile sermaye azaltımları, yaratılan/iptal edilen pay grupları ve pay sayısında değişikliğe yol açan diğer işlemlere ilişkin bilgi:

Şirket'in 2020 yılından itibaren gerçekleştirdiği sermaye artırımlarına ilişkin bilgiler aşağıdaki tabloda yer almaktadır.

TTSG İlan Tarihi	TTSG Sayısı	Artırım Tutarı (TL)	Geçmiş Yıl Karları (TL)	Ortaklara Borçlar (TL)	Artırım Sonrası Sermaye (TL)
21.12.2021	10477	34.000.000	420.132,06	33.579.867,94	39.000.000
29.09.2022	10671	111.000.000	-	111.000.000	150.000.000

21.9. İhraççının son on iki ay içinde halka arz, tahsisli veya nitelikli yatırımcıya satış suretiyle pay ihracının bulunması halinde, bu işlemlerin niteliğine, bu işlemlere konu olan payların tutarı ve niteliklerine ilişkin açıklamalar:

Yoktur.

21.10. İhraççının mevcut durum itibarıyla paylarının borsada işlem görmesi durumunda hangi payların borsada işlem gördüğüne veya bu hususlara ilişkin bir başvurusunun bulunup bulunmadığına ilişkin bilgi:

Yoktur.

21.11. İzahnamenin hazırlandığı yıl ve bir önceki yılda eğer ihraççı halihazırda halka açık bir ortaklık ise ihraççının payları üzerinde üçüncü kişiler tarafından gerçekleştirilen ele geçirme teklifleri ile söz konusu tekliflerin fiyat ve sonuçları hakkında bilgi:

Yoktur.

21.12. Esas sözleşme ve iç yönergeye ilişkin önemli bilgiler:

İhraççı'nın Esas Sözleşmesi ile TTK hükümleri uyarınca hazırlanan genel kurul toplantılarına ilişkin yönergesi sırasıyla EK/1 ve EK/2'dedir.

Şirket'in amaç ve konusu, Esas Sözleşme'nin 5. ve 6. maddelerinde yer almakta olup, İzahnamenin 21.13 nolu maddesinde detaylı yazılmıştır.

Yönetim kurulunun görev ve süresi, yönetim kurulu toplantıları, Şirket'in temsil ve ilzamu Esas Sözleşme'nin 14, 15 ve 18. maddelerinde yer almakta olup, İzahnamenin 21.14 nolu bölümünde detaylı yazılmıştır.

Esas Sözleşme ayrıca Şirket'in merkez ve şubelerine, pay gruplarına ve sermaye artırımına ilişkin esasları, pay dışında ihraç edilecek sermaye piyasası araçlarına ilişkin esasları, yönetim kuruluna ilişkin esasları, kar dağıtımına ilişkin bilgileri, yapılacak ilanları ve kurumsal yönetim ilkeleri gibi hususları içermektedir.

Genel kurula ilişkin esaslara ise Esas Sözleşme'nin 22 ila 27. maddelerinde ve İzahnamenin 21.17 nolu bölümünde yer verilmiştir. Öte yandan Şirket, ticaret siciline 19.08.2021 tarihinde yapılan tescil ile genel kurulun çalışma esaslarına ilişkin yönergeyi kabul etmiştir. Söz konusu yönerge, genel kurul toplantısının açılması, toplantı başkanlığının oluşturulması, gündemin görülmesine başlanmadan yapılacak işlemler, oy kullanma usulü, gündem maddelerinin görüşülmesi, toplantı tutanağının düzenlenmesi gibi hususları içermektedir.

21.13. Esas sözleşmenin ilgili maddesinin referans verilmesi suretiyle ihraççının amaç ve faaliyetleri:

Şirket Esas Sözleşmesi'nin 5. maddesine göre; Şirket gayrimenkuller, gayrimenkul projeleri, gayrimenkule dayalı haklar, sermaye piyasası araçları ve Sermaye Piyasası Kurulunca belirlenecek diğer varlık ve haklardan oluşan portföyü işletmek amacıyla paylarını ihraç etmek üzere kurulan ve sermaye piyasası mevzuatında izin verilen diğer faaliyetlerde bulunabilen sermaye piyasası kurumu niteliğinde kayıtlı sermayeli halka açık anonim ortaklıktır.

Şirket Esas Sözleşmesi'nin 6. maddesi uyarınca; Şirket'in faaliyet esasları, portföy yatırım politikaları ve yönetim sınırlamalarında, Sermaye Piyasası Kurulu'nun düzenlemelerine ve ilgili mevzuata uyulur.

21.14. Yönetim kuruluna ve komitelere ilişkin önemli hükümlerin özetleri:

İhraççı'nın Esas Sözleşmesi'nin 14. maddesine göre; Şirket'in idaresi, üçüncü kişilere karşı temsil ve ilzamu, TTK ve sermaye piyasası mevzuatı hükümleri çerçevesinde genel kurul tarafından en çok 3 yıl için seçilen TTK ve sermaye piyasası mevzuatında belirtilen şartları haiz en az 5 en fazla 7 üyeden oluşan bir yönetim kuruluna aittir.

Bir tüzel kişi yönetim kuruluna üye seçildiği takdirde, tüzel kişiyle birlikte, tüzel kişi adına, tüzel kişi tarafından belirlenen, sadece bir gerçek kişi de tescil ve ilan olunur; ayrıca, tescil ve ilan yapılmış olduğu, Şirket'in internet sitesinde hemen açıklanır. Tüzel kişi adına yönetim kurulu toplantılarına katılacak gerçek kişinin değişmesi halinde, bu husus da derhal tescil ve ilan edilir; ayrıca, tescil ve ilan yapılmış olduğu, Şirket'in internet sitesinde hemen açıklanır. Tüzel kişi adına sadece, bu tescil edilmiş kişi toplantılara katılıp oy kullanabilir.

Yönetim kurulu üyelerinin ve tüzel kişi adına tescil edilecek gerçek kişinin tam ehliyetli olmaları ve TTK ve sermaye piyasası mevzuatının gayrimenkul yatırım ortaklıklarına ilişkin düzenlemelerinde belirtilen koşulları taşımaları şarttır. Üyeliği sona erdiren sebepler seçilmeye de engeldir.

Yönetim kurulu, TTK, Sermaye Piyasası Kanunu, şirket esas sözleşmesi, genel kurul kararları ve ilgili mevzuat hükümleri ile verilen görevleri yerine getirir. Kanunla veya esas sözleşme ile Genel Kuruldan karar alınmasına bağlı tutulan hususların dışında kalan tüm konularda yönetim kurulu karar almaya yetkilidir.

Yönetim kuruluna 2'den az olmamak üzere, Sermaye Piyasası Kurulu'nun Kurumsal Yönetim İlkelerinde belirtilen yönetim kurulu üyelerinin bağımsızlığına ilişkin esaslar çerçevesinde yeterli sayıda bağımsız yönetim kurulu üyesi genel kurul tarafından seçilir. Yönetim kurulunda görev alacak bağımsız üyelerin sayısı ve nitelikleri Sermaye Piyasası Kurulu'nun kurumsal yönetime ilişkin düzenlemelerine göre tespit edilir.

A grubu payların yönetim kurulu üyelerinin seçiminde aday gösterme imtiyazı vardır. Yönetim kurulunun 5 üyeden oluşması durumunda 3 yönetim kurulu üyesi, 6 veya 7 üyeden oluşması durumunda 4 yönetim kurulu üyesi A Grubu pay sahiplerinin gösterdiği adaylar arasından, bağımsız adaylar da dahil olmak üzere diğer adaylar ise A ve B Grubu pay sahiplerinin birlikte aday gösterdikleri arasından genel kurul tarafından seçilir.

Görev süresi sonunda görevi biten üyelerin yeniden seçilmesi mümkündür. Bir üyeliğin herhangi bir nedenle boşalması halinde, yönetim kurulu, TTK ve sermaye piyasası mevzuatında belirtilen şartları haiz bir kimseyi geçici olarak üye seçer ve ilk genel kurulun onayına sunar. Böylece seçilen üye eski üyenin süresini tamamlar.

Yönetim kurulu üyeleri, gündemde ilgili bir maddenin bulunması veya gündemde madde bulunmasa bile haklı bir sebebin varlığı halinde, genel kurul kararıyla her zaman görevden alınabilir.

Yönetim kurulunun görev ve sorumluluklarının sağlıklı bir biçimde yerine getirilmesi için TTK ve sermaye piyasası mevzuatına uygun olarak belirlenen komiteler oluşturulur. Komitelerin görev alanları, çalışma esasları ve hangi üyelerden ilgili mevzuata uygun olarak oluşacağı yönetim kurulu tarafından belirlenir.

İhraççı'nın Esas Sözleşmesi'nin 15. maddesine göre yönetim kurulu, Şirket işleri açısından gerekli görülen zamanlarda, başkan veya başkan vekilinin çağrısıyla toplanır. Yönetim kurulu üyelerinden her biri de başkan veya başkan vekiline yazılı olarak başvurup kurulun toplantıya çağrılmasını talep edebilir. Başkan veya başkan vekili yine de Kurulu toplantıya çağırmasa üyeler de re'sen çağrı yetkisine sahip olurlar.

Üyelerden hiçbiri toplantı yapılması isteminde bulunmadığı takdirde, yönetim kurulu kararları, kurul üyelerinden birinin belirli bir konuda yaptığı, karar şeklinde yazılmış önerisine, en az üye tam sayısının çoğunluğunun yazılı onayı alınmak suretiyle de verilebilir. Aynı önerinin tüm yönetim kurulu üyelerine yapılmış olması bu yolla alınacak kararın geçerlilik şartıdır. Onayların aynı kâğıtta bulunması şart değildir; ancak onay imzalarının bulunduğu kâğıtların tümünün yönetim kurulu karar defterine yapıştırılması veya kabul edenlerin imzalarını içeren bir karara dönüştürülüp karar defterine geçirilmesi kararın geçerliliği için gereklidir.

Yönetim kurulunun toplantı gündemi yönetim kurulu başkanı tarafından tespit edilir. Yönetim kurulu kararı ile gündemde değişiklik yapılabilir.

Toplantı yeri Şirket merkezidir. Ancak yönetim kurulu, karar almak şartı ile başka bir yerde de toplanabilir.

Yönetim kurulu üye tam sayısının çoğunluğu ile toplanır ve kararlarını toplantıda hazır bulunan üyelerin çoğunluğu ile alır. Toplantılarda her üyenin bir oy hakkı vardır. Yönetim kurulu üyeleri birbirlerini temsilen oy veremeyecekleri gibi, toplantılara vekil aracılığıyla da katılamazlar. Oylar eşit olduğu takdirde o konu gelecek toplantıya bırakılır. İkinci toplantıda da eşitlik olursa söz konusu öneri reddedilmiş sayılır. Kararların geçerliliği yazılıp imza edilmiş olmalarına bağlıdır. Yönetim kurulunda oylar kabul veya red olarak kullanılır. Red oyu veren, kararın altına red gerekçesini yazarak imzalar.

Şirket'in yönetim kurulu toplantısına katılma hakkına sahip olanlar bu toplantılara, TTK'nın 1527'nci maddesi uyarınca elektronik ortamda da katılabilir. Şirket, T.C. Ticaret Bakanlığının, "Ticaret Şirketlerinde Anonim Şirket Genel Kurulları Dışında Elektronik Ortamda Yapılacak Kurullar Hakkında Tebliği" hükümleri uyarınca hak sahiplerinin bu toplantılara elektronik ortamda katılmalarına ve oy vermelerine imkan tanıyacak Elektronik Toplantı Sistemini kurabileceği gibi bu amaç için oluşturulmuş sistemlerden de hizmet satın alabilir. Yapılacak toplantılarda şirket esas sözleşmesinin bu hükmü uyarınca kurulmuş olan sistem üzerinden veya destek hizmeti alınacak sistem üzerinden hak sahiplerinin ilgili mevzuatta belirtilen haklarını ilgili Bakanlık Tebliği hükümlerinde belirtilen çerçevede kullanabilmesi sağlanır.

Yönetim kurulunun elektronik ortamda yapıldığı hâllerde bu esas sözleşmede öngörülen toplantı ile karar nisaplarına ilişkin hükümler aynen uygulanır.

İhraççı'nın Esas Sözleşmesi'nin 18. maddesine göre; Şirket, yönetim kurulu tarafından yönetilir ve dışarıya karşı temsil ve ilzam olunur. Yönetim kurulu, TTK, Sermaye Piyasası Kanunu ve ilgili diğer mevzuatla ve genel kurulca kendisine verilen görevleri ifa eder.

Yönetim kurulu düzenleyeceği bir iç yönerge ile, yönetimi, kısmen veya tamamen bir veya birkaç yönetim kurulu üyesine veya üçüncü kişiye devretmeye yetkilidir. Bu iç yönerge Şirket'in yönetimini düzenler; bunun için gerekli olan görevleri, tanımlar, yerlerini gösterir, özellikle kimin kime bağlı ve bilgi sunmakla yükümlü olduğunu belirler. Yönetim kurulu, istem üzerine pay sahiplerini ve korunmaya değer menfaatlerini ikna edici bir biçimde ortaya koyan alacaklıları, bu iç yönerge hakkında, yazılı olarak bilgilendirir.

Yönetim, devredilmediği takdirde, yönetim kurulunun tüm üyelerine aittir.

Temsil yetkisi çift imza ile kullanılmak üzere yönetim kuruluna aittir. Ancak, yönetim kurulu, temsil yetkisini bir veya daha fazla murahhas üyeye veya müdür olarak üçüncü kişilere devredebilir. En az bir yönetim kurulu üyesinin temsil yetkisini haiz olması şarttır.

Yönetim kurulu görev süresini aşan sözleşmeler akdedebilir.

Şirket tarafından verilecek bütün belgelerin ve Şirket'i ilzam edecek her türlü sözleşme, bono, çek ve benzeri tüm evrakın geçerli olabilmesi için, bunların Şirket unvanı altına atılmış ve Şirket'i ilzama en az iki kişinin imzasını taşıması gereklidir.

21.15. Her bir pay grubunun sahip olduğu imtiyazlar, bağlam ve sınırlamalar hakkında bilgi:

İhraççı'nın Esas Sözleşmesinin 8. maddesine göre; çıkarılmış sermayeyi temsil eden pay grupları, A grubu nama yazılı 15.000.000 adet pay karşılığı 15.000.000 TL'den; B grubu hamiline yazılı 135.000.000 adet pay karşılığı 135.000.000 TL'den oluşmaktadır. Aynı maddeye göre, A grubu paylar nama, B grubu paylar hamiline yazılıdır. Nama yazılı payların devri kısıtlanamaz. Sermaye artırımlarında; A Grubu paylar karşılığında A Grubu, B Grubu paylar karşılığında B Grubu yeni paylar çıkarılacaktır. Ancak, Yönetim Kurulu pay sahiplerinin yeni pay alma hakkını kısıtladığı takdirde çıkarılacak yeni payların tümü B Grubu olarak çıkarılır.

Esas Sözleşmenin 14. maddesi uyarınca, A grubu payların yönetim kurulu üyelerinin seçiminde aday gösterme imtiyazı vardır. Yönetim kurulunun 5 üyeden oluşması durumunda 3 yönetim

kurulu üyesi, 6 veya 7 üyeden oluşması durumunda 4 yönetim kurulu üyesi A Grubu pay sahiplerinin gösterdiği adaylar arasından, bağımsız adaylar da dahil olmak üzere diğer adaylar ise A ve B Grubu pay sahiplerinin birlikte aday gösterdikleri arasından genel kurul tarafından seçilir.

21.16. Pay sahiplerinin haklarının ve imtiyazlarının değiştirilmesine ilişkin esaslar:

Esas Sözleşme'nin 9. maddesi uyarınca; yönetim kurulu üyelerinin seçiminde aday gösterme imtiyazı tanıyan paylar dışında imtiyaz veren herhangi bir menkul kıymet çıkarılamaz. Halka açılma sonrası hiçbir şekilde yönetim kuruluna aday gösterme imtiyazı da dâhil imtiyaz yaratılamaz. Sermaye piyasası mevzuatındaki esaslar çerçevesinde, Şirket faaliyetlerinin makul ve zorunlu kıldığı haller saklı kalmak kaydıyla, Sermaye Piyasası Kurulu düzenlemelerine uygun olarak hazırlanmış finansal tablolarına göre üst üste beş yıl dönem zararı etmesi halinde imtiyazlı paylar Sermaye Piyasası Kurulu kararı ile ortadan kalkar. Halka arzdan önce Şirket sermayesinin %10 ve daha fazlasını temsil eden payların devirleri Sermaye Piyasası Kurulu iznine tabidir. Şirket paylarının halka arzından sonraki dönemde ise, yönetim kontrolünün elde edilmesini sağlayan miktardaki imtiyazlı payların devri Sermaye Piyasası Kurulu iznine tabidir. Bu esaslara aykırı olarak gerçekleştirilen devirler pay defterine kaydolunmaz. Söz konusu aykırılığa rağmen pay defterine yapılan kayıtlar hükümsüzdür.

21.17. Olağan ve olağanüstü genel kurul toplantısının yapılmasına ilişkin usuller ile toplantılara katılım koşulları hakkında bilgi:

Şirket Esas Sözleşmesi'nin 22 ila 27. maddelerine göre; genel kurul toplantılarında aşağıdaki esaslar uygulanır;

Genel kurullar olağan ve olağanüstü toplanır. Olağan toplantı her faaliyet dönemi sonundan itibaren üç ay içinde yapılır. Bu toplantılarda, organların seçimine, finansal tablolara, yönetim kurulunun yıllık raporuna, karın kullanım şekline, dağıtılacak kar ve kazanç paylarının oranlarının belirlenmesine, yönetim kurulu üyelerinin ibraları ile faaliyet dönemini ilgilendiren ve gerekli görülen diğer konulara ilişkin müzakere yapılır, karar alınır.

Genel kurul, süresi dolmuş olsa bile, yönetim kurulu tarafından toplantıya çağrılabilir. Tasfiye memurları da, görevleri ile ilgili konular için, genel kurulu toplantıya çağırabilirler. Yönetim kurulunun, devamlı olarak toplanamaması, toplantı nisabının oluşmasına imkan bulunmaması veya mevcut olmaması durumlarında, mahkemenin izniyle, tek bir pay sahibi genel kurulu toplantıya çağırabilir. TTK'nın 411 ve 416 ncı maddesi hükümleri saklıdır.

Yönetim kurulu, genel kurulun çalışma esas ve usullerine ilişkin kuralları içermek amacıyla ve asgari olarak T.C. Ticaret Bakanlığı tarafından belirlenmiş olan unsurları içermek suretiyle; toplantı yerine giriş ve hazırlıklar, toplantının açılması, toplantı başkanlığının oluşturulması, toplantı başkanlığının görev ve yetkileri, gündemin görüşülmesine geçilmeden önce yapılacak işlemler, gündem ve gündem maddelerinin görüşülmesi, toplantıda söz alma, oylama ve oy kullanma usulü, toplantı tutanağının düzenlenmesi, toplantı sonunda yapılacak işlemler, toplantıya elektronik ortamda katılma, Bakanlık temsilcisinin katılımı ve genel kurul toplantısına ilişkin belgeler, iç yönergede öngörülmemiş durumlar, iç yönergenin kabulü ve değişiklikler hususlarını içeren bir iç yönerge hazırlar ve genel kurulun onayından sonra yürürlüğe koyar. Bu iç yönerge tescil ve ilan edilir.

Gerektiği takdirde genel kurul olağanüstü toplantıya çağrılır. Olağanüstü genel kurul, TTK ve bu esas sözleşmede yazılı hükümlere göre toplanır ve gerekli kararları alır. Olağanüstü genel kurulun toplanma yeri ve zamanı usulüne göre ilan olunur.

Yönetim kurulu hazır bulunanlar listesini, kayden izlenen payların sahipleri ile ilgili olarak Sermaye Piyasası Kanunu uyarınca Merkezi Kayıt Kuruluşu tarafından sağlanacak "pay sahipleri çizelgesi"ne göre hazırlar.

Genel kurul toplantılarında her pay sahibinin bir oy hakkı vardır.

Olağan ve olağanüstü genel kurul toplantı ve karar nisapları, TTK ve Sermaye Piyasası Kanunu ile ilgili diğer mevzuat hükümlerine tabidir.

Şirket'in genel kurul toplantılarına katılma hakkı bulunan hak sahipleri bu toplantılara, TTK'nın 1527 nci maddesi uyarınca elektronik ortamda da katılabilir. Şirket, Anonim Şirketlerde Elektronik Ortamda Yapılacak Genel Kurullara İlişkin Yönetmelik hükümleri uyarınca hak sahiplerinin genel kurul toplantılarına elektronik ortamda katılmalarına, görüş açıklamalarına, öneride bulunmalarına ve oy kullanmalarına imkan tanıyacak elektronik genel kurul sistemini kurabileceği gibi bu amaç için oluşturulmuş sistemlerden de hizmet satın alabilir. Yapılacak tüm genel kurul toplantılarında esas sözleşmenin bu hükmü uyarınca, kurulmuş olan sistem üzerinden hak sahiplerinin ve temsilcilerinin, anılan Yönetmelik hükümlerinde belirtilen haklarını kullanabilmesi sağlanır.

Şirket genel kuruluna elektronik ortamda katılım, Merkezi Kayıt Kuruluşu A.Ş. tarafından sağlanan elektronik ortam üzerinden gerçekleştirilir.

Genel Kurul şirket merkezinde ya da şirket merkezinin bulunduğu şehrin elverişli bir yerinde toplanır.

Genel kurul toplantıya, Şirket'in internet sitesinde, Kamuyu Aydınlatma Platformu'nda ve Türkiye Ticaret Sicili Gazetesinde yayımlanan ilanla çağrılır. Bu çağrı, ilan ve toplantı günleri hariç olmak üzere, toplantı tarihinden en az üç hafta önce yapılır.

Genel kurula çağrının şekli ile ilgili olarak sermaye piyasası mevzuatı, genel kurula katılacak hak sahipleri ile ilgili olarak ise TTK'nın 415 inci maddesi uygulanır.

Genel kurul toplantılarında ilgili Bakanlık temsilcilerinin katılımı hakkında TTK'nın 407'nci maddesinin üçüncü fıkrası hükmü uygulanır.

Pay sahibi, paylarından doğan haklarını kullanmak için, genel kurula kendisi katılabileceği gibi, pay sahibi olan veya olmayan bir kişiyi de Sermaye Piyasası Kanunu ve ilgili mevzuat düzenlemeleri çerçevesinde temsilci olarak genel kurula yollayabilir.

Yetki belgesinin şekli Sermaye Piyasası Kurulu düzenlemeleri saklı kalmak kaydıyla, Yönetim Kurulu tarafından belirlenir. Payın birden fazla sahibi varsa içlerinden biri veya üçüncü bir kişi temsilci olarak atanabilir.

Katılma haklarını temsilci olarak kullanan kişi, temsil edilenin talimatına uyar. Talimata aykırılık oyu geçersiz kılmaz.

Genel kurul toplantılarında oylar, yönetim kurulu tarafından T.C. Ticaret Bakanlığı düzenlemelerine uygun olarak hazırlanacak iç yönergeye göre verilir. Toplantıya fiziken

katılmayan pay sahipleri oylarını elektronik ortamda yapılan genel kurul toplantılarına ilişkin mevzuat hükümlerine göre kullanırlar.

21.18. İhraççının yönetim hakimiyetinin el değiştirmesinde gecikmeye, ertelemeye ve engellemeye neden olabilecek hükümler hakkında bilgi:

Esas Sözleşme'nin 9. maddesi uyarınca; Şirket paylarının halka arzından sonraki dönemde ise, yönetim kontrolünün elde edilmesini sağlayan miktardaki imtiyazlı payların devri SPK iznine tabidir.

21.19. Payların devrine ilişkin esaslar:

Pay devirleri SPKn ve TTK'nın ilgili hükümleri çerçevesinde yapılacaktır.

Esas Sözleşme'nin 9. maddesi uyarınca; Halka arzdan önce Şirket sermayesinin %10 ve daha fazlasını temsil eden payların devirleri SPK iznine tabidir. Şirket paylarının halka arzından sonraki dönemde ise, yönetim kontrolünün elde edilmesini sağlayan miktardaki imtiyazlı payların devri SPK iznine tabidir. Bu esaslara aykırı olarak gerçekleştirilen devirler pay defterine kaydolunmaz. Söz konusu aykırılığa rağmen pay defterine yapılan kayıtlar hükümsüzdür.

21.20. Sermayenin artırılmasına ve azaltılmasına ilişkin esas sözleşmede öngörülen koşulların yasanın gerektirdiğinden daha ağır olması halinde söz konusu hükümler hakkında bilgi:

Yoktur.

22. ÖNEMLİ SÖZLEŞMELER

İhraççı izahname tarihinden önceki iki yıl içerisinde olağan ticari faaliyetlerin yürütülmesi nedeniyle imzalanan sözleşmeler dışında önemli bir sözleşmeye taraf değildir. Öte yandan, imzalanmış olmakla birlikte henüz yürürlüğe girmemiş ve olağan ticari faaliyetlerin yürütülmesi dışında kalan herhangi bir sözleşmede bulunmamaktadır.

Şirket'in olağan ticari faaliyetlerini yürütürken imzaladığı bazı önemli sözleşmeler ise şu şekildedir:

İnşaat Sözleşmesi

ESD Proje ile 01.07.2022 tarihinde Konsept Vera Projesi'nin inşası için bir inşaat sözleşmesi imzalanmıştır. Söz konusu inşaat sözleşmesi kapsamında ESD Proje, Elâzığ Arsası üzerinde konut ve ticari birimlerin inşası ve geliştirilmesini üstlenmiştir. Sözleşme çerçevesinde yer alan işlerin tamamının yapılması karşılığında ESD Proje'ye ödenecek tutar aylık bazda hesaplanacak hakedişler ile ESD Proje'ye aktarılacak olup proje bedeli 450.000.000 TL+KDV olarak belirlenmiştir. Sözleşmenin yürürlüğe girmesiyle 03.11.2020 tarih ve 36797 sayılı yevmiye no ile Ankara 54. Noterliği nezdinde yapılan Düzenleme Şeklinde Taşınmaz Satış Vaadi ve Arsa Payı Karşılığı İnşaat Sözleşmesi sona ermiştir.

Arsa Satış Sözleşmesi

İller Bankası ile Elâzığ Arsası'nın Şirket tarafından satın alınmasına ilişkin olarak 29.04.2019 tarihli arsa satış sözleşmesi imzalanmıştır. Söz konusu sözleşme kapsamında satış bedeli 27.270.000 TL olarak belirlenmiş olup satış bedelinin %20'sinin peşin olarak sözleşmenin imza tarihinde, %80'inin 48 ay vade ve aylık 1,10 vade farkı ile ödenmesi kararlaştırılmıştır. Ayrıca Şirket'in 27.270.000 TL'lik borcu nedeniyle söz konusu arsa üzerinde İller Bankası lehine ipotek tesis edilmiştir. Diğer yandan Şirket'in söz konusu sözleşme hükümlerini yerine getirmek üzere vermek zorunda kaldığı kesin teminat tutarı olan 1.100.000 TL Türkiye Garanti Bankası A.Ş. tarafından garanti edilmiştir.

Kira Sözleşmeleri

Şirket'in merkezi Balgat Mahallesi Mevlâna Bulvarı Yelken Plaza Apt. No:139 A/59 Çankaya/Ankara adresinde bulunmakta olup Şirket söz konusu adresteki ofisi kiralamak için Ufba Turizm İnşaat ve Ticaret Limited Şirketi ile 19.04.2019 tarihinde kira sözleşmesi imzalamıştır. Söz konusu sözleşme kapsamında kira bedelleri aylık olarak ödenmekte olup sözleşme birer yıllık sürelerle yenilenmektedir.

Şirket ayrıca iki gerçek kişi kiralayan ile iki ayrı kira sözleşmesi akdetmiş olup bu kira sözleşmelerinden ilkinde kira bedelleri aylık olarak diğerinde yıllık olarak ödenmektedir. Söz konusu bu iki kira sözleşmesinden ilkinde kiralama başlangıç tarihi 15.06.2020 ve diğerinde 24.07.2020'dir. Her iki sözleşme de birer yıllık sürelerle yenilenmektedir.

Gayrimenkul Satış Vaadi Sözleşmeleri

Şirket Konsept Vera Projesi kapsamında inşa edilecek ünitelerin satışı için farklı tarihlerde 22 adet bağımsız bölümün satışı için sözleşme imzalamış olup bu sözleşmeler çerçevesinde ilgili kişilere söz konusu proje kapsamında henüz inşaatı tamamlanmamış ünitelerin sözleşmelerde belirtilen süreler içerisinde teslim edileceği taahhüt edilmiştir. Söz konusu sözleşmelerin başlıkları her ne kadar bu sözleşmelerin "gayrimenkul alım satım sözleşmesi" olduğuna işaret etse de Şirket'in yaptığı bu sözleşmelerin aslında gayrimenkul satış vaadi sözleşmesi olduğu anlaşılmaktadır.

Genel Kredi Sözleşmesi

Türkiye Garanti Bankası A.Ş. ile Şirket arasında 29.04.2019 tarihinde 2.000.000 TL limitli genel kredi sözleşmesi imzalanmıştır. Bu sözleşme kapsamında Sevda Fırat müteselsil kefil olmuş olup kefalet tutarı 2.500.000 TL'dir

Şirket'in ilgili banka ile akdetmiş olduğu genel kredi sözleşmesinin bankaya, i) müşterinin onayını almaksızın herhangi bir zamanda, kredinin tamamını veya bir kısmını kat etme, geri çağırma, durdurma veya iptal etme; (ii) müşterinin katlanmak zorunda olduğu ücret ve komisyon oranlarını tek taraflı olarak belirleme ve uygulama; (iii) ipotek, hesap ve taşınır rehini, alacağın temlikli dâhil olmak çeşitli teminatlar talep etme ve (iv) herhangi bir zamanda ek teminat isteme; (v) Şirket'in finansal durumunun olumsuz yönde değişmesi, Şirket'in önemli borçlanmalar edinmesi, borçlarını geç ödemesi, yanıltıcı beyan ve tekefüllerde bulunması, bankanın onayı olmaksızın ortaklık yapısının değişmesi gibi durumlarda krediyi muaccel hale getirme, geri ödeme talep etme, temerrüt faizi işletme veya sözleşmeyi feshetme gibi geniş

Vera Konsept Gayrimenkul
Yatırım Menkul Değerleri A.Ş.
Balgat Mah. Mevlâna Blv. Yelken Plaza Apt.
No:139A/59 Çankaya/ANKARA
HİTİT V.D. 9240759020
Mersis No:0924075902000001



INTEGRAL 104
YATIRIM MENKUL DEĞERLER A.Ş.
Mevlak Mah. Saat Sk. Finans Tower
Kat:2 Sarıyer İSTANBUL
Mevlak V.D. 4760518427

yetkiler tanıdığı görülmektedir. Ayrıca, bu sözleşmede tarafların yazılı bildirimde bulunmak suretiyle fesih hakkı bulunduğu görülmektedir.

Söz konusu genel kredi sözleşmesinin "Müşterinin Temerrüdü" başlıklı maddesinin 2.8. uyarınca, Türkiye Garanti Bankası A.Ş.'nin önceden yazılı muvafakati olmaksızın Şirket'te kontrol/kilit hissedar (varlığı ile bankanın kredi değerlendirmesini etkileyen hissedar) değişikliği yaratacak şekilde Şirket'in ortaklık yapısının değiştirilmemesi gerekmekte, aksi takdirde Türkiye Garanti Bankası A.Ş.'nin borcun tamamını derhal muaccel kılma ve muacceliyet halinin niteliğine göre sözleşmeyi feshetme hakkı bulunmaktadır.

Bu sebeple, Şirket tarafından Türkiye Garanti Bankası A.Ş.'ye halka arz hakkında yazılı bilgi verilmiş ve söz konusu halka arz işlemi kapsamında Şirket'in ortaklık yapısında meydana gelecek değişikliklere ilişkin yazılı muvafakat verilmesi talep edilmiştir. Türkiye Garanti Bankası A.Ş. tarafından 11.05.2023 tarihli yazı ile yukarıda bahsi geçen genel kredi sözleşmesi bakımından söz konusu halka arz işlemine muvafakat verildiği ve şirket hisselerinde oluşacak değişikliğin, ilgili borcun vadesinden önce muaccel olmasına sebep olacak bir temerrüt durumu yaratmadığı beyan edilmiştir.

Bağımsız Denetim Sözleşmeleri

Şirket, GYO dönüşümü ile birlikte bağımsız denetime tabi bir şirket olmaktadır. Bu kapsamda düzenli olarak finansal tablolarının denetimi kapsamında bağımsız denetim şirketlerinden hizmet almakta ve onlarla sözleşme akdetmektedir. Şirketin imzalandığı toplam 3 adet bağımsız denetim sözleşmesi bulunmaktadır. Şirket, 31.12.2022 dönemi ve 2023 yıl hesap döneminde düzenlenecek finansal tabloların denetlenmesi için 19.04.2023 ve 05.05.2023 tarihlerinde Deneyim Bağımsız Denetim ve Danışmanlık A.Ş. ile sözleşme imzalamıştır. 31.12.2019, 31.12.2020, 31.12.2021 ve 30.9.2022 tarihli finansal tablolar ise Eren Bağımsız Denetim A.Ş tarafından denetlenmiş olup söz konusu şirket ile 28.09.2022 tarihinde sözleşme imzalanmıştır.

Halka Arza Aracılık Sözleşmesi

Şirket'in halka arz işlemleri ile ilgili olarak İntegral Yatırım Menkul Değerler A.Ş. ile 11.04.2023 tarihinde halka arz aracılık sözleşmesi imzalanmış olup söz konusu sözleşme kapsamında halka arza aracılıkta "en iyi gayret" yöntemi kullanılacaktır.

Gayrimenkul Değerleme Hizmet Sözleşmesi

Net Kurumsal Gayrimenkul Değerleme ve Danışmanlık A.Ş. ile 02.05.2023 tarihinde gayrimenkul değerlendirme hizmet sözleşmesi imzalanmış olup söz konusu sözleşme çerçevesinde Konsept Vera Projesi'nin değerlendirilmesi ile Gölbaşı Arsası'nın mevcut ve proje geliştirme kapsamında değerlendirilmesi yapılmıştır.

Hukuki Danışmanlık Sözleşmesi

Şirket, GYO'ya dönüşüm ve halka arz kapsamında Gago Türkmen Avukatlık Ortaklığı ile 19.08.2022 tarihinde hukuki danışmanlık sözleşmesi imzalamıştır.

23. İHRAÇÇININ FİNANSAL DURUMU VE FAALİYET SONUÇLARI HAKKINDA BİLGİLER

23.1. İhraççının Kurulun muhasebe/finansal raporlama standartları uyarınca hazırlanan ve izahnamede yer alması gereken finansal tabloları ile bunlara ilişkin bağımsız denetim raporları:

Kurul'un II-14.1 sayılı Sermaye Piyasasında Finansal Raporlamaya İlişkin Esaslar Tebliği çerçevesinde Kurul düzenlemelerine göre hazırlanan, Kurul'un bağımsız denetime ilişkin düzenlemeleri çerçevesinde özel bağımsız denetime tabi tutulan ve İzahname'de yer alması gereken 31.12.2020, 31.12.2021 ve 31.12.2022 tarihli yıllık finansal tablolar ile 31.03.2023 tarihli ara dönem finansal tablolar ve bunlara ilişkin özel bağımsız denetim raporları EK/3'te yer almaktadır.

23.2. İzahnamede yer alması gereken finansal tablo dönemlerinde bağımsız denetimi gerçekleştiren kuruluşların unvanları, bağımsız denetim görüşü ve denetim kuruluşunun/sorumlu ortak baş denetçinin değişmiş olması halinde nedenleri hakkında bilgi:

Şirket'in 31.12.2020 ve 31.12.2021 tarihli yıllık finansal tabloları Eren Bağımsız Denetim A.Ş.; 31.12.2022 tarihli yıllık ve 31.03.2023 tarihli ara dönem finansal tabloları ise Deneyim Bağımsız Denetim ve Danışmanlık A.Ş. tarafından özel bağımsız denetime tabi tutulmuş olup, bağımsız denetim kuruluşlarına ilişkin bilgiler aşağıda yer almaktadır.

Eren Bağımsız Denetim A.Ş.	
Sorumlu Ortak Baş Denetçi	Nazım HİKMET
Üyesi Olduğu Meslek Kuruluşu	İstanbul YMM Odası TÜRMOB
Adres	Park Plaza, Reşit Paşa Mahallesi, Eski Büyükdere Caddesi, No:14 K:10 Maslak/Sarıyer-İSTANBUL

Deneyim Bağımsız Denetim ve Danışmanlık A.Ş.	
Sorumlu Ortak Baş Denetçi	Harun AKTAŞ
Üyesi Olduğu Meslek Kuruluşu	Ankara YMM Odası TÜRMOB
Adres	Kızılırmak Mah. Muhsin Yazıcıoğlu Cad. No:39A İç Kapı No:14 Çankaya/ANKARA

Bağımsız denetim şirketleri, Şirket'in İzahname'de yer alması gereken 31.12.2020, 31.12.2021 ve 31.12.2022 tarihli yıllık finansal tablolar ile 31.03.2023 tarihli ara dönem finansal tablolar için olumlu görüş vermişlerdir.

Bağımsız denetim şirketi Eren Bağımsız Denetim A.Ş.'nin bağımsız denetimini yaptığı şirket sayılarındaki yoğunluk nedeniyle söz konusu firma ile karşılıklı mutabakat sağlanarak 2022 yılı ile 31.03.2023 tarihli ara dönem finansal tablolar için Deneyim Bağımsız Denetim ve Danışmanlık A.Ş. ile anlaşma sağlanmıştır.

23.3. Son finansal tablo tarihinden sonra meydana gelen, ihraççının ve/veya grubun finansal durumu veya ticari konumu üzerinde etkili olabilecek önemli değişiklikler (üretim, satış, stoklar, siparişler, maliyet ve satış fiyatları hakkındaki gelişmeleri de içermelidir) veya söz konusu hususların bulunmadığı hakkında ifade:

Yoktur.

23.4. Proforma finansal bilgiler:

Yoktur.

23.5. Proforma finansal bilgilere ilişkin bağımsız güvence raporu:

Yoktur.

23.6. İhraççının esas sözleşmesi ile kamuya açıkladığı diğer bilgi ve belgelerde yer alan kar payı dağıtım esasları ile izahnamede yer alması gereken finansal tablo dönemleri itibarıyla kar dağıtımı konusunda almış olduğu kararlara ilişkin bilgi:

Esas Sözleşme'nin 31. maddesine göre; Şirket'in faaliyet dönemi sonunda tespit edilen gelirlerden, Şirket'in genel giderleri ile muhtelif amortisman gibi şirketçe ödenmesi veya ayrılması zorunlu olan miktarlar ile şirket tüzel kişiliği tarafından ödenmesi zorunlu vergiler düşüldükten sonra geriye kalan ve yıllık bilançoda görülen dönem karı, varsa geçmiş yıl zararlarının düşülmesinden sonra, sırasıyla aşağıda gösterilen şekilde tevzi olunur:

Genel Kanuni Yedek Akçe

a) % 5'i kanuni yedek akçeye ayrılır.

Birinci Temettü

b) Kalandan, varsa yıl içinde yapılan bağış tutarının ilavesi ile bulunacak meblağ üzerinden, TTK ve sermaye piyasası mevzuatına uygun olarak birinci temettü ayrılır.

c) Yukarıdaki indirimler yapıldıktan sonra, Genel Kurul, kar payının, yönetim kurulu üyeleri ile memur, müstahdem ve işçilere, çeşitli amaçlarla kurulmuş vakıflara ve benzer nitelikteki kişi ve kurumlara dağıtılmasına karar verme hakkına sahiptir.

İkinci Temettü

d) Net dönem karından, (a), (b) ve (c) bentlerinde belirtilen meblağlar düştükten sonra kalan kısmı, Genel Kurul, kısmen veya tamamen ikinci temettü payı olarak dağıtmaya veya TTK'nın 521 inci maddesi uyarınca kendi isteği ile ayırdığı yedek akçe olarak ayırmaya yetkilidir.

Genel Kanuni Yedek Akçe

e) Pay sahipleriyle kara iştirak eden diğer kimselere dağıtılması kararlaştırılmış olan kısımdan, ödenmiş sermayenin %5'i oranında kar payı düşüldükten sonra bulunan tutarın onda biri, TTK'nın 519 uncu maddesinin ikinci fıkrası uyarınca genel kanuni yedek akçeye eklenir.

Yasa hükmü ile ayrılması gereken yedek akçeler ayrılmadıkça, esas sözleşmede pay sahipleri için belirlenen kar payı nakden ve/veya hisse senedi biçiminde dağıtılmadıkça; başka yedek akçe ayrılmasına, ertesi yıla kâr aktarılmasına, yönetim kurulu üyeleri ile memur, müstahdem

Takip Tarihi	Dosya No	Takibin Tarafları	Takip Türü	Borç Tutarı	Son Durum
13.02.2019	Ankara 24. İcra Müd. 2019/2107 E.	Alacaklısı Vera Konsept GYO A.Ş. ve borçlusu Andem Yapı Ltd. Şti. ve Hiz. İnşaat Ltd. Şti	Örnek No:10 Kambiyo Takibi	10.05.2023 tarihi itibariyle dosyada gözüken borç toplam 243.938,08 TL	Tahsilat yapılmamıştır. Çek keşidecisi için icra ceza mahkemesinde dava açılmış, icra ceza mahkemesi sanığın cezalandırılmasına karar vermiştir.
12.04.2023	Ankara 30. İcra Dairesi 2022/7348	Alacaklısı Bozduman Elektrik İnşaat Ltd. Şti., borçlusu Vera Konsept GYO A.Ş	İcra takibi	213.196,32 TL	Takibe itiraz edilmiş, takip durdurulmuştur.

23.8. İzahnamede yer verilen denetime tabi tutulmuş diğer bilgiler:

Yoktur.

24. İHRAÇ VE HALKA ARZ EDİLECEK PAYLARA İLİŞKİN BİLGİLER

24.1. İhraç edilecek ve/veya borsada işlem görecekt payların ISIN (uluslararası menkul kıymet tanımlama numarası) veya başka benzer tanımlama kodu bilgisi dahil tür ve gruplarına ilişkin bilgi:

Grubu	Nama / Hamiline	İmtiyazlar	Pay Sayısı	Pay Sayısının Grup Pay Sayısına Oranı (%)*	Bir Payın Nominal Değeri (TL)	Toplam (TL)	Sermayeye Oranı (%)*
B	Hamiline	-	55.000.000	28,95	1,00	55.000.000	26,83
TOPLAM						55.000.000	

* Halka arz sonrası sermaye tutarı esas alınmıştır.

Halka arz edilecek olan 55.000.000 TL nominal değerli payların tamamı hamiline yazılı B Grubu paylardır. Halka arz edilecek olan 55.000.000 TL nominal değerli payların halka arzı sonrası 205.000.000 TL'ye ulaşması planlanan Şirket sermayesine oranı %26,83 olacaktır.

Halka Arz Edilecek Paylar'ın tamamı hamiline yazılı B grubu paylar olup; üçüncü kişilere devri ve temliki Türk Ticaret Kanunu ve Sermaye Piyasası Kanunu hükümleri çerçevesinde olmak üzere, SPK Kurul Karar Organı'nın i-SPK-128.21 (30/03/2023 tarihli ve 20/412 s.k.) sayılı İlke Kararı hükümleri saklı kalmak kaydıyla, hiçbir koşula bağlı olmaksızın tamamen serbesttir. Halka arza konu payların üzerinde imtiyaz bulunmamaktadır.

Halka Arz Edilecek Paylar'a ilişkin ISIN kodu Kurul onayının ardından temin edilecektir.

İhraç edilecek paylar kaydileştirme esasları çerçevesinde MKK tarafından hak sahipleri bazında kayden izlenecektir.

a) İç kaynaklardan yapılan sermaye artırımının kaynakları hakkında bilgi:

Yoktur.

b) İç kaynaklardan artırılarak bedelsiz olarak mevcut ortaklara dağıtılacak paylar ile ilgili bilgi:

Yoktur.

c) Bedelsiz olarak verilecek payların dağıtım esasları:

Yoktur.

24.2. Payların hangi mevzuata göre oluşturulduğu:

Şirket'in merkezi Türkiye'de bulunmaktadır ve Şirket Türk hukukuna tabidir. Şirket'in payları sermaye piyasası mevzuatı kapsamında oluşturulmuştur.

24.3. Payların kaydileştirilip kaydileştirilmediği hakkında bilgi:

Şirket payları henüz kaydileştirilmemiş olup, halka arz çalışmaları sırasında kaydileştirme esasları çerçevesinde MKK nezdinde kaydileştirilmesi planlanmaktadır.

24.4. Payların hangi para birimine göre ihraç edildiği hakkında bilgi:

Paylar Türk Lirası cinsinden satışa sunulacaktır.

24.5. Kısıtlamalar da dahil olmak üzere paylara ilişkin haklar ve bu hakları kullanma prosedürü hakkında bilgi:

İhraç edilecek paylar, ilgili mevzuat uyarınca pay sahiplerine aşağıdaki hakları sağlamaktadır.

Kâr Payı Hakkı: Pay sahipleri, Şirket Genel Kurulu tarafından belirlenecek kar dağıtım politikaları çerçevesinde ve ilgili mevzuat hükümlerine uygun olarak dağıtılan kardan pay alma hakkına sahiptir. Halka açık anonim ortaklıklar, karlarını genel kurulları tarafından belirlenecek kar dağıtım politikaları çerçevesinde ve ilgili mevzuat hükümlerine uygun olarak dağıtırlar. Kurul halka açık ortaklıkların kar dağıtım politikalarına ilişkin olarak, benzer nitelikteki ortaklıklar bazında farklı esaslar belirleyebilir.

Halka açık ortaklıklarda kâr payı, dağıtım tarihi itibarıyla mevcut payların tümüne, bunların ihraç ve iktisap tarihleri dikkate alınmaksızın eşit olarak dağıtılır.

Halka açık ortaklıkların sermaye artırımlarında bedelsiz paylar artırım tarihindeki mevcut paylara dağıtılır.

Halka açık ortaklıklar tarafından bağış yapılabilmesi veya pay sahibi dışındaki kişilere kardan pay dağıtılması için esas sözleşmede hüküm bulunması şarttır. Yapılacak bağışın sınırı halka açık ortaklık genel kurulunca belirlenir. Kurul bağış tutarına üst sınır getirmeye yetkilidir. Ortaklıkların ilgili mali yıl içinde yapmış olduğu bağışlar, dağıtılabilir kar matrahına eklenir. Kâr payı, dağıtımına karar verilen genel kurul toplantısında karara bağlanmak şartıyla eşit veya farklı tutarlı taksitlerle ödenebilir.

TTK'ya göre ayrılması gereken yedek akçeler ile esas sözleşmede veya kar dağıtım politikasında pay sahipleri için belirlenen kâr payı ayrılmadıkça; başka yedek akçe ayrılmasına, ertesi yıla kar aktarılmasına ve intifa senedi sahiplerine, yönetim kurulu üyelerine, ortaklık

çalışanlarına ve pay sahibi dışındaki kişilere kardan pay dağıtılmasına karar verilemeyeceği gibi pay sahipleri için belirlenen kâr payı nakden ödenmedikçe bu kişilere kardan pay dağıtılamaz.

- **İhraççının karından pay alma hakkı ve hakkın doğduğu kesin tarih(ler) ile ödeme zamanı:** Halka açık ortaklıklarda kâr payı dağıtım tarihi itibarıyla mevcut payların tümüne, bunların ihraç ve iktisap tarihleri dikkate alınmaksızın payları oranında eşit olarak dağıtılır. İhraç edilecek paylar kar elde edilmesi ve kar dağıtımına genel kurul tarafından karar verilmiş olması halinde ilk kez sona eren mali yıl karından kâr payı alma hakkı elde ederler.
- **Kâr payı hakkının zamanaşımına uğradığı tarih ve kimin lehine sonuç doğuracağı:** Zaman aşımına uğrayan kâr payı ve kâr payı avansı bedelleri hakkında 2308 sayılı Şirketlerin Müruru Zamana Uğrayan Kupon Tahvilat ve Pay Bedellerinin Hazineye İntikali Hakkında Kanun hükümleri uygulanır. Anılan Kanun'un zamanaşımına ilişkin hükümleri, Anayasa Mahkemesi'nin 10.04.2019 Tarih ve 2018/136 E. ve 2019/21 K. sayılı Kararı ile iptal edilmiştir.
- **Kâr payı hakkının kullanımına ilişkin sınırlamalar ve dışarıda yerleşik pay sahipleri için prosedür:** Hak kullanımına ilişkin herhangi bir sınırlama bulunmamaktadır. Hak kullanım prosedürü, yurt dışında ve yurt içinde yerleşik pay sahipleri için aynıdır.
- **Kâr payı oranı veya hesaplama yöntemi, ödemelerin dönemleri ve kümülatif mahiyette olup olmadığı:** Şirket; TTK, sermaye piyasası mevzuatı, vergi yasaları, ilgili diğer mevzuat hükümleri ile esas sözleşmesini dikkate alarak kar dağıtım kararlarını belirlemekte ve kar dağıtım politikası uyarınca kar dağıtımını yapmaktadır.

Ortaklıktan Ayrılma Hakkı (Sermaye Piyasası Kanunu Madde 23, 24, II-23.3 sayılı Önemli Nitelikteki İşlemlere İlişkin Ortak Esaslar ve Ayrılma Hakkı Tebliği)

SPKn'nun 24. maddesi uyarınca SPKn'nun 23. maddesinde belirtilen önemli nitelikteki işlemlere ilişkin genel kurul toplantısına katılıp da olumsuz oy veren ve bu muhalefeti tutanağa geçiren pay sahipleri, paylarını Şirket'e satarak ayrılma hakkına sahiptir. Sermaye Piyasası Kurulu, halka açık ortaklığın niteliğine göre, ayrılma hakkını, ayrılma hakkına konu önemli nitelikteki işlemin kamuya açıklandığı tarihte sahip olunan paylar için kullanılabilmesine ilişkin esasları belirlemeye yetkilidir. Halka açık ortaklık bu payları pay sahibinin talebi üzerine, Sermaye Piyasası Kurulunca belirlenecek esaslara göre adil bir bedel üzerinden satın almakla yükümlüdür. Sermaye Piyasası Kurulu, ayrılma talebine konu payların ortaklık tarafından satın alınmasından önce diğer pay sahiplerine veya yatırımcılara önerilmesine ilişkin usul ve esasları düzenleyebilir. Pay sahibinin SPKn'nun 23. maddede belirtilen önemli nitelikteki işlemlere ilişkin genel kurul toplantısına katılmasına veya oy kullanmasına haksız bir biçimde izin verilmemesi, çağrının usulüne göre yapılmaması veya gündemin gereği gibi ilan edilmemesi hâllerinde, genel kurul kararlarına muhalif kalma ve muhalefet şerhini tutanağa kaydettirme şartı aranmaksızın, halka açık ortaklık bu payları belirlenecek esaslara göre satın almakla yükümlüdür. Sermaye Piyasası Kurulu ayrılma hakkının kullanılmasına ilişkin bu hususlarda ortaklıkların niteliğine göre farklı usul ve esaslar belirleyebilir. Ayrılma hakkının doğmadığı hâller ile bu hakkın kullanımına ve payları borsada işlem görmeyen ortaklıklarda satım fiyatının hesaplanmasına ilişkin usul ve esaslar II-23.3 sayılı Önemli Nitelikte İşlemlere İlişkin Ortak

Esaslar ve Ayrılma Hakkı Tebliği'nde düzenlenmektedir. İlgili Tebliğ uyarınca önemli nitelikteki işlemlere ilişkin genel kurul toplantısına katılıp da olumsuz oy kullanan ve muhalefet şerhini toplantı tutanağına işleyen pay sahipleri anılan düzenlemelerde belirtilen şartların varlığı halinde paylarını Şirket'e satarak ayrılma hakkına sahiptir.

Ortaklıktan Çıkarma ve Satma Hakkı (Sermaye Piyasası Kanunu Madde 27, 11-27.3 sayılı Ortaklıktan Çıkarma ve Satma Hakları Tebliği)

SPKn'nun 27. maddesi ile II-27.3 sayılı Ortaklıktan Çıkarma ve Satma Hakları Tebliği'nin ilgili hükümleri uyarınca pay alım teklifi sonucunda veya birlikte hareket etmek de dâhil olmak üzere herhangi bir şekilde sahip olunan paylara ilişkin oy haklarının Şirket'in oy haklarının %98'ine ulaşması veya bu durumda iken ek pay alınması durumunda, Tebliğ'de belirtilen istisnalar hariç olmak üzere, hakim ortak açısından sahip oldukları payların imtiyazlı olup olmadığına dikkate alınmaksızın diğer pay sahiplerinin tamamını ortaklıktan çıkarma hakkı, diğer ortaklar açısından da paylarını hakim ortağa satma hakkı doğar. Bu kişiler, Kurul tarafından belirlenen orana veya daha fazlasına ulaşması durumunda, paya sahip olan bu kişiler açısından azınlıkta kalan pay sahiplerini Şirket'ten çıkarma hakkı doğar. Bu kişiler, Kurul tarafından belirlenen süre içinde, süre içerisinde, azınlıkta kalan pay sahiplerinin paylarının iptalini ve bunlar karşılığı çıkarılacak yeni payların kendilerine satılmasını Şirket'ten talep edebilirlerken, azınlıkta kalan pay sahipleri ise sahip oldukları payların Kurul'un düzenlemeleri çerçevesinde belirlenen bedel üzerinden oy haklarının %98'ine veya daha fazlasına sahip olan gerçek veya tüzel kişiler ve bunlarla birlikte hareket edenler tarafından satın alınmasını talep edebilirler.

Tasfiyeden Pay Alma Hakkı (TTK Madde 507)

Türk Ticaret Kanunu'nun 507. maddesi uyarınca, Şirket'in sona ermesi halinde her pay sahibi, esas sözleşmede sona eren Şirket'in mal varlığının kullanılmasına ilişkin başka bir hüküm bulunmadığı takdirde, tasfiye sonucunda kalan tutara payı oranında katılır. Esas Sözleşme'nin 34. maddesi uyarınca Şirket'in sona ermesi, tasfiyesi ile buna bağlı işlemlerin nasıl yapılacağı hakkında TTK, Sermaye Piyasası Mevzuatı ve diğer ilgili mevzuat hükümleri uygulanır.

Bedelsiz Pay Edinme Hakkı (TTK madde 462, SPKn madde 19, VII-128.1 Pay Tebliği)

TTK'nın 462. maddesi uyarınca, Esas Sözleşme veya Genel Kurul kararıyla ayrılmış ve belirli bir amaca özgülenmemiş yedek akçeler ile kanuni yedek akçelerin serbestçe kullanılabilen kısımları ve mevzuatın bilançoya konulmasına, sermayeye eklenmesine izin verdiği fonlar sermayeye dönüştürülerek sermaye iç kaynaklardan artırılabilir.

SPKn'nın 19. maddesi ve Pay Tebliği uyarınca, Şirket'in sermaye artırımlarında, bedelsiz paylar artırım tarihindeki mevcut paylara dağıtılır. Her pay sahibi, yeni çıkarılan payları, mevcut paylarının sermayeye oranına göre, alma hakkını haizdir.

Yeni Pay Alma Hakkı (TTK md. 461, kayıtlı sermaye sistemindeki ortaklıklar için SPKn md. 18)

Türk Ticaret Kanunu'nun 461. maddesi uyarınca her pay sahibi mevcut paylarının sermayeye oranına göre, yeni çıkarılan payları alma hakkını haizdir. Ancak esas sözleşmenin ilgili hükümleri çerçevesinde Şirket Yönetim Kurulu TTK ve SPKn ve sermaye piyasası mevzuatı hükümlerine uygun olarak, gerekli gördüğü zamanlarda, kayıtlı sermaye tavanına kadar yeni

pay ihraç ederek çıkarılmış sermayenin artırılması ile imtiyazlı pay çıkarılması, imtiyazlı pay sahiplerinin haklarının kısıtlanması ve pay sahiplerinin yeni pay alma hakkının sınırlandırılması ve nominal değerinin üzerinde veya altında pay çıkarılması konusunda karar almaya yetkilidir. Yeni pay almaya ilişkin hakların kullanım işlemleri MKK tarafından gerçekleştirilecektir. SPKn'nun 18. maddesi uyarınca, kayıtlı sermaye sisteminde çıkarılan paylar tamamen satılarak bedelleri ödenmedikçe veya satılmayan paylar iptal edilmedikçe yeni pay çıkarılamaz. Yeni pay alma haklarını kısıtlama yetkisi pay sahipleri arasında eşitsizliğe yol açacak şekilde kullanılamaz.

Esas Sözleşme'nin 8. maddesi uyarınca yönetim kurulu, SPKn hükümlerine ve SPK düzenlemelerine uygun olarak, kayıtlı sermaye tavanına kadar yeni paylar ihraç ederek çıkarılmış sermayeyi arttırmaya ve pay sahiplerinin yeni pay alma hakkının sınırlandırılması ile Sermaye Piyasası Mevzuatı hükümleri dahilinde imtiyazlı veya nominal değerinin üzerinde veya altında pay çıkarılması konusunda karar almaya yetkilidir. Yeni pay alma hakkını kısıtlama yetkisi, pay sahipleri arasında eşitsizliğe yol açacak şekilde kullanılamaz.

Genel Kurula Davet ve Katılma Hakkı (SPKn md. 29, 30, II-30.1 sayılı Vekâleten Oy Kullanılması ve Çağrı Yoluyla Vekâlet Toplanması Tebliği, TTK md. 414, 415, 419, 425, 1527)

SPKn'nun 29. ve 30. maddeleri, II-30.1 sayılı Vekaleten Oy Kullanılması ve Çağrı Yoluyla Vekalet Toplanması Tebliği Türk Ticaret Kanunu'nun 414., 415., 419., 425. ve 1527. Maddeleri uyarınca, genel kurula katılma ve oy kullanma hakkı, pay sahibinin paylarını herhangi bir kuruluş nezdinde depo etmesi şartına bağlanamaz. Payları kayden izlenen halka açık ortaklıkların genel kurul toplantılarına, yönetim kurulu tarafından MKK'dan sağlanan pay sahipleri listesi dikkate alınarak oluşturulan hazır bulunanlar listesinde adı yer alan pay sahipleri katılabilir. Bu listede adı bulunan hak sahipleri kimlik göstererek genel kurula katılırlar.

Genel Kurul, toplantıya Esas Sözleşme'de gösterilen şekilde, Şirket'in internet sitesinde, KAP'ta, EGKS sisteminde ve Türkiye Ticaret Sicil Gazetesi'nde yayınlanan ilanla çağrılır. Bu çağrı, ilan ve toplantı günleri hariç olmak üzere toplantı tarihinden en az üç hafta önce yapılır.

Genel Kurul'a katılacak pay sahipleri fiziki ortamda veya elektronik ortamda bizzat kendileri katılabildikleri gibi temsilcileri vasıtasıyla da katılabilmektedirler.

Genel Kurul'a elektronik ortamda katılım, pay sahiplerinin veya temsilcilerinin güvenli elektronik imzaları ile mümkündür.

Bu nedenle Elektronik Genel Kurul Sistemi'nde (EGKS) işlem yapacak pay sahiplerinin öncelikle Merkezi Kayıt Kuruluşu A.Ş. (MKK) e-MKK Bilgi Portalı'na kaydolarak iletişim bilgilerini kaydetmeleri ve ayrıca güvenli elektronik imzaya da sahip olmaları gerekmektedir. E-MKK Bilgi Portalı'na kaydolmayan ve güvenli elektronik imzaları bulunmayan pay sahipleri veya temsilcilerinin elektronik ortamda Genel Kurul'a katılmaları mümkün değildir.

Ayrıca, toplantıya elektronik ortamda katılmak isteyen pay sahiplerinin veya temsilcilerinin 28.08.2012 tarih ve 28395 sayılı Resmî Gazete'de yayımlanan "Anonim Şirketlerde Elektronik Ortamda Yapılacak Genel Kurullara İlişkin Yönetmelik" ve 29.08.2012 tarih ve 28396 sayılı Resmî Gazetede yayımlanan "Anonim Şirketlerin Genel Kurullarında Uygulanacak Elektronik

Genel Kurul Sistemi Hakkında Tebliğ” hükümlerine uygun olarak yükümlülüklerini yerine getirmeleri gerekmektedir.

Esas Sözleşme'nin 28. maddesi uyarınca genel kurul toplantı ilanı, mevzuat ile öngörülen usullerin yanı sıra, mümkün olan en fazla pay sahibine ulaşmayı sağlayacak, elektronik haberleşme dahil, her türlü iletişim vasıtası ile genel kurul toplantı tarihinden asgari üç hafta önce yapılır.

Oy Hakkı (SPKn md. 30, TTK md. 432, 433, 434,435,436)

Türk Ticaret Kanunu'nun 434. maddesi uyarınca her pay sahibi sadece bir paya sahip olsa da en az bir oy hakkını haizdir. Şirket Esas Sözleşmesi'nin 22. maddesi uyarınca genel kurul toplantılarında her pay sahibinin 1 oy hakkı vardır.

Türk Ticaret Kanunu'nun 432. maddesi uyarınca bir pay, birden çok kişinin ortak mülkiyetindeyse, bunlar içlerinden birini veya üçüncü bir kişiyi, genel kurulda paydan doğan haklarını kullanması için temsilci olarak atayabilirler. Bir payın üzerinde intifa hakkı bulunması hâlinde, aksi kararlaştırılmamışsa, oy hakkı, intifa hakkı sahibi tarafından kullanılır. Ancak, intifa hakkı sahibi, pay sahibinin menfaatlerini hakkaniyete uygun bir şekilde göz önünde tutarak hareket etmemiş olması halinde pay sahibine karşı sorumludur.

Türk Ticaret Kanunu'nun 433. maddesi uyarınca oy hakkının kullanılmasına ilişkin sınırlamaları dolanmak veya herhangi bir şekilde etkisiz bırakmak amacıyla, payların veya pay senetlerinin devri ya da pay senetlerinin başkasına verilmesi geçersizdir.

Türk Ticaret Kanunu'nun 435. maddesi uyarınca oy hakkı, payın, kanunen veya esas sözleşmeyle belirlenmiş bulunan en az miktarının ödenmesiyle doğar.

TTK madde 436 uyarınca;

- 1) Pay sahibi kendisi, eşi, alt ve üstsoyu veya bunların ortağı oldukları şahıs şirketleri ya da hâkimiyetleri altındaki sermaye şirketleri ile şirket arasındaki kişisel nitelikte bir işe veya işleme veya herhangi bir yargı kurumu ya da hakemdeki davaya ilişkin olan müzakerelerde oy kullanamaz.
- 2) Şirket yönetim kurulu üyeleriyle yönetimde görevli imza yetkisini haiz kişiler, yönetim kurulu üyelerinin ibra edilmelerine ilişkin kararlarda kendilerine ait paylardan doğan oy haklarını kullanamaz.

SPKn madde 30 uyarınca;

- 1) Halka açık ortaklık genel kuruluna katılma ve oy kullanma hakkı, pay sahibinin paylarını herhangi bir kuruluş nezdinde depo etmesi şartına bağlanamaz.
- 2) Payları kayden izlenen halka açık ortaklıkların genel kurul toplantılarına, yönetim kurulu tarafından MKK'dan sağlanan pay sahipleri listesi dikkate alınarak oluşturulan hazır bulunanlar listesinde adı yer alan pay sahipleri katılabilir. Bu listede adı bulunan hak sahipleri kimlik göstererek genel kurula katılırlar. Söz konusu listenin genel kurul toplantı tarihinden azami kaç gün önceki pay sahiplerinden oluşacağını ve/veya gereğinde pay sahipleri ile temsilcilerinin toplantıya katılacaklarını bu maddenin beşinci fıkrasında

belirtilen elektronik ortam üzerinden MKK'ya bildirmelerine ilişkin esasları belirlemeye Kurul yetkilidir.

- 3) Payları kayden izlenmeyen halka açık ortaklıkların genel kurul toplantılarına katılma hakkı olan pay sahiplerinin tespitinde, 6102 sayılı Kanun hükümleri uygulanır.
- 4) Halka açık ortaklıkların genel kurullarında oy kullanma hakkına sahip olanlar, bu haklarını vekil tayin ettikleri kişiler aracılığıyla da kullanabilirler. Ancak, payları kayden izlenmeyen halka açık ortaklıklarda hamiline yazılı payların zilyetliğinin devri veya bunlara mutasarrıf olunduğunu gösteren belgelerin temlik yoluyla da, genel hükümler çerçevesinde oy kullanılabilir. Saklama hizmeti sunanların, saklama hizmeti sundukları paylara ilişkin oy haklarını vekil sıfatıyla kullanmaları hâlinde de bu fıkra hükmü uygulanır. Çağrı yoluyla vekâlet toplanmasına ve vekâleten oy kullanmaya ilişkin usul ve esaslar Kurulca belirlenir. 6102 sayılı Kanunun 428'inci maddesi bu Kanun kapsamında uygulanmaz.
- 5) Payları kayden izlenen anonim ortaklık genel kurullarına elektronik ortamda katılım, MKK tarafından sağlanan elektronik ortam üzerinden gerçekleştirilir.

Bilgi Alma ve İnceleme Hakkı (SPKn md. 14, II-14.1 sayılı Sermaye Piyasasında Finansal Raporlamaya İlişkin Esaslar Tebliği, TTK md. 437)

SPKn'nun 14. maddesi ve II-14.1 sayılı Sermaye Piyasasında Finansal Raporlamaya İlişkin Esaslar Tebliği ile Türk Ticaret Kanunu'nun 437. maddesi uyarınca finansal tablolar, yönetim kurulunun yıllık faaliyet raporu, denetleme raporları ve yönetim kurulunun kâr dağıtım önerisi, genel kurulun toplantısından en az üç hafta önce, Şirket'in merkez ve şubelerinde, pay sahiplerinin incelemesine hazır bulundurulur. Bunlardan finansal tablolar bir yıl süre ile merkezde ve şubelerde pay sahiplerinin bilgi edinmelerine açık tutulur. Her pay sahibi, gideri Şirket'e ait olmak üzere gelir tablosuyla bilançonun bir suretini isteyebilir. Pay sahibi genel kurulda, yönetim kurulundan, Şirket'in işleri; denetçilerden denetimin yapılma şekli ve sonuçları hakkında bilgi isteyebilir. Bilgi verme yükümü, Şirket'in bağlı şirketlerini de kapsar. Verilecek bilgiler, hesap verme ve dürüstlük ilkeleri bakımından özenli ve gerçeğe uygun olmalıdır.

İptal Davası Açma Hakkı (TTK md. 445-451, SPKn md. 18/6, 20/2)

Türk Ticaret Kanunu'nun 445-451 maddeleri, SPKn'nun 18. maddesinin altıncı fıkrası ve 20. maddesinin ikinci fıkrası uyarınca, yönetim kurulunun kayıtlı sermaye sistemine ilişkin esaslar çerçevesinde aldığı kararlar aleyhine, genel kurul kararlarının iptaline ilişkin hükümler çerçevesinde yönetim kurulu üyeleri veya hakları ihlal edilen pay sahipleri, kararın ilanından itibaren otuz gün içinde ortaklık merkezinin bulunduğu yer ticaret mahkemesinde iptal davası açabilirler.

Kusurlarına ve durumun gereklerine göre zararlar şahsen kendilerine yükletilebildiği ölçüde yönetim kurulu üyeleri ve hazırladıkları raporlarla sınırlı olarak bağımsız denetimi yapanlar, ara dönem finansal tablolarının gerçeği dürüst bir şekilde yansıtmamasından veya mevzuat ile muhasebe ilke ve kurallarına uygun olarak düzenlenmemiş olması nedeniyle dağıtılan kâr payı avansının doğru olmamasından doğan zararlar için ortaklığa, pay sahiplerine, ortaklık

alacaklılarına ve ayrıca doğrudan doğruya olmak üzere kâr payı avansının kararlaştırıldığı veya ödendiği hesap dönemi içinde pay iktisap etmiş bulunan kişilere karşı sorumludurlar.

Hukuki sorumluluk doğuran hâllerin varlığı hâlinde, pay sahipleri ve yönetim kurulu üyeleri tarafından kararın ilanından itibaren otuz gün içinde Şirket merkezinin bulunduğu yer mahkemesinde iptal davası açılabilir.

Genel kurul toplantısında hazır bulunup da karara olumsuz oy veren ve bu muhalefetini tutanağa geçirten, toplantıda hazır bulunsun veya bulunmasın, olumsuz oy kullanmış olsun ya da olmasın; çağrının usulüne göre yapılmadığını, gündemin gereği gibi ilan edilmediğini, genel kurula katılma yetkisi bulunmayan kişilerin veya temsilcilerinin toplantıya katılıp oy kullandıklarını, genel kurula katılmasına ve oy kullanmasına haksız olarak izin verilmediğini ve yukarıda sayılan aykırılıkların genel kurul kararının alınmasında etkili olduğunu ileri süren pay sahipleri, kanun veya esas sözleşme hükümlerine ve özellikle dürüstlük kuralına aykırı olan genel kurul kararları aleyhine karar tarihinden itibaren üç ay içinde iptal davası açabilirler.

Azınlık Hakları (TTK md. 411, 412, 420, 439, 531, 559 SPKn madde 27)

Türk Ticaret Kanunu'nun 411., 412., 439., 531. ve 559. maddeleri uyarınca, sermayenin en az yirmide birini oluşturan pay sahipleri, Yönetim Kurulu'ndan, yazılı olarak gerektirici sebepleri ve gündemi belirterek, Genel Kurul'u toplantıya çağırmasını veya Genel Kurul zaten toplanacak ise, karara bağlanmasını istedikleri konuları gündeme koymasını isteyebilirler. Pay sahiplerinin çağrı veya gündeme madde konulmasına ilişkin istemleri Yönetim Kurulu tarafından reddedildiği veya isteme yedi iş günü içinde olumlu cevap verilmediği takdirde, aynı pay sahiplerinin başvurusu üzerine, Genel Kurul'un toplantıya çağırılmasına şirket merkezinin bulunduğu yerdeki asliye ticaret mahkemesi karar verebilir.

Genel Kurul'un özel denetim istemini reddetmesi hâlinde, sermayenin en az yirmide birini oluşturan pay sahipleri veya paylarının itibarî değeri toplamı en az 1.000.000 TL (bir milyon Türk Lirası) olan pay sahipleri üç ay içinde Şirket merkezinin bulunduğu yer asliye ticaret mahkemesinden özel denetçi atamasını isteyebilir.

Haklı sebeplerin varlığında, sermayenin en az yirmide birini temsil eden payların sahipleri, Şirket'in merkezinin bulunduğu Asliye Ticaret Mahkemelerinden Şirket'in feshine karar verilmesini isteyebilirler. Kurucuların, yönetim kurulu üyelerinin, denetçilerin, Şirket'in kuruluşundan ve sermaye artırımından doğan sorumlulukları, Şirket'in tescili tarihinden itibaren dört yıl geçmedikçe sulh ve ibra yoluyla kaldırılamaz. Bu sürenin geçmesinden sonra da sulh ve ibra ancak genel kurulun onayıyla geçerlilik kazanır. Bununla beraber, esas sermayenin yirmide birini temsil eden pay sahipleri sulh ve ibranın onaylanmasına karşı iseler, sulh ve ibra genel kurulca onaylanmaz.

Özel Denetim İsteme Hakkı (TTK md. 207, 438, 439)

Türk Ticaret Kanunu'nun 438. maddesi uyarınca, her pay sahibi, pay sahipliği haklarının kullanılabilmesi için gerekli olduğu takdirde ve bilgi alma veya inceleme hakkı daha önce kullanılmışsa, belirli olayların özel bir denetimle açıklığa kavuşturulmasını, gündemde yer almasa bile Genel Kurul'dan isteyebilir. Genel Kurul istemi onaylarsa, Şirket veya her bir pay sahibi otuz gün içinde, Şirket merkezinin bulunduğu yerdeki asliye ticaret mahkemesinden bir özel denetçi atanmasını isteyebilir.

Genel Kurul'da Müzakerelere Katılma Hakkı (TTK madde 407, 409, 417)

TTK'nın 407'nci maddesi uyarınca; pay sahipleri şirket işlerine ilişkin haklarını Genel Kurul'da kullanırlar. TTK'nın 409'uncu maddesi uyarınca; Genel Kurullar olağan ve olağanüstü toplanır. Olağan toplantı her faaliyet dönemi sonundan itibaren 3 (üç) ay içinde yapılır. Bu toplantılarda, organların seçimine, finansal tablolara, Yönetim Kurulu'nun yıllık raporuna, karın kullanım şekline, dağıtılacak kar ve kazanç paylarının oranlarının belirlenmesine, Yönetim Kurulu üyelerinin ibraları ile faaliyet dönemini ilgilendiren ve gerekli görülen diğer konulara ilişkin müzakere yapılır, karar alınır.

Esas Sözleşme'nin "Toplantı Yeri ve Genel Kurula Çağrı" başlıklı 24. maddesi uyarınca Genel Kurul Şirket merkezinde ya da yönetim kurulu tarafından tayin edilecek aynı il sınırları içinde başka bir yerde yapılır.

TTK'nın 417'nci maddesi uyarınca; Yönetim Kurulu, SPKn'nin 10/A maddesi uyarınca Genel Kurula katılabilecek kayden izlenen payların sahiplerine ilişkin listeyi, MKK'dan sağlayacağı "Pay Sahipleri Çizelgesi"ne göre düzenler.

Yönetim Kurulu, kayden izlenmeyen paylar ile ilgili olarak Genel Kurul'a katılabilecekler listesini düzenlerken, senede bağlanmamış bulunan veya nama yazılı olan paylar ile ilmühaber sahipleri için pay defteri kayıtlarını, hamiline yazılı pay senedi sahipleri bakımından da giriş kartı alanları dikkate alır.

Bu maddenin birinci ve ikinci fıkralarına göre düzenlenecek Genel Kurul'a katılabilecekler listesi, Yönetim Kurulu başkanı tarafından imzalanır ve toplantıdan önce Genel Kurul'un yapılacağı yerde bulundurulur. Listede özellikle, pay sahiplerinin ad ve soyadları veya unvanları, adresleri, sahip oldukları pay miktarı, payların itibari değerleri, grupları, Şirket'in esas sermayesi ile ödenmiş olan tutar veya çıkarılmış sermaye toplantıya aslen ve temsil yoluyla katılacakların imza yerleri gösterilir.

Genel Kurula katılanların imzaladığı liste "Hazır Bulunanlar Listesi" adını alır.

SPKn'nin 10/A maddesi uyarınca kayden izlenen paylara ilişkin pay sahipleri çizelgesinin Merkezi Kayıt Kuruluşundan sağlanmasının usul ve esasları, gereğinde Genel Kurul toplantısının yapılacağı gün ile sınırlı olmak üzere payların devrinin yasaklanması ve ilgili diğer konular SPK tarafından bir tebliğ ile düzenlenir.

24.6. Payların ihracına ilişkin yetkili organ kararları:

Şirket Yönetim Kurulu 03.05.2023 tarih ve 2023/06 sayılı kararı ile aşağıda belirtilen hususları oy birliği ile karara bağlamıştır;

- 1) 500.000.000 TL kayıtlı sermaye tavanı içerisinde olmak üzere Şirketin çıkarılmış sermayesinin tamamı nakit karşılığı olarak 150.000.000 TL'den 205.000.000 TL'ye çıkarılmasına,
- 2) Şirket esas sözleşmesine istinaden yapılacak sermaye artırımını kapsamında ortaklarımızın sahip olduğu yeni pay alma haklarının talepte bulunacak yatırımcılar lehine tamamen kısıtlanmasına, sermaye artırımını kapsamında ihraç edilecek 55.000.000 TL itibari değerinde 55.000.000 adet B grubu hamiline payın itibari değerinin üzerinde bir fiyatla Integral Yatırım Menkul Değerler A.Ş. tarafından hazırlanacak fiyat tespit raporunda bulunacak fiyat üzerinden

halka arz edilmesine ve halka arz edilen payların Borsa İstanbul A.Ş. nezdinde işlem görmesine ilişkin iş ve işlemlerin gerçekleştirilmesine,

3) Artırılan sermayenin halka arz gelirlerinden karşılanmasına,

4) Sermaye artırımı suretiyle ihraç edilen payların tamamının satılamaması durumunda, bu payların süresi içerisinde Sermaye Piyasası Mevzuatı hükümleri çerçevesinde iptal edilmesine,

5) Şirket paylarının birincil halka arzını takiben, payların Borsa İstanbul A.Ş.'de işlem görmeye başladığı tarihten itibaren 1 (bir) yıl süreyle Şirket paylarında herhangi bir bedelli sermaye artırımı gerçekleştirilmemesine, dolaşımdaki pay miktarının (bedelsiz-iç kaynaklardan/kar payından- yapılabilecek sermaye artırımları hariç) artırılmamasına ve bu süre boyunca ileride yeni bir satış veya halka arz yapılmasına yönelik bir karar alınmamasına,

6) Halka arz edilecek imtiyazsız B grubu hamiline yazılı payların devir ve tedavülü açısından sermaye piyasası mevzuatı gereği serbestçe devir ve tedavülünün kabulüne, Borsa İstanbul A.Ş.'de işlem görecekt imtiyazsız B grubu hamiline yazılı payların devir ve tedavülü açısından pay sahipliği kayıtlarının Merkezi Kayıt Kuruluşu A.Ş. kayıtları dikkate alınarak izlenmesine,

7) Halka arz kapsamında satılamayan payların bulunması nedeniyle III-48.1 sayılı Gayrimenkul Yatırım Ortaklıklarına İlişkin Esaslar Tebliği'nin 11. maddesi çerçevesinde asgari %25 halka açıklık oranına ulaşılamaması halinde halka arzın iptal edilmesine ve en geç üç ay içerisinde Şirket'in esas sözleşmesinin gayrimenkul yatırım ortaklığı faaliyetini kapsamayacak şekilde değiştirilmek üzere Sermaye Piyasası Kurulu'na başvuruda bulunulmasına,

8) Söz konusu işlemlerin gerçekleştirilmesi ve gerekli izinlerin alınması amacıyla imzalanan Halka Arz Aracılık Sözleşmesi hükümleri gereği Sermaye Piyasası Kurulu ve Borsa İstanbul A.Ş., Merkezi Kayıt Kuruluşu A.Ş., İstanbul Takas ve Saklama Bankası A.Ş ve bunlarla sınırlı olmamak üzere ilgili makamlar nezdinde gerekli başvuruların yapılmasına,

9) Bu kararın ve yapılacak sermaye artırımında mevcut pay sahiplerinin yeni pay alma haklarının tamamen kısıtlanacak olması nedeniyle Türk Ticaret Kanunu'nun 461. maddesi uyarınca hazırlanan ve yeni pay alma hakkının tamamen kısıtlanmasının gerekçelerini, yeni payların primli çıkarılmasının sebeplerini ve primin nasıl hesaplandığını açıklayan ekli raporun, Ankara Ticaret Sicili Müdürlüğü'nce tescil ve ilan edilmesi ve Kamuyu Aydınlatma Platformu'nda duyurulması da dâhil olmak üzere gerekli tüm işlemlerin yapılmasına,

10) Sermaye artırımı ve halka arz işlemlerinin tamamlanmasını müteakiben, Şirket Esas Sözleşmesinin nihai sermaye artırım tutarını yansıtacak şekilde tadil edilmesi amacıyla gerekli başvuruların yapılması ve tadil tasarısına dair onayın alınmasını müteakip Şirket Esas Sözleşmesinin tadili için gerekli tescil ve ilan işlemlerinin gerçekleştirilmesine

24.7. Halka arz edilecek paylar üzerinde, payların devir ve tedavülünü kısıtlayıcı veya pay sahibinin haklarını kullanmasına engel olacak kayıtların bulunup bulunmadığına ilişkin bilgi:

SPK Kurul Karar Organı'nın i-SPK-128.21 (30/03/2023 tarihli ve 20/412 s.k.) sayılı İlke Kararı çerçevesinde, dağıtımdan pay alan yatırımcılar, dağıtım listesinin kesinleşmesini takiben hesaplarına aktarılan payları, paylar hesaplarına geçtiği tarihten itibaren 90 gün boyunca borsa

dışında satamaz, başka yatırımcı hesaplarına virmanlayamaz veya borsada özel emir ile ve/veya toptan satış işlemine konu edemezler.

24.8. İhraç edilecek paylara ilişkin zorunlu pay alım teklifi, satın alma ve/veya satma haklarına ilişkin kurallar hakkında bilgi:

Halka açık ortaklıklarda yönetim kontrolünü sağlayan payların veya oy haklarının iktisap edilmesi halinde söz konusu payların veya oy haklarının iktisabının kamuya açıklandığı tarihte pay sahibi olan diğer ortakların paylarını satın almak üzere teklif yapılması zorunlu olup, halka açık anonim ortaklıkların pay sahiplerine yapılacak pay alım teklifine ilişkin esaslar Kurul'un pay alım teklifine ilişkin düzenlemelerinde yer almaktadır.

Pay alım teklifi sonucunda veya birlikte hareket etmek de dâhil olmak üzere başka bir şekilde sahip olunan payların halka açık ortaklığın oy haklarının Kurulca belirlenen orana veya daha fazlasına ulaşması durumunda, söz konusu paylara sahip olan bu kişiler açısından azınlıkta kalan pay sahiplerini ortaklıktan çıkarma hakkı doğar. Bu kişiler, Kurulca belirlenen süre içinde, azınlıkta kalan ortakların paylarının iptalini ve bunlar karşılığı çıkarılacak yeni payların kendilerine satılmasını ortaklıktan talep edebilirler. Satım bedeli, SPKn'nun 24'üncü maddesi çerçevesinde belirlenir.

Yukarıda yer alan şartlar çerçevesinde ortaklıktan çıkarma hakkının doğduğu durumlarda, azınlıkta kalan pay sahipleri açısından satma hakkı doğar. Bu pay sahipleri Kurulca belirlenen süre içinde, paylarının adil bir bedel karşılığında satın alınmasını oy haklarının Kurulca belirlenen orana veya daha fazlasına sahip olan gerçek veya tüzel kişilerden ve bunlarla birlikte hareket edenlerden talep edebilirler. TTK'nın 208 inci maddesi halka açık ortaklıklara uygulanmaz.

SPKn'nun 23'üncü maddesinde yer alan önemli nitelikteki işlemlere ilişkin genel kurul toplantısına katılıp da olumsuz oy veren ve bu muhalefeti tutanağa geçiren pay sahipleri, paylarını halka açık ortaklığa satarak ayrılma hakkına sahiptir. Kurul, önemli nitelikteki işlemleri, önemlilik ölçüsü de dâhil olmak üzere bu nitelikteki işlemlerde bulunulabilmesi veya kararların alınabilmesi için uyulması zorunlu usul ve esasları, halka açık ortaklıkların niteliğine göre belirlemeye yetkilidir.

Halka açık ortaklık bu payları pay sahibinin talebi üzerine, Kurulca belirlenecek esaslara göre adil bir bedel üzerinden satın almakla yükümlüdür. Halka açık anonim ortaklıklarda pay sahiplerinin ayrılma hakkına ilişkin esaslar Kurul'un önemli nitelikteki işlemler ve ayrılma hakkına ilişkin düzenlemelerinde yer almaktadır.

Pay sahibinin SPKn'nun 23'üncü maddesinde belirtilen önemli nitelikteki işlemlere ilişkin genel kurul toplantısına katılmasına veya oy kullanmasına haksız bir biçimde izin verilmemesi, çağrının usulüne göre yapılmaması veya gündemin gereği gibi ilan edilmemesi hâllerinde, genel kurul kararlarına muhalif kalma ve muhalefet şerhini tutanağa kaydettirme şartı aranmaksızın bir önceki paragraftaki hüküm uygulanır.

24.9. Cari yıl ve bir önceki yılda ihraçının payları üzerinde üçüncü kişiler tarafından gerçekleştirilen ele geçirme teklifleri ile söz konusu tekliflerin fiyat ve sonuçları hakkında bilgi:

Yoktur.

25. HALKA ARZA İLİŞKİN HUSUSLAR

25.1. Halka arzın koşulları, halka arzı ilişkin bilgiler, tahmini halka arz takvimi ve halka arzı katılmak için yapılması gerekenler

25.1.1. Halka arzın tabi olduğu koşullar:

Halka arzın gerçekleştirilmesi için, SPK'nın onayı haricinde Halka Arz Edilen Paylar'ın borsada işlem görebilmesi için Borsa İstanbul'un uygun görüşünün alınması gerekmektedir. Borsa İstanbul'un payların halka arzı sonrası işlem görüp göremeyeceğine dair görüşlerine İzahname'nin 1 no'lu bölümünde yer verilmiştir.

25.1.2. Halka arz edilen payların nominal değeri:

Sermaye artırımını yoluyla halka arz edilen B grubu payların nominal değeri 55.000.000 TL olup, Şirket'in halka arz sonrası çıkarılmış sermayesine oranı %26,83'tür.

Şirket kayıtlı sermaye sistemine tabi olup, halka arz sonucu sermaye artırımını ile oluşturulan paylardan satılmayan paylar yönetim kurulu tarafından iptal edileceğinden, nihai olarak halka arz edilecek pay tutarı ve oranı değişebilecektir. Nihai tutar ve oran yönetim kurulu kararı ile belirlenecektir.

25.1.3. Halka arz süresi ile halka arzı katılım hakkında bilgi

25.1.3.1. Halka arz süresi ve tahmini halka arz takvimi:

Şirket payların halka arzı İntegral Yatırım tarafından "Borsa'da Satış-Sabit Fiyatla Talep Toplama ve Satış Yöntemi" yöntemiyle Borsa Birincil Piyasa'da gerçekleştirilecektir. Sabit fiyatla yapılacak talep toplamanın süresi 2 (iki) iş günü olacaktır. Bu sürenin başlangıç ve bitiş tarihleri ilan edilecek tasarruf sahiplerine satış duyurusunda belirtilecektir. Halka arzın en geç 2023 yılının Ağustos ayında tamamlanması planlanmaktadır.

25.1.3.2. Halka arzı başvuru süreci

a) Satış yöntemi ve başvuru şekli:

Şirket payların halka arzı İntegral Yatırım tarafından "Borsa'da Satış- Sabit Fiyatla Talep Toplama ve Satış" ve "En iyi Gayret Aracılığı" yöntemiyle Borsa Birincil Piyasa'da gerçekleştirilecektir.

Sabit fiyatla talep toplama süresi 2 (iki) iş günü olacaktır. Talep toplamanın ikinci günü sonunda satış yapıp dağıtım gerçekleştirilmek suretiyle halka arzı sona erdirilecektir.

Halka arzdaki pay almak isteyen yatırımcıların, satış süresi içinde Borsa'da işlem yapmaya yetkili yatırım kuruluşlarına başvuruda bulunması gerekmektedir. Borsa'da işlem yapmaya

yetkili kuruluşların listesi Borsa aylık bültenlerinde, TSPB ve SPK'nın internet sitelerinde yer almaktadır.

Borsa'da satış aşamasında, yatırımcıların alıŖ emirleri, birincil piyasa iŖlem saatleri içerisinde, duyurulan tek fiyat seviyesinden, BISTECH Platformu üzerindeki Pay Alım ve Satım Sistemine gönderilir. Payların ihracına iliŖkin söz konusu fiyat sisteme tanımlıdır ve baŖka bir fiyattan sisteme emir girilemez.

Halka arzda kredi kartı ile ödeme yoluyla talepte bulunulmayacaktır.

Borsa İstanbul Birincil Piyasa'da talep toplama saatleri 10:30-13:00 aralığındadır.

MKK sicil numarası kullanılarak yatırımcı bazında tekleŖtirme esasına göre aynı ve/veya farklı aracı kurumlardan iletilen ancak aynı MKK sicil numarasına sahip olan yatırımcı emirlerine dağıtımında Borsa'nın ilgili düzenlemeleri uygulanır.

Talep toplamanın sona erdiği an itibarıyla MKK sicil numarası bulunmayan hesaplardan iletilen emirler dağıtıma konu edilmeyecektir.

Sabit fiyat yönteminde tek fiyat girilebileceği için dağıtımda fiyat önceliği söz konusu olmayıp, zaman önceliği kuralı geçerlidir.

Dağıtım birincil piyasa süresinin bitiŖini takiben Borsa İstanbul tarafından belirlenen zamanda, Pay Piyasası seansının tamamlanmasının ardından Borsa tarafından otomatik olarak yapılmaktadır. Dağıtım gelen emirlerin sayısı, emir büyüklüğü, hesap sayısı, halka arz edilen payların miktarı gibi faktörlerin etkilerine göre sonlanacaktır.

Dağıtım sırasında üç durum söz konusu olabilir.

Denge: MKK sicil numarası kullanılarak yatırımcı bazında tekleŖtirme esasına göre dağıtıma konu edilmeyecek emirler çıkarıldıktan sonra mevcut talebin satılacak miktara eŖit olması.

Az Talep: MKK sicil numarası kullanılarak yatırımcı bazında tekleŖtirme esasına göre dağıtıma konu edilmeyecek emirler çıkarıldıktan sonra mevcut talebin satılacak miktardan az olması.

Fazla Talep: MKK sicil numarası kullanılarak yatırımcı bazında tekleŖtirme esasına göre dağıtıma konu edilmeyecek emirler çıkarıldıktan sonra mevcut talebin satılacak miktardan fazla olması.

Denge ve az talep durumlarında dağıtıma konu her emir tam olarak karŖılanacaktır. Fazla talep durumunda ise, dağıtıma konu olduğu tespit edilen emirlerden zaman önceliğine sahip ilk emirden dağıtıma baŖlanacaktır. Dağıtım, zaman önceliğine göre sıralanmıŖ her emre sırayla birer lot dağıtılarak satılacak miktar tamamlanana kadar devam edecektir. İŖlemler, dağıtım tamamen bittikten sonra gerekleŖecektir. Dağıtımın yapıldığı her bir emir ne kadar karŖılanmıŖsa, ona iliŖkin szleŖme büyüklüğü de o kadar olacaktır.

Sermaye artırımını yoluyla ihraç edilecek payların tamamının satılamaması durumunda, halka arz sonrasında alınacak bir yönetim kurulu kararıyla satılamayan paylar iptal edilecektir.

Yukarıda belirtilen Ŗirket Yönetim Kurulu 03.05.2023 tarih ve 2023/06 sayılı kararının 7. maddesi hükümleri saklıdır.

Vera Konsept Gayrimenkul
Yatırım Ortaklığı A.Ŗ.
Balgat Mah. Mevlana Biv. Yelken Plaza Apt.,
No:139A/33 Sankaya/ANKARA
HİTİT V.D. 3243259020
Mersis No:0971075902000001

İNTEGRAL
YATIRIM MENKUL DEĞERLER A.Ŗ.
Maslak Mah. Sarı Gl. Spine Tower
No:5 Kat:2 Sarı Gl. İSTANBUL
Maslak V.D. 4750518427

b) Pay bedellerinin ödenme yeri, şekli ve süresine ilişkin bilgi:

Halka arz, Borsa İstanbul A.Ş. Birincil Piyasa'da "Borsa'da Satış- Sabit Fiyatla Talep Toplama ve Satış Yöntemi" ile yapılacağından, Borsa İstanbul üyesi yetkili kuruluşlar aracılığı ile halka arza katılan yatırımcıların hesaplarında bulunan bakiye ile alım yapmaları gerekmektedir. Dağıtım zaman önceliği kuralına göre yapılacaktır.

Halka arza katılan yatırımcıların ödedikleri pay bedelleri, tahsilatı yapan yatırım kuruluşları tarafından İntegral Yatırım'a ait Takasbank hesabına aktarılacaktır. Halka arz edilen pay bedelleri halka arza aracılık eden yetkili kuruluş olan İntegral Yatırım tarafından tahsil edilince halka arz için açılmış olan aşağıda bilgilerine yer verilen banka hesabına yatırılacaktır.

Hesap Sahibi	:	Vera Konsept Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A.Ş.
Banka	:	Yapı ve Kredi Bankası A.Ş.
Şube	:	Balgat
IBAN	:	TR760006701000000034559539

c) Başvuru yerleri:

Bu halka arzda pay almak isteyen tasarruf sahiplerinin satış süresi içerisinde Borsa'da işlem yapmaya yetkili kuruluşlardan birine başvurmaları gerekmektedir. Borsa'da işlem yapmaya yetkili kuruluşların adres ve telefonlarına ilişkin bilgi Borsa (www.borsaistanbul.com), TSPB (www.tspb.org.tr) ve SPK'nın (www.spk.gov.tr) internet sitelerinde yer almaktadır.

Halka Arz Edilecek Paylar'a ilişkin aracılık işlemleri İntegral Yatırım tarafından yapılacaktır.

Halka Arza Aracılık Edecek Kuruluş	İNTEGRAL YATIRIM MENKUL DEĞERLER A.Ş.
Adresi	Maslak Mah. Saat Sok. Spine Tower, Daire No:5 Kat:2, 34398 Sarıyer/İSTANBUL
Telefon	444 1 858
Fax	0 212 328 30 81
İnternet Adresi	https://www.integralyatirim.com.tr/

d) Payların dağıtım zamanı ve yeri:

Dağıtım, talep toplamının ikinci iş günü Birincil Piyasa işlem süresinin bitişini takiben Borsa tarafından belirlenen zamanda, gelen emirlerin sayısı, emir büyüklüğü, hesap sayısı, halka arz edilen payların miktarı gibi faktörlere göre otomatik olarak yapılır.

Yatırımcıların gerçekleşen işlemlerinin takası (T+2) şeklinde işlemi izleyen ikinci işgünüdür.

Halka arza, arz edilen miktarın üzerinde talep gelmesi durumunda yatırımcıların hesaplarına talep ettiklerinden daha az pay dağıtılabilir. Halka arza, arz edilen miktarın altında ya da eşit miktarda talep gelmesi durumunda ise, yatırımcıların hesaplarına talep ettikleri miktar kadar pay dağıtılır.

Halka arzdan pay alan yatırımcıların söz konusu payları Sermaye Piyasası Mevzuatı çerçevesinde MKK nezdinde hak sahipleri bazında kayden izlenmeye başlanacaktır.

25.1.4. Halka arzın ne zaman ve hangi şartlar altında iptal edilebileceği veya ertelenebileceği ile satış başladıktan sonra iptalin mümkün olup olmadığına dair açıklama:

İntegral Yatırım ile Şirket arasında imzalanan "Halka Arza Aracılık Sözleşmesi" uyarınca Borsa'da Satış öncesi ve/veya satış süresi içinde aşağıdaki durumlardan birinin oluşması

halinde Şirket ve İntegral Yatırım'ın mutabakatıyla, söz konusu Sözleşme karşılıklı herhangi bir tazminat yükümlüğü olmaksızın fesholunabilir ve/veya halka arz mutabık kalınacak ileri bir tarihe ertelenebilir

a) Yasama, yürütme veya sermaye piyasaları ile ilgili karar almaya yetkili organlar tarafından yapılan düzenlemeler nedeniyle bu Sözleşme'den kaynaklanan yükümlülüklerin Şirket ve İntegral Yatırım tarafından yerine getirilmesini imkansız kılacak veya önemli ölçüde güçleştirecek hukuki düzenlemeler yapılması,

b) Halka arzı esaslı olarak olumsuz etkileyecek ölçüde savaş hali, deprem, ayaklanma, yaygın terör eylemleri, enerji kıtlığı, önemli siyasi çalkantılar, ve/veya tabii afet ve uluslararası ihtilafların meydana gelmesi,

c) Ekonomik ve siyasi gelişmeler ile para ve sermaye piyasalarındaki gelişmelerin halka arz edilen payların pazarlanmasına imkan vermeyecek durumda olması nedeniyle yeterli talebin oluşmayacağı ve piyasaların durumu itibarıyla halka arzdan beklenen faydanın gerçekleşmeyeceğinin öngörülmesi,

d) Ülke ekonomisini, ulusal veya uluslararası sermaye ve finans piyasalarını, Şirket'in faaliyet gösterdiği sektörü ya da Şirket'in mali bünyesini ciddi etkileyerek halka arzın başarısını engelleyebilecek beklenmedik durumların ortaya çıkması,

e) Şirket'in yönetici ve ortakları ile Şirket aleyhine, halka arzı önemli derecede etkileyen ya da etkileyebilecek herhangi bir soruşturma, dava açılması,

f) Halka arz edilen payların satışında yeterli talebin oluşmayacağı veya yeterli derinlikte bir piyasasının oluşmayacağı öngörülmesi,

g) Halka arz kapsamında satılmayan payların bulunması nedeniyle SPK düzenlemeleri uyarınca Şirket tarafından sağlanması gereken asgari %25'lik halka açıklık oranına ulaşılamaması,

h) Nihai halka arz fiyatında uzlaşmaya varılamaması.

İzahnamede ve tasarruf sahiplerine satış duyurusunda açıklanan konularda değişikliklerle ilgili SPK'nın II-5.1 sayılı İzahname ve İhraç Belgesi Tebliği'nin 24. maddesi hükümleri saklıdır.

Ayrıca, Şirket Yönetim Kurulu'nun 03.05.2023 tarih ve 2023/06 sayılı kararının 7. maddesi çerçevesinde, halka arz kapsamında satılmayan payların bulunması nedeniyle III-48.1 sayılı Gayrimenkul Yatırım Ortaklıklarına İlişkin Esaslar Tebliği'nin 11. maddesi çerçevesinde asgari %25 halka açıklık oranına ulaşılamaması halinde halka arz iptal edilerek en geç üç ay içerisinde Şirket'in esas sözleşmesinin gayrimenkul yatırım ortaklığı faaliyetini kapsamayacak şekilde değiştirilmek üzere Sermaye Piyasası Kurulu'na başvuruda bulunulacaktır.

25.1.5. Karşılanamayan taleplere ait bedeller ile yatırımcılar tarafından satış fiyatının üzerinde ödenen tutarların iade şekli hakkında bilgi:

Paylar Borsa İstanbul Birincil Piyasa'da "Borsa'da Satış-Sabit Fiyatla Talep Toplama ve Satış Yöntemi" ile gerçekleştirileceğinden yatırımcıların nihai satış fiyatı üzerinde ödeme yapması durumu ortaya çıkmayacaktır. Yatırımcılar kendi hesaplarındaki mevcut nakit bedel karşılığında fazla olmamak kaydıyla izahnamede açıklanan halka arz fiyatından istedikleri

kadar talep girişi yapabilecekler ve halka arz fiyatı üzerinden yatırımcıların karşılanan talebine tekabül eden kısım yatırımcının hesabındaki bakiyeden düşecektir. Böylece iade edilmesi gereken bir bedel oluşmayacaktır.

25.1.6. Talep edilebilecek asgari ve/veya azami pay miktarları hakkında bilgi:

Talep miktarının 1 (bir) pay ve katları şeklindedir. Talep edilecek azami pay miktarı Halka Arz Edilen Pay miktarı ile sınırlıdır. Şirket'in işlem sırasına gönderilecek emirlerde kullanılabilir en yüksek lot miktarı satış başlamadan önce Borsa tarafından yayınlanacak olan işlem duyurusunda belirtilecektir.

25.1.7. Yatırımcıların satın alma taleplerinden vazgeçme haklarına ilişkin bilgi:

SPKn'nun 8 inci maddesi ve Kurul'un II-5.1 sayılı İzahname ve İhraç Belgesi Tebliği'nin 24'üncü maddesi uyarınca, İzahname ile kamuya açıklanan bilgilerde, satışa başlamadan önce veya satış süresi içinde yatırımcıların yatırım kararını etkileyebilecek değişiklik veya yeni hususların ortaya çıkması hâlinde durum ihraççı veya halka arz eden tarafından en uygun haberleşme vasıtasıyla derhâl Kurula bildirilir.

Değişiklik gerektiren veya yeni hususların ortaya çıkması hâlinde, satış süreci durdurulabilir.

Değiştirilecek veya yeni eklenecek hususlar bildirim tarihinden itibaren yedi iş günü içinde SPKn'da yer alan esaslar çerçevesinde Kurulca onaylanır ve İzahname'nin değişen veya yeni eklenen hususlara ilişkin kısmı yayımlanır.

Değişiklik veya yeni hususların yayımlanmasından önce pay satın almak için talepte bulunmuş olan yatırımcılar, İzahname'de yapılan ek ve değişikliklerin yayımlanmasından itibaren iki iş günü içinde taleplerini geri alma hakkına sahiptirler.

Ayrıca, izahnamede herhangi bir değişiklik olmasa dahi yatırımcılar, talep toplama süresi içerisinde taleplerini değiştirme ya da geri alma hakkına sahiptirler.

25.1.8. Payların teslim yöntemi ve süresi:

İhraç edilecek paylar kaydileştirme esasları çerçevesinde MKK tarafından hak sahipleri bazında kayden izlenecek olup, payların fiziki teslimi yapılmayacaktır. Kaydi paylar dağıtım listesinin kesinleştiği tarihi takip eden azami iki iş günü içerisinde hak sahiplerine teslim edilecektir.

25.1.9. Halka arz sonuçlarının ne şekilde kamuya duyurulacağı hakkında bilgi:

Halka arz sonuçları, Kurulun sermaye piyasası araçlarının satışına ilişkin düzenlemelerinde yer alan esaslar çerçevesinde dağıtım listesinin kesinleştiği günü takip eden iki iş günü içerisinde Kurul'un özel durumların kamuya açıklanmasına ilişkin düzenlemeleri uyarınca kamuya duyurulur.

25.1.10. Yeni Pay Alma Hakkına İlişkin Bilgiler

Mevcut ortakların yeni pay alma hakkı, halka arzın sermaye artırımını yoluyla gerçekleştirilmesi için tamamen kısıtlanmıştır.

25.1.11. Satın alma taahhüdünde bulunan gerçek ve/veya tüzel kişilerin adı, iş adresleri ve bir payın satın alma fiyatı ile bu kişilerin ihraççı ile olan ilişkisi hakkında bilgi:

Yoktur

Vera Köseer Gayrimenkul
Yatırım Ortaklığı A.Ş.
Balgat Mah. Mevistan Biv. Yelken Plaza Apt.,
No:139A/59 Çankaya/ANKARA
HİTİT V.D. 9240759020
Mersis No:092407590200001

İNTEGRAL
YATIRIM MENKUL DEĞERLER A.Ş.
Sırsak Mah. Saat Çk. Çiğdem Tower
No:5 Kat:2 Sarıyer/İSTANBUL
Müşak V.D. 17/18/2017

25.1.12. Varsa tasarruf sahiplerine satış duyurusunun ilan edileceği gazeteler:

Tasarruf sahiplerine satış duyurusu, Şirket'in kurumsal internet sitesinde (www.verakonseptgyo.com.tr), KAP'ta (www.kap.org.tr) ve İntegral Yatırım'ın internet sitesinde (www.integralyatirim.com.tr) ilan edilecektir.

25.1.13. Halka arz nedeniyle toplanan bedellerin nemalandırılıp nemalandırılmayacağı, nemalandırılacaksa esasları:

Halka arz nedeniyle toplanan bedeller nemalandırılmayacaktır.

25.1.14. Halka arzda içsel bilgiye ulaşabilecek konumdaki kişilerin listesi:

Emre Fırat	Şirket
Sevda Fırat	Şirket
Kemal Hür	Şirket
Tuba Ertugay Yıldız	Şirket
Gürol Gündoğan	Şirket
Emre Kavaklı	Şirket (Teknik Danışman)
Kadir Cenk Ulukartal	İntegral Yatırım
Kıvanç Memişoğlu	İntegral Yatırım
Fatih Doğan Ateş	İntegral Yatırım
İbrahim Taşdoğan	İntegral Yatırım
Osman İlker Savuran	İntegral Yatırım
Bora Eralp	İntegral Yatırım
Deniz Tunca	İntegral Yatırım
Seda Yalçinkaya Özer	İntegral Yatırım
İsmail Tari	İntegral Yatırım
Mehmet Umurcan Gago	Gago Türkmen Avukatlık Ortaklığı (GSG Hukuk)
Onur Atilla	Gago Türkmen Avukatlık Ortaklığı (GSG Hukuk)
Şevki Özgür Altındaş	Gago Türkmen Avukatlık Ortaklığı (GSG Hukuk)
Öykü Okyay	Gago Türkmen Avukatlık Ortaklığı (GSG Hukuk)
Zeynep Goncagül Tekin	Gago Türkmen Avukatlık Ortaklığı (GSG Hukuk)
Muhammet Fatih Özcan	Gago Türkmen Avukatlık Ortaklığı (GSG Hukuk)
Nazım Hikmet	Eren Bağımsız Denetim A.Ş.
Nurcan Yıldırım	Eren Bağımsız Denetim A.Ş.
Mustafa Yalçın	Eren Bağımsız Denetim A.Ş.
Zeynep Özdemir	Eren Bağımsız Denetim A.Ş.
Nurten Poyraz	Eren Bağımsız Denetim A.Ş.
Ali Uyar	Eren Bağımsız Denetim A.Ş.
Harun Aktaş	Deneyim Bağımsız Denetim ve Danışmanlık A.Ş.
Tolga Gürses	Deneyim Bağımsız Denetim ve Danışmanlık A.Ş.
İlhan Çetin	Deneyim Bağımsız Denetim ve Danışmanlık A.Ş.
Erdeniz Balıkcıoğlu	Net Kurumsal Gayrimenkul Değerleme ve Danışmanlık A.Ş.
Raci Gökcehan Soner	Net Kurumsal Gayrimenkul Değerleme ve Danışmanlık A.Ş.
Begüm Kamışçı	Net Kurumsal Gayrimenkul Değerleme Ve Danışmanlık A.Ş.
Burak Barış	Net Kurumsal Gayrimenkul Değerleme Ve Danışmanlık A.Ş.
Mehmet Akbalık	Net Kurumsal Gayrimenkul Değerleme Ve Danışmanlık A.Ş.

25.2. Dağıtım ve tahsis planı:

25.2.1. Halka arzın birden fazla ülkede aynı anda yapıldığı durumlarda, bu ülkelerden birine belli bir oranda tahsisat yapılmışsa buna ilişkin bilgi:

Yoktur.

25.2.2. İhraççının bildiği ölçüde, ihraççının ana hissedarları veya yönetim kurulu üyeleri ile yönetimde söz sahibi kişilerin yapılacak halka arzda iştirak taahhüdünde bulunma niyetinin olup olmadığı veya herhangi bir kişinin halka arz edilecek payların yüzde beşinden fazlasına taahhütte bulunmaya niyetli olup olmadığına ilişkin bilgi:

Yoktur.

25.2.3. Halka arzda yatırımcılara tahsis ve dağıtım esasları:

Borsa İstanbul Birincil Piyasa'da "Borsa'da Satış-Sabit Fiyatla Talep Toplama ve Satış" yöntemine göre paylar satışa sunulacağı için herhangi bir yatırımcı grubuna tahsisat ve dağıtım yapılmayacaktır.

Sabit fiyatla yapılacak talep toplamanın süresi 2 iş günü olacaktır. Talep toplamanın ikinci günü sonunda satış yapıp dağıtım gerçekleştirmek suretiyle halka arz sona erdirilecektir. Talep toplamanın ikinci iş gününün sonunda dağıtım listesi kesinleşecektir. Kaydi paylar azami dağıtım listesinin kesinleştiği günü takip eden iki iş günü içerisinde teslim edilecektir.

a) Yatırımcı grubu bazında tahsisat oranları:

Yoktur.

b) Tahsisat değişikliğinin yapılabileceği şartlar, büyüklüğü ve tahsisat değişikliğinde münferit dilimler için uygulanabilir yüzdeler:

Yoktur.

c) Bireysel yatırımcılar ve ihraççının çalışanlarına ilişkin tahsisat grubunda tahsis edilen nominal değerden daha fazla talep gelmesi durumunda uygulanacak dağıtım yöntemi/yöntemleri:

Yoktur.

d) Tahsisatta belirli yatırımcı gruplarına veya belirli diğer gruplara tanınabilecek ayrıcalıklar ve bu gruplara dahil edilme kriterleri:

Herhangi bir yatırımcı grubuna ayrıcalık yoktur.

e) Tek bir bireysel yatırımcıya dağıtılması öngörülen asgari pay tutarı:

Yoktur.

f) Mükerrer talep olması halinde uygulanacak esaslar:

Borsa İstanbul'un 25.09.2020 tarihli ve 2020/62 sayılı duyurusu çerçevesinde, MKK sicil numarası kullanılarak yatırımcı bazında tekleştirilme esasına göre aynı ve/veya farklı aracı kurumlardan iletilen ancak aynı MKK sicil numarasına sahip olan yatırımcı emirlerinden, sadece zaman önceliği kuralına göre önceliğe sahip ilk emre dağıtım yapılır.

Aynı MKK sicil numarasına sahip mükerrer girilen diğer emirler dağıtımına konu edilmeyecek olup, mükerrer talepler iptal edilecektir.

g) Halka arz süresinin erken sonlandırılma koşulları ve erken sonlandırılabilir tarihler:

Yoktur.

h) Halka arz edilecek paylara ilişkin yapılacak tahsisatlara yönelik olarak, iletilen talepler veya fiyat tekliflerinin, işlemi yapan veya yapılmasına aracı olan yetkili kuruluş bazında belirlenmesinin mümkün olup olmadığı hakkında bilgi:

Halka arz, "Borsa'da Satış – Sabit Fiyatla Talep Toplama ve Satış Yöntemi" ile yapılacaktır. Yatırımcılar pay alım emirlerini kendi aracı kurumları vasıtasıyla BİAŞ sistemine kendileri göndereceklerdir. Yatırımcılara paylarının tahsisat ve dağıtımını, halka arzın ikinci günü olan satışın gerçekleşeceği günde, Birincil piyasa işlem süresinin bitişini takiben, Borsa yönetimi tarafından otomatik olarak yapılacaktır. Dolayısıyla halka arz edilecek paylara ilişkin yapılacak tahsisatlara yönelik olarak, iletilen talepler veya fiyat tekliflerinin, işlemi yapan veya yapılmasına aracı olan yetkili kuruluş bazında belirlenmesi mümkün değildir.

25.2.4. Talepte bulunan yatırımcılara, halka arzdan aldıkları kesinleşmiş pay miktarının bildirilme süreci hakkında bilgi:

Yatırımcıların halka arza ilişkin olarak alım emirleri yetkili kuruluşlar vasıtasıyla Borsa İstanbul sistemine gönderilecektir. Dağıtım, bittiği gün, Pay Piyasası seansının tamamlanmasının ardından Borsa tarafından otomatik olarak yapılmaktadır. Yatırımcılar alım emirlerinin gerçekleşip gerçekleşmediğini pay alım emirlerini gönderdikleri yetkili kuruluşlar aracılığıyla öğrenebilecektir.

Yatırımcıların gerçekleşen işlemlerinin takası dağıtım işleminin yapıldığı günü izleyen ikinci iş günüdür. Halka arz sonuçları, Sermaye Piyasası Kurulu'nun II-5.2 sayılı Sermaye Piyasası Araçlarının Satışı Tebliği'nde yer alan esaslar çerçevesinde dağıtımın kesinleştiği günü takip eden iki iş günü içerisinde Kurul'un özel durumların kamuya açıklanmasına ilişkin düzenlemeleri uyarınca kamuya duyurulur.

25.2.5. Ek satış işlemlerine ilişkin bilgi:

a) Toplanan kesin talebin satışa sunulan pay miktarından fazla olması halinde mevcut ortaklara ait payların, ek satışa konu olup olmayacağı hakkında bilgi:

Yoktur.

b) Ek satışa konu olabilecek payların azami nominal değeri ve oranları ile satış yöntemi ve süresi:

Yoktur.

c) Ek satışın aracı kurumca ortaklardan ödünç alınacak payların satışı yoluyla gerçekleştirilmesinin planlandığı kısmı ile ilgili açıklama:

Yoktur.

Vera Konsült Gayrimenkul
Yatırım Ortaklığı A.Ş.
Balgat Mah. Medya 9 Etilv. Yelken Plaza Apt.
No:139A/69 Çankaya/ANKARA
HİTİT V.D. 1240759020
Mersis No:0924075902000001

İNTEGRAL
YATIRIM MENKUL DEĞERLER A.Ş.
M. Kemal Mah. Saat Çk. Sph. Tower
No:5 Kat:2 Sarıyer / İSTANBUL
Mersis V.D. 4750112007

128

d) Yatırımcıların karar verme sürecinde etkili olabilecek diğer bilgiler:

Yoktur.

25.3. Payların fiyatının tespitine ilişkin bilgi

25.3.1. 1,00 TL nominal değerli bir payın satış fiyatı ile talepte bulunan yatırımcının katlanacağı maliyetler hakkında bilgi

1 TL nominal değerli bir lot payın satış fiyatı [●] TL olarak belirlenmiştir.

Halka arza iştirak eden yatırımcılardan ihraç edilen payların bedeli dışında alım taleplerine aracılık eden yetkili kuruluşlar tarafından işlem komisyonu bedeli ve BSMV maliyeti yanı sıra hesap açılışı ile para ya da pay transferine dair ücret talep edilebilecektir. Halka arzda İntegral Yatırım tarafından talep edilecek ücretler, komisyon ve benzeri giderlere ilişkin tablo aşağıdaki tabloda yer almakta olup, diğer yetkili kuruluşlar tarafından talep edilebilecek ücret ve benzeri komisyonlara ilişkin bilgilerin yatırımcıların hesabının bulunduğu yetkili kuruluştan öğrenilmesi gerekmektedir.

25.3.2. Halka arz fiyatının tespitinde kullanılan yöntemler ile satış fiyatının belirli olmaması durumunda halka arz fiyatının kamuya duyurulması süreci ile halka arz fiyatının veya fiyat tespitindeki kriterlerin belirlenmesinde kimin sorumlu olduğuna dair bilgi:

1,00 TL nominal değerdeki payın satış fiyatı [●] TL olarak belirlenmiştir. Halka arz fiyatının tespitinde kullanılan yöntemler [●] ve [●]'dir. Bu yöntemlere ilişkin detaylı açıklamalar fiyat tespit raporunda sunulmuştur.

Farklı değerlendirme yöntemleri ile farklı tarihlerdeki finansal veriler ile piyasa çarpanlarının kullanılması durumunda farklı değerlere ulaşılması mümkün olup, tasarruf sahipleri tarafından gerçekleştirilecek yatırım kararları, söz konusu unsurlar dikkate alındıktan sonra verilmelidir.

Halka arz fiyatına ve bu fiyatın belirlenme yöntemlerine ilişkin olarak İntegral Yatırım Menkul Değerler A.Ş. tarafından hazırlanan Fiyat Tespit Raporu, halka arzın başlangıç tarihinden en az üç gün önce KAP'ta (www.kap.org.tr), Şirket'in internet sitesinde (www.verakonseptgyo.com.tr) ve yetkili kuruluşun internet sitesinde (www.integralyatirim.com.tr) ilan edilecektir. Halka arz fiyatının ve fiyat tespitindeki kriterlerin belirlenmesinde nihai sorumluluk Şirket'e aittir.

25.3.3. Yeni pay alma hakkı kısıtlanmışsa yeni pay alma hakkının kısıtlanmasından dolayı menfaat sağlayanlar hakkında bilgi:

Yeni pay alma hakları halka arz sebebiyle ve halka arz kapsamındaki talebe cevap verecek yatırımcılar lehine tamamen kısıtlanmıştır.

Pay sahiplerinin yeni pay alma hakları, halka arz kapsamında yeni pay ihracının halka arzın kısıtlı süresi içinde hızlı ve esnek bir biçimde tamamlanması ve ilgili mevzuat uyarınca, Şirket'e yeni yatırımcıların yatırım yapabilmesinin sağlanması ve daha geniş bir yatırımcı tabanına ulaşma, bu geniş yatırımcı tabanı ile Şirket'in ihtiyaç duyacağı fonlamaya daha kolay erişme imkânlarına sahip olunması amacıyla yönetim kurulunca tamamen sınırlandırılmıştır.

İntegral Yatırım'ın halka arz işlemi nedeniyle elde edeceği komisyon hariç, doğrudan veya dolaylı olarak halka arzın başarısına bağlanmış bir ekonomik çıkarı bulunmamaktadır. İntegral Yatırım'ın, Şirket'in %5 ve daha fazlasına sahip pay sahipleriyle arasında halka arza aracılık sözleşmesi ile fiyat istikrarını sağlayıcı işlemler sözleşmesi dışında, herhangi bir anlaşma yoktur.

Şirket ile hukukçu görüşünü oluşturan Gago Türkmen Avukatlık Ortaklığı (GSG Hukuk) arasında herhangi bir çıkar çatışması bulunmamaktadır. Gago Türkmen Avukatlık Ortaklığı (GSG Hukuk) ve Şirket arasında herhangi bir sermaye ilişkisi yoktur. Gago Türkmen Avukatlık Ortaklığı'nın (GSG Hukuk) Şirket ve Şirket'in %5 ve daha fazlasına sahip pay sahipleriyle arasında, halka arza ilişkin sunulan hukuki danışmanlık hizmetleri haricinde, herhangi bir anlaşma yoktur. Gago Türkmen Avukatlık Ortaklığı (GSG Hukuk) halka arza ilişkin sunulan hukuki danışmanlık hizmetleri için danışmanlık ücreti elde etmektedir.

Şirket ve finansal tablolarının bağımsız denetimini yapan Eren Bağımsız Denetim A.Ş. ve Deneyim Bağımsız Denetim ve Danışmanlık A.Ş. arasında çıkar çatışması bulunmamaktadır. Eren Bağımsız Denetim A.Ş. ve Deneyim Bağımsız Denetim ve Danışmanlık A.Ş. ile Şirket arasında herhangi bir sermaye ilişkisi yoktur. Eren Bağımsız Denetim A.Ş. ve Deneyim Bağımsız Denetim ve Danışmanlık A.Ş.'nin doğrudan ya da dolaylı olarak halka arzın başarısına bağlanmış bir ekonomik çıkarı bulunmamaktadır. Eren Bağımsız Denetim A.Ş. ve Deneyim Bağımsız Denetim ve Danışmanlık A.Ş.'nin Şirket ve Şirket'in %5 ve daha fazlasına sahip pay sahipleriyle arasında herhangi bir anlaşma yoktur. Eren Bağımsız Denetim A.Ş. ve Deneyim Bağımsız Denetim ve Danışmanlık A.Ş., Şirket'e sundukları bağımsız denetim hizmetleri kapsamında ücret elde etmişlerdir.

Şirket ve gayrimenkullerin değerlemesini yapan Net Kurumsal Gayrimenkul Değerleme ve Danışmanlık A.Ş. arasında çıkar çatışması bulunmamaktadır. Net Kurumsal Gayrimenkul Değerleme ve Danışmanlık A.Ş. ve Şirket ve arasında herhangi bir sermaye ilişkisi yoktur. Net Kurumsal Gayrimenkul Değerleme ve Danışmanlık A.Ş.'nin doğrudan ya da dolaylı olarak halka arzın başarısına bağlanmış bir ekonomik çıkarı bulunmamaktadır. Net Kurumsal Gayrimenkul Değerleme ve Danışmanlık A.Ş.'nin Şirket ve Şirket'in %5 ve daha fazlasına sahip pay sahipleriyle arasında herhangi bir anlaşma yoktur. Net Kurumsal Gayrimenkul Değerleme ve Danışmanlık A.Ş., Şirket'e sunduğu gayrimenkul değerlendirme hizmeti kapsamında ücret elde etmiştir.

Halka arzda teknik danışmanlık veren Emre Kavaklı ile Şirket arasında herhangi bir çıkar çatışması bulunmamaktadır. Anılan kişi ve Şirket arasında herhangi bir sermaye ilişkisi yoktur. Söz konusu kişi halka arzın başarısına bağlı olarak bir başarı primi almaya hak kazanacaktır.

26. BORSADA İŞLEM GÖRMEYE İLİŞKİN BİLGİLER

26.1. Payların Borsada işlem görmesi için başvuru yapıp yapılmadığı ve biliniyorsa en erken işlem görme tarihleri:

Şirket payları henüz borsada işlem görmemektedir. Halka arzda ihraç edilecek payların Borsa İstanbul'un ilgili Pazarı'nda işlem görmesi için [●] tarihinde Borsa İstanbul'a başvuru yapılmıştır. Halka arz söz konusu payların Borsa'da işlem göreceği anlamına gelmemekte olup,

Halka Arz Edilen Paylar'ın satış tamamlandıktan sonra Borsa İstanbul'da işlem görebilmesi Borsa İstanbul mevzuatının ilgili hükümleri çerçevesinde Borsa İstanbul A.Ş. Genel Müdürlüğü'nün vereceği olumlu karara bağlıdır. Söz konusu karar alınmadıkça Halka Arz Edilen Paylar'ın borsada işlem görme imkânı olmayacaktır. Borsa İstanbul A.Ş. Genel Müdürlüğü'nün kararı sonucu payların Borsa'da işlem görme tarihi belirlenebilecektir. Genel olarak; halka arz sonrası ikincil piyasa işlem sırasının açılması, Borsa'nın, Şirket'in KAP sayfasında yapacağı duyuruyu takip eden iş günü gerçekleşmektedir.

Borsa İstanbul'un görüşüne bu İzahname'nin 1 numaralı bölümünde yer verilmektedir.

26.2. İhraççının aynı grup paylarının borsaya kote olup olmadığına/borsada işlem görüp görmediğine veya bu hususlara ilişkin bir başvurusunun bulunup bulunmadığına ilişkin bilgi:

Yoktur.

26.3. Borsada işlem görmesi amaçlanan paylarla eş zamanlı olarak;

- Söz konusu paylarla aynı grupta yer alanların tahsisli/nitelikli yatırımcılara satışa konu edilmesi veya satın alınmasının taahhüt edilmesi veya,

- İhraççının başka bir grup payının veya sermaye piyasası araçlarının tahsisli/nitelikli yatırımcılara satışa ya da halka arza konu edilmesi durumundaki işlemlerin mahiyeti ve bu işlemlerin ait olduğu sermaye piyasası araçlarının sayısı, nominal değeri ve özellikleri hakkında ayrıntılı bilgi:

Yoktur.

26.4. Piyasa yapıcı ve piyasa yapıcılığın esasları:

Yoktur.

26.5. Fiyat istikrarı işlemlerinin planlanıp planlanmadığı:

Fiyat istikrarı işlemlerinin gerçekleştirilmesi planlanmaktadır.

26.5.1. Fiyat istikrarı işlemlerinin yerine getirilmesine yönelik garantinin olmadığına ilişkin açıklama:

Aracı kurum İntegral Yatırım Menkul Değerler A.Ş. Ortaklığımız paylarına yönelik olarak fiyat istikrarı işlemlerinde bulunmayı planlamaktadır. Ancak, İntegral Yatırım Menkul Değerler A.Ş., fiyat istikrarı işlemlerini kesin olarak yerine getireceğine ilişkin herhangi bir taahhüt vermemektedir. İntegral Yatırım Menkul Değerler A.Ş., fiyat istikrarı işlemlerine hiç başlamayabileceği gibi, fiyat istikrarı işlemlerinde bulunması halinde de gerekçesini açıklamak suretiyle, bu işlemi Şirket talimatı ile istediği her an sona erdirebilir.

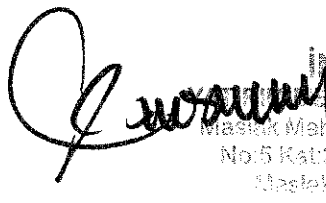
26.5.2. Fiyat istikrarı işlemlerinin gerçekleştirilebileceği zaman aralığı:

Payların borsada işlem görmeye başlamasından itibaren 30 gündür.

26.5.3. Fiyat istikrarına ilişkin işlemleri gerçekleştirebilecek aracı kurumun ticaret unvanı:

İntegral Yatırım Menkul Değerler A.Ş.

Vera Konsept Gayrimenkul
Yatırım Ortaklığı A.Ş.
Balgat Mah. Mevlana Bulvarı, Yeşil Plaza Apt.,
No:139A/09 Çankaya/ANKARA
HİTİT V.D. 9240759020
Mersis No:0922015902000001


İNTEGRAL
YATIRIM MENKUL DEĞERLER A.Ş.
Maslak Mah. Saat Sk. Opus T. Var.
No:5 Kat:2 Seri:17 İSTANBUL
Şube:1 V.D. 78051817

b) Ortaklar tarafından verilen taahhütler:

Şirket ortakları Emre Fırat ve Sevda Fırat tarafından verilmiş olan taahhütler aşağıdaki gibidir;
"Vera Konsept Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı Anonim Şirketi ("**Şirket**") sermayesinde sahip olduğum payların tamamını yada bir kısmını, Şirket paylarının birincil halka arzını takiben, payların Borsada işlem görmeye başladığı tarihten itibaren 180 (yüzseksen) gün boyunca Borsa İstanbul A.Ş. ("**Borsa**")'de ve Borsa dışında hiçbir şekilde satmayacağımı, başka yatırımcı hesaplarına virmanlamayacağımı veya Borsada özel emir ile ve/veya toptan satış işlemine konu etmeyeceğimi, dolaşımdaki pay miktarını artırmayacağımı, Şirket paylarının Borsada işlem görmeye başlamasından itibaren 1 (bir) yıl süreyle halka arz fiyatının altındaki bir fiyattan Borsada satmayacağımı ve bu payları halka arz fiyatının altında Borsada satılması sonucunu doğuracak şekilde herhangi bir işleme tabi tutmayacağımı kabul, beyan ve taahhüt ederim."

c) Sermaye piyasası mevzuatı kapsamında verilen taahhütler:

Şirket ortakları Emre Fırat ve Sevda Fırat'ın yukarıda yer alan taahhütleri Sermaye Piyasası Kurulu'nun VII-128.1 sayılı Pay Tebliği'nin 8'inci maddesinin 1'inci fıkrası ile SPK Kurul Karar Organı'nın i-SPK-128.21 (30/03/2023 tarihli ve 20/412 s.k.) sayılı İlke Kararı kapsamında verilmesi gereken taahhütleri de kapsamaktadır.

d) Yetkili kuruluşlar tarafından verilen taahhütler:

Yoktur.

e) Taahhütlerde yer alan diğer önemli hususlar:

Şirket Yönetim Kurulu'nun 03.05.2023 tarih ve 2023/06 sayılı toplantısında aldığı karar ve bu karar çerçevesinde verdiği beyan ile, halka arz kapsamında satılmayan payların bulunması nedeniyle III-48.1 sayılı Gayrimenkul Yatırım Ortaklıklarına İlişkin Esaslar Tebliği'nin 11. maddesi çerçevesinde asgari %25 halka açıklık oranına ulaşamaması halinde halka arzın iptal edilmesi ve en geç üç ay içerisinde Şirket'in esas sözleşmesinin gayrimenkul yatırım ortaklığı faaliyetini kapsamayacak şekilde değiştirilmek üzere Sermaye Piyasası Kurulu'na başvuruda bulunulması yönünde taahhütte bulunmuştur.

28. HALKA ARZ GELİRİ VE MALİYETLERİ

28.1. Halka arza ilişkin ihraççının elde edeceği net gelir ile katlanacağı tahmini toplam ve pay başına maliyet:

Sermaye artırımını yolu ile gerçekleştirilecek olan halka arza ilişkin toplam maliyetin [●] TL olacağı tahmin edilmektedir. Halka arz edilecek toplam 55.000.000 adet pay başına maliyetin [●] TL olması öngörülmüştür.

İhraççı'nın halka arzdan sermaye artırımını kapsamında toplam brüt [●]TL nakit girişi elde edeceği beklenmektedir (Net: [●]TL).

Vera Konsept Gayrimenkul
Yatırım Ortaklığı A.Ş.
Balgat Mah. Mevlana Blv. Yelken Plaza Apt.
No:139A/59 Çankaya/ANKARA
HİTİT V.D. 9220759020
Mersis No:092407502000001

İNTEGRAL
GAYRİMENKUL DEĞERLER A.Ş.
Maslak Mah. Saat Sk. Etiler İşletme Alanı
No:5 Kat:2 Sarıyer/İSTANBUL
Maslak V.D. 4760518427

Tahmini halka arz maliyetleri aşağıdaki tabloda gösterilmektedir;

Tahmini Halka Arz Maliyeti (TL)	
SPK Ücreti (Sermayenin nominal değeri üzerinden)	[●]
SPK Ücreti (İhraç değeri ve nominal değer farkı üzerinden)	[●]
BİST Ücreti	[●]
Rekabet Kurumu Ücreti	[●]
MKK Üyelik Ücreti	[●]
Aracılık Komisyonu	[●]
Hukuki ve Teknik Danışmanlık Giderleri	[●]
Bağımsız Denetim	[●]
Reklam – PR	[●]
Gayrimenkul Değerleme	[●]
Diğer (Noter, Ticaret Sicili vb.)	[●]
Toplam Maliyet	[●]
Sermaye Artırımı (Nominal TL)	55.000.000
Pay Başına Maliyet	[●]
Halka Arz Büyüklüğü	[●]
Net Halka Arz Geliri	[●]

* Kurul'un 24 Haziran 2016 tarihli basın açıklamasıyla belirli olmayan bir süre için, Kurul ücretlerinde %50 oranında indirim yapılmıştır. Toplam maliyet ve pay başına maliyet hesaplarında bu indirimler dikkate alınmıştır.

28.2. Halka arzın gerekçesi ve halka arz gelirlerinin kullanım yerleri:

Şirket paylarının halka arzı ile kaynak elde edilmesi, kurumsallaşma, Şirket değerinin ortaya çıkması, bilinirlik ve tanınırlığın pekiştirilmesi, şeffaflık ve hesap verilebilirlik ilkelerinin daha güçlü bir şekilde uygulanması, Şirket'in kurumsal kimliğinin güçlendirmesi hedeflenmektedir. Şirket, sermaye artışı yoluyla ihraç edilecek yeni payların halka arz edilmesi kapsamında gelir elde edecektir. Şirket, sermaye artışı sonucunda elde edeceği halka arz gelirlerini makul bir ekonomik veya finansal gerekçeye dayanmak koşuluyla aşağıdaki tabloda verilen aralıklar içerisinde kalınmasına özen gösterilerek kullanacaktır:

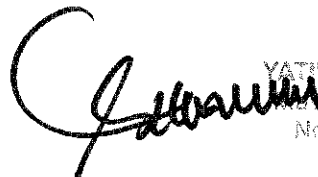
Kullanım Alanı	Kullanım Oranı (%)
Konsept Vera Projesi'nin Finansmanı	15-25
Gölbaşı Arsası Üzerinde Yapılması Planlanan Otel Projesi'nin Finansmanı	35-45
Yeni Proje Geliştirilecek Arsa Alımlarının ve/veya Mülkiyeti Başkasına Ait Arsalarda Geliştirilecek Projelerin Finansmanı	35-45
İşletme Sermayesi İhtiyaçlarının Karşlanması	0-5
Toplam	100

Tahmini halka arz masraflarının çıkarılması ile hesaplanacak net halka arz gelirin [●] TL olması beklenmekte olup, yukarıdaki tabloda yer alan fon kullanım alanlarına ilişkin açıklamalara aşağıda yer verilmiştir;

1. Konsept Vera Projesi'nin Finansmanı

Şirket portföyündeki Konsept Vera Projesi Elâzığ şehir merkezinde 14.043 m² arsa alanı üzerinde 6 blok olarak ve 62.807 m² inşaat alanına sahip olacak şekilde olarak hayata

Vera Konsepti Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A.Ş.
Balgat Mah. Mevlana Biv. Yelken Plaza Apt.,
No:139A/59 Çankaya/ANKARA
HİTİT V.D. 9240759020
Mersis No:0924075902000001



INTEGRAL
YATIRIM MENKUL DEĞERLER A.Ş.
Balgat Mah. Saat Sk. Sıno Tower
No:5 Kat:3 Sarıyer / İSTANBUL
HİTİT V.D. 9240759020

geçirilmektedir. Kuzey kenarında Fatih Ahmet Baba Bulvarı'na, güney kenarında ise sokağa cepheli projede 2+1, 3+1, 4+1, 5+1, 6+1 ve 7+1 tiplerinde toplam 132 adet konut yer almakta olup, toplam satılabilir konut alanı 25.758 m²'dir.

Yaklaşık %65 oranında inşaat seviyesine gelmiş olan ve 2024 yılının ilk çeyreğinde tamamlanması planlanan projede ayrıca toplam kiralanabilir alanı 13.783 m² olan 84 adet ticari ünite de yer almakta olup, konut ve ticari nitelikli tüm bağımsız bölümlere ilişkin kat irtifakları kurulmuş durumdadır.

Konut ve açık AVM olarak inşa edilen Projenin satış ve inşaatı devam etmekte olup, Şirket tarafından elde edilecek halka arz gelirinin %15 ila %25 arasındaki kısmının söz konusu Projeye ilişkin devam eden inşaat harcamalarının finansmanı için kullanılması planlanmaktadır.

2. Gölbaşı Arsası Üzerinde Yapılması Planlanan Otel Projesi'nin Finansmanı

Şirket portföyündeki Gölbaşı Arsası 8.125 m² büyüklüğünde olup bölgenin ana arterlerinden olan Haymana Bulvarı'na cepheli şekilde konumlanmıştır. İlgili imar planı notlarına göre söz konusu parsel karayoluna cepheli olduğundan 0,70 emsal ile ticari olarak da kullanılabilir durumdadır.

Parsel üzerinde otel inşaatı yapılması planlanmakta olup, söz konusu arsa için hazırlanan ve henüz onaylanmamış mimari projeye göre arsa üzerinde 5.687,50 m² büyüklüğünde inşaat alanı yapılabilmekte ve ayrıca %30 emsal harici alan kazanımı ile toplamda 7.393,80 m² kullanıma esas alan ve diğer alanlar ile birlikte 16.938 m² inşaat alanı oluşmaktadır.

Henüz onaylanmamış söz konusu mimari projeye göre;

- 2. bodrum katın; teknik hacim, sığınak, depo, otopark şeklinde,
- 1. bodrum katta 900 m² ve 700 m² çok amaçlı salon ile sosyal tesisin,
- Zemin katta 24 m² net alanlı 70 adet standart oda, lobby, ofisler, yüzme havuzu, 450 m² alanlı çok amaçlı salon, 5 adet dükkan ve diğer teknik alanların,
- 1. katta net 24 m² kullanım alanlı 47 adet standart oda ile net 35m² kullanım alanlı 10 adet süit odanın

olması planlanmaktadır. Arsa üzerinde gerçekleştirilmesi planlanan otel projesi için projelendirme çalışmalarına başlanmış olup, inşaat ruhsatının alınması için gerekli başvuruların projelendirme çalışmalarının tamamlanmasını müteakip yapılması ve bunu takiben söz konusu arsa üzerinde gerekli inşai faaliyete başlanması planlanmaktadır. Proje izni alınması sonrasında otel odaları, üniteler yada inşaat alanında değişiklikler olabilmesi ihtimal dahilindedir.

Bu çerçevede Şirket tarafından elde edilecek halka arz gelirinin %35 ila %45 arasındaki kısmının Gölbaşı Arsası üzerinde yapılacak otel inşaatının finansmanı için kullanılması planlanmaktadır.

3. Yeni Proje Geliştirilecek Arsa Alımlarının ve/veya Mülkiyeti Başkasına Ait Arsalarda Geliştirilecek Projelerin Finansmanı

Şirket'in mevcut gayrimenkulleri ile ilgili hedefleri öncelikle Konsept Vera Projesi'ni tamamlayarak anılan Projede yer alan konut nitelikli bağımsız bölümlerin satışını sürdürerek Proje içinde yer alan ticari alanları kiralamak, Gölbaşı Arsası'nın üzerinde otel projesi

geliştirmek ve bir yandan da yeni projeler geliştirip geliştirdiği projelerde inşa edilecek yapıları satarak sürekli bir şekilde portföyünü yenilemektir.

Şirket sektörde özellikle lüks konut ve ticari gayrimenkul segmentinde ülkenin önce gelen şirketlerinden biri olmayı planlamakta, bu amaçla, gerek Elazığ'da gerçekleştirmekte olduğu ve gerekse de Ankara/Gölbaşı'nda gerçekleştireceği projeleri takiben ulusal çapta proje geliştirerek büyüme yolunda atımlarını sürdürmeyi hedeflemektedir. Şirket'in stratejik hedefleri içinde sadece büyük şehirlerde değil Elazığ'dakine benzer şekilde Anadolu'daki diğer illere de lüks/markalı konut ve ticari gayrimenkulleri ulaştırmak da yer almaktadır. Bu amaçlar dahilinde Şirket sürekli yeni projeler geliştirip hem ülkemizin konut stokuna katkıda bulunmayı hem de gayrimenkul yatırım ortaklığı sektörüne farklı bir bakış açısı kazandırarak sektörün önde gelen şirketlerinden birisi olmayı kendisine hedef olarak koymaktadır.

Bununla birlikte, yeni projelerin geliştirilmesi için yerine getirilmesi gereken en önemli şartlardan birisi uygun arsa temini olup, Şirket tarafından kamu ihaleleri de dahil olmak üzere arsa satışlarına ilişkin ilan ve duyurular düzenli bir şekilde takip edilmekte; bu çerçevede gerek imar durumu, gerek konumu, gerekse değer yaratma potansiyeli yüksek olan arsaların Şirket bünyesine kazandırılması suretiyle Şirket'in gayrimenkul portföyünün güçlendirilmesi hedeflenmektedir. Şirket'in geliştirileceği projeler için arsa temininin yanısıra bir diğer alternatif ise hasılat paylaşımı veya kat karşılığı arsa satışı sözleşmeleri akdetmek suretiyle başka kişilere ait arsalar üzerinde proje gerçekleştirilmesidir. Bu çerçevede Şirket tarafından elde edilecek halka arz gelirin %35 ila %45 arasındaki kısmının Şirket'in gayrimenkul portföyünün güçlendirilmesi amacıyla yeni arsa alınması ve/veya mülkiyeti başkasına ait arsalarda geliştirilecek projelerin finansmanı için kullanılması planlanmaktadır. Öte yandan, Şirket tarafından elde edilecek halka arz gelirin azami %5'inin işletme sermayesi ihtiyaçlarının (Konsept Vera ve Gölbaşı Otel Projeleri için yapılacak lansman harcamaları, vergi, kira, SGK ve personel maaş ödemeleri gibi) karşılanması için kullanılması planlanmakta olup, yukarıda belirtilen fon kullanım oranları Şirket menfaatleri doğrultusunda değişkenlik gösterebilecektir.

29. SULANMA ETKİSİ

Sulanma etkisine ilişkin hesaplamalar 31.03.2023 tarihli özel bağımsız denetimden geçmiş mali tablolarda yer alan veriler esas alınarak yapılmıştır. Şirket paylarının halka arzı mevcut ortaklarının yeni pay alma hakları tamamen kısıtlanarak sermaye artırımı suretiyle gerçekleştirilecektir. Bu kapsamda, sulanma etkisinin miktarı ve yüzdesine ilişkin hesaplamalar aşağıdaki tabloda sunulmaktadır. Sulanma etkisine ilişkin hesaplamalar, varsayımlar ile tahmini veriler dikkate alınarak yapılmış olup, gerçek verilerin ortaya çıkmasından sonra yapılacak hesaplamalarda bazı farklı değerler ortaya çıkabilecektir.

Sulanma Etkisi Analizi	Halka Arz Öncesi	Halka Arz Sonrası
Halka Arz Fiyatı	--	●
Artırılan Sermaye	--	●
Halka Arz Büyüklüğü	--	●
Tahmini Halka Arz Maliyeti	--	●
Net Halka Arz Geliri	--	●
Özkaynaklar (Defter Değeri)	1.237.269.647	●

bilgilerden kanaat getirebildiği kadarıyla yanlış ve yanıltıcı olmayacak şekilde İzahname'de yer almaktadır. Bu raporların yayımlanmasında ilgili raporları hazırlayanların rızası bulunmaktadır.

Finansal Tablolar

Şirket'in 2020 ve 2021 yıllarına ilişkin finansal tabloları Eren Bağımsız Denetim A.Ş. tarafından denetlenmiştir. Söz konusu finansal tablolara ilişkin Sorumlu Ortak Başdenetçi görüşü aşağıda verildiği gibidir.

"Vera Grup Mühendislik A.Ş.'nin ("Şirket"), 31 Aralık 2021 ve 2020 tarihli finansal durum tabloları ile 31 Aralık 2021 ve 2020 tarihlerinde sona eren hesap dönemlerine ait kar veya zarar ve diğer kapsamlı gelir tabloları, özkaynak değişim tabloları ve nakit akış tablolarını ile önemli muhasebe politikalarının özeti de dahil olmak üzere finansal tablo dipnotlarından oluşan finansal tablolarını denetlemiş bulunuyoruz.

Görüşümüze göre, ilişikteki finansal tablolar, Vera Grup Mühendislik A.Ş.'nin 31 Aralık 2021 ve 2020 tarihleri itibarıyla finansal durumunu ve aynı tarihlerde tarihlerinde sona eren hesap dönemlerine ait finansal performansını ve nakit akışlarını, Türkiye Finansal Raporlama Standartlarına (TFRS) uygun olarak tüm önemli yönleriyle gerçeğe uygun bir biçimde sunmaktadır."

Şirket'in 2022 yılı ile 31.03.2023 tarihli ara döneme ilişkin finansal tabloları ise Deneyim Bağımsız Denetim ve Danışmanlık A.Ş. tarafından denetlenmiştir. Söz konusu finansal tablolara ilişkin Sorumlu Ortak Başdenetçi görüşleri aşağıda verildiği gibidir.

"Vera Grup Mühendislik Anonim Şirketi ("Şirket") (Yeni unvanı: Vera Konsept Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı Anonim Şirketi) 31 Aralık 2022 tarihli finansal durum tablosu ile aynı tarihte sona eren hesap dönemine ait; kar veya zarar tablosu, diğer kapsamlı gelir tablosu, özkaynak değişim tablosu ve nakit akış tablosu ile önemli muhasebe politikalarının özeti de dahil olmak üzere finansal tablo dipnotlarından oluşan finansal tablolarını denetlemiş bulunuyoruz.

Görüşümüze göre, ilişikteki finansal tablolar, Şirket' in 31 Aralık 2022 tarihi itibarıyla finansal durumunu ve aynı tarihte sona eren hesap dönemine ait finansal performansını ve nakit akışlarını, Türkiye Finansal Raporlama Standartları'na (TFRS'lere) uygun olarak tüm önemli yönleriyle gerçeğe uygun bir biçimde sunmaktadır."

"Vera Grup Mühendislik Anonim Şirketi ("Şirket") (Yeni unvanı: Vera Konsept Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı Anonim Şirketi) 31 Mart 2023 tarihli finansal durum tablosu ile aynı tarihte sona eren hesap dönemine ait; kar veya zarar tablosu, diğer kapsamlı gelir tablosu, özkaynak değişim tablosu ve nakit akış tablosu ile önemli muhasebe politikalarının özeti de dahil olmak üzere finansal tablo dipnotlarından oluşan finansal tablolarını denetlemiş bulunuyoruz.

Görüşümüze göre, ilişikteki finansal tablolar, Şirket' in 31 Mart 2023 tarihi itibarıyla finansal durumunu ve aynı tarihte sona eren hesap dönemine ait finansal performansını ve nakit akışlarını, Türkiye Finansal Raporlama Standartları'na (TFRS'lere) uygun olarak tüm önemli yönleriyle gerçeğe uygun bir biçimde sunmaktadır."

Vera Konsept Gayrimenkul
Yatırım Ortaklığı A.Ş.
Balgat Mah. Mevlana Bld. Yelken Plaza Apt. 3
No:139A/59 Çankaya/ANKARA
HİTİT V.D. 9240759020
Mersis No:0924075902000001

İNTEGRAL
MENKUL DEĞERLER A.Ş.
Maslak Mah. Gast Sk. Şişli Tower
No:5 Kat:2 Sarıyer/İSTANBUL
Maslak V.D. 4720518477

Hukukçu Raporu

Şirket'in halka arz başvurusuna ilişkin olarak hazırlanan hukukçu raporu Gago Türkmen Avukatlık Ortaklığı (GSG Hukuk) tarafından hazırlanmış olup, İzahname ekinde sunulmaktadır.

Hukuk Bürosu	Gago Türkmen Avukatlık Ortaklığı (GSG Hukuk)
Adresi	Süleyman Seba Cad. No :48 BJK Plaza B Blok K:6 Akaretler, Beşiktaş/İstanbul
Telefon	0212 326 68 68

Gayrimenkul Değerleme Raporu

Net Kurumsal Gayrimenkul Değerleme ve Danışmanlık A.Ş. tarafından hazırlanan gayrimenkul değerleme raporları İzahname ekinde sunulmaktadır.

Net Kurumsal Gayrimenkul Değerleme ve Danışmanlık A.Ş.	
Değerleme Uzmanları	: Mehmet Akbalık, Raci Gökçehan Soner, Erdeniz Balıkcıoğlu
Adresi	: Emniyet Mah. Sınır Sok. No:17/1 Yenimahalle/Ankara
Telefon	: 0312 467 00 61

Fiyat Tespit Raporu

İntegral Yatırım Menkul Değerler A.Ş. tarafından hazırlanan fiyat tespit raporu VII-128.1 sayılı Pay Tebliğ hükümleri gereğince KAP'ta yayımlanacaktır.

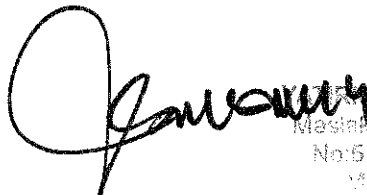
Unvanı	İntegral Yatırım Menkul Değerler A.Ş.
Adresi	Büyükdere Caddesi 59. Sokak Spine Tower Kat:2 Maslak-Sarıyer/İstanbul
Telefon	0 212 329 32 00

Diğer açıklamalar

Yukarıda bahsi geçen ve Şirket'e aracılık hizmetleri, yönetim ve danışmanlık hizmetleri, hukuki danışmanlık hizmetleri ve bağımsız denetim/gayrimenkul değerlendirme hizmetleri sunan hiçbir taraf, tarafından ihraç edilen ya da Şirket'e ait menkul kıymetleri ya da Şirket'in menkul kıymetlerini elde etme hakkı veren ya da taahhüt eden opsiyonlara sahip değildir. Aynı tarafların Şirket ile herhangi bir istihdam, yönetim, denetim ya da sermaye bağlantısı bulunmamaktadır.

Şirket'e yukarıda bahsi geçen hizmetleri sunan taraflar haricinde, İzahname'nin genelinde muhtelif sektör raporlarından, pazar araştırmalarından ve halka açık olan veya olmayan çeşitli kaynaklardan elde edilen bilgilere yer verilmiştir. Şirket olarak burada verilen bilgilerin aynen alındığı, Şirket'in bildiği veya ilgili üçüncü şahsın yayınladığı bilgilerden kanaat getirebildiği kadarıyla, açıklanan bilgileri yanlış veya yanıltıcı hale getirecek herhangi bir eksikliğin bulunmadığını beyan ederiz. Üçüncü kişilerden alınan söz konusu bilgilerin kaynakları ilgili bölümlerde verilmekte olup, bu bilgilerin doğruluğunu teyit ederiz. Öte yandan, tüm üçüncü kişilerden alınan bilgilerin güvenilir olduğu düşünülmeyle birlikte, bağımsız bir doğrulama işleminden geçirilmemiştir.

Vera Konsant Gayrimenkul
Yatırım Ortaklığı A.Ş.
Balgat Mah. Mevlana Bulvarı Yelken Plaza Apt.1
No:139A/59 Çankaya/ANKARA
HİTİT V.D. 9246759020
Mersis No:0924075902000001



İNTEGRAL
YATIRIM MENKUL DEĞERLER A.Ş.
Maslak Mah. Saat Sk. Spine Tower
No:5 Kat:2 Sarıyer / İSTANBUL
Tic. Sic. No: 270319/0001

140

Şirket, üçüncü kişilerden elde ettiği bilgilerden kanaat getirebildiği kadarıyla açıklanan bilgileri yanlış veya yanıltıcı hâle getirecek herhangi bir eksikliğin bulunmadığını ve söz konusu bilgilerin aynen alındığını beyan eder.

31. İŞTİRAKLER HAKKINDA BİLGİLER

31.1. Konsolidasyona dahil edilenler hariç olmak üzere ihraççının finansal yatırımları hakkında bilgi:

Yoktur.

32. PAYLAR İLE İLGİLİ VERGİLENDİRME ESASLARI

Aşağıda özetlenmekte olan hususlar borsada işlem görecektir. Paylar'ın elde tutulması ve elden çıkarılması sırasında elde edilecek kazanç ve iratların vergilendirilmesi hakkında genel bir bilgi vermek amacıyla İşbu İzahname tarihi itibarıyla yürürlükte bulunan vergi mevzuatı dikkate alınarak hazırlanmıştır. Özellikle durumlarda yatırımcıların vergi danışmanlarına danışması gerektiği önemle hatırlatılır. İşbu İzahname tarihi itibarıyla yürürlükte olan vergi mevzuatı ve vergi mevzuatının yorumlanma biçimi kapsamında verilen bilgilerin ileride değişebileceğinin hatta mevzuatın geriye yönelik olarak da değişebileceğinin göz önünde bulundurulması gerekmektedir.

32.1. Genel Bakış

32.1.1. Gerçek Kişilerin Vergilendirilmesi

Gelir vergisi mevzuatı uyarınca, Türk hukukunda vergi mükelleflerinin yükümlülüklerini belirleyen iki çeşit vergi mükellefiyet statüsü mevcuttur. Türkiye’de yerleşik bulunan (“**Tam Mükellef**”) kişiler ve kurumlar Türkiye içinde ve dışında elde ettikleri kazanç ve iratların tamamı üzerinden vergilendirilirler. Türkiye’de yerleşik bulunmayan (“**Dar Mükellef**”) kişiler ve kurumlar sadece Türkiye’de elde ettikleri kazanç ve iratlar üzerinden vergilendirilirler.

GVK uyarınca, (i) Türkiye’de yerleşmiş olanlar (ii) resmi daire ve müesseselere veya merkezi Türkiye’de bulunan teşekkül ve teşebbüslere bağlı olup adı geçen daire, müessese, teşekkül ve teşebbüslerin işleri dolayısıyla yabancı ülkelerde oturan Türk vatandaşları, Tam Mükellef olarak Türkiye içinde ve dışında elde ettikleri kazanç ve iratların tamamı üzerinden vergilendirilirler. Türkiye’de yerleşmiş sayılma durumu (i) ikametgâhın Türkiye’de bulunması veya (ii) bir takvim yılı içerisinde Türkiye’de devamlı olarak altı aydan fazla oturulması olarak tanımlanmıştır. Buna ek olarak, belli bir görev veya iş için Türkiye’ye gelen iş, ilim ve fen adamları, uzmanlar, memurlar, basın ve yayın muhabirleri ve durumları buna benzeyen diğer kimselerle tahsil veya tedavi veya istirahat veya seyahat maksadıyla Türkiye’ye gelen yabancılar ile tutukluluk, hükümlülük veya hastalık gibi elde olmayan sebeplerle Türkiye’de alıkonmuş veya kalmış olanlar Türkiye’de yerleşik sayılmazlar ve dolayısıyla Tam Mükellef olarak değerlendirilmezler. Bununla birlikte, yurt dışında mukim kişilerin Türkiye’de tam veya dar mükellef olup olmadıklarının tespitinde Türkiye ile ilgili kişinin mukimi olduğu yabancı ülke arasında imzalanmış çifte vergilendirmeyi önleme anlaşması hükümlerinin de dikkate alınması gerekmektedir.

Halka Arz Edilen Paylar'a sahip olan kişilerin, söz konusu Halka Arz Edilen Paylar'ın BİST'te elden çıkarılmasından kaynaklanan değer artış kazançları ve Halka Arz Edilen Paylar ile ilgili dağıtılan kâr paylarından elde ettikleri menkul sermaye iratları, Türkiye'de elde edilmiş olarak kabul edilmektedir.

Gerçek kişilerin 2023 takvim yılı için gelir vergisine tabi gelirleri aşağıda belirtilen oranlara bağlı olarak vergilendirilir.

Gelir Aralığı	Gelir Vergisi Oranı (%)
70.000 TL'ye kadar	15
150.000 TL'nin 70.000 TL'si için 10.500 TL, fazlası	20
370.000 TL'nin 150.000 TL'si için 26.500 TL (ücret gelirlerinde 550.000 TL'nin 150.000 TL'si için 26.500 TL), fazlası	27
1.900.000 TL'nin 370.000 TL'si için 85.900 TL (ücret gelirlerinde 1.900.000 TL'nin 550.000 TL'si için 134.500 TL), fazlası	35
1.900.000 TL'den fazlasının 1.900.000 TL'si için 621.400 TL (ücret gelirlerinde 1.900.000 TL'den fazlasının 1.900.000 TL'si için 607.000 TL), fazlası	40

32.1.2. Kurumların Vergilendirilmesi

KVK uyarınca, sermaye şirketleri, kooperatifler, iktisadî kamu kuruluşları, dernek veya vakıflara ait iktisadî işletmeler ve iş ortaklıkları, kurum kazançları üzerinden kurumlar vergisine tabidirler. Kurumların vergilendirilebilir kârları VUK ve diğer Türk vergi kanunlarına göre belirlenmektedir. Halihazırda kurum kârlarına uygulanmakta olan kanuni oran %20 olup bu oran 7316 sayılı Amme Alacakları Tahsil Usulü Hakkında Kanun ile Bazı Kanunlarda Değişiklik Yapılmasına Dair Kanun ile 2021 yılı vergilendirme dönemine ait kurum kazançları için %25, 2022 yılı vergilendirme dönemine ait kurum kazançları için %23 olarak değiştirilmiştir. Borsa İstanbul Pay Piyasasında ilk defa işlem görmek üzere ve sermayesinin en az %20'sini temsil eden payları halka arz edilen kurumların kurum kazançlarına uygulanacak kurumlar vergisi oranı, payların ilk defa halka arz edildiği hesap döneminden başlamak üzere beş hesap dönemi boyunca iki (2) puan indirimli olarak uygulanacaktır.

KVK'da tam ve dar mükellefiyet olmak üzere iki tür vergi mükellefiyeti tanımlanmıştır. KVK uyarınca bir kurumun Tam Mükellef olarak değerlendirilebilmesi için: (i) kanuni merkezinin Türkiye'de bulunması veya (ii) kanuni merkezinin Türkiye dışında bulunmasına rağmen iş bakımından işlemlerin fiilen toplandığı ve yönetildiği merkez olan iş merkezinin Türkiye'de bulunması gerekmektedir. Türk vergi mevzuatı çerçevesinde belirtilen bu iki şartı sağlamayan bir kurum Dar Mükellef olarak değerlendirilir.

Tam mükellef kurumlar gerek Türkiye içinde gerekse Türkiye dışında elde ettikleri kazançlarının tamamı üzerinden Türkiye'de vergilendirilirler. Dar Mükellef kurumlar ise sadece Türkiye'de elde ettikleri kazançları üzerinden vergilendirilirler.

Dar mükellefiyete tabi kişiler bakımından menkul sermaye iratlarının Türkiye'de elde edilmiş olarak kabul edilebilmesi için sermayenin Türkiye'de yatırılmış olması gerekmektedir. Dar mükellefiyete tabi kişiler bakımından değer artış kazançlarının Türkiye'de elde edilmiş olarak kabul edilebilmesi için söz konusu değer artış kazancını doğuran işin veya muamelenin Türkiye'de ifa edilmesi veya Türkiye'de değerlendirilmesi gerekmektedir. "Türkiye'de değerlendirilmesi" ifadesinden maksat ödemenin Türkiye'de yapılması veya ödeme yabancı bir

ülkede yapılmış ise, Türkiye’de ödeyenin veya nam ve hesabına ödeme yapılanın hesaplarına intikal ettirilmesi veya kârından ayrılmasıdır.

32.2. Payların elden çıkarılması karşılığında sağlanan kazançların vergilendirilmesi

32.2.1. Borsada işlem gören payların vergilendirme esasları

31.12.2025 tarihine kadar uygulanmak üzere BİST’te işlem gören payların elden çıkarılması sonucu sağlanan değer artış kazançlarının vergilendirilmesi GVK’nın Geçici 67. maddesi çerçevesinde gerçekleştirilmektedir. GVK’nın geçici 67. maddesi kapsamında değer artış kazançları işlemlere aracılık eden bankalar ve aracı kurumlar ile saklayıcı kuruluşlar tarafından yapılan tevkifat ile vergilendirilmektedir. GVK’nın Geçici 67. maddesinin yürürlük süresinin 31 Aralık 2025 tarihinden sonraya uzatılmaması veya herhangi bir şekilde kapsamının vergi mevzuatına dâhil edilmemesi durumunda 31 Aralık 2025 tarihinden sonra aşağıda açıklandığı üzere (Bakınız. 33.2.2 Genel Olarak Pay Alım Satım Kazançlarının Vergilendirilmesi) (Yatırım Ortaklığı Payları Hariç), BİST’te işlem gören payların elden çıkarılmasından sağlanacak değer artış kazançları genel hükümler çerçevesinde vergilendirilecektir.

Diğerlerinin yanı sıra, BİST’te işlem gören payların alım satımına aracılık ettikleri yatırımcılar tarafından sağlanan gelirlerin vergilendirilmesinden yükümlü olan ve dolayısıyla vergi tevkifatını yapmakla sorumlu tutulan taraflar bankalar, aracı kurumlar ve saklayıcı kuruluşlardır. Bankalar, aracı kurumlar ve saklayıcı (saklamacı) kuruluşlar tevkifat yükümlülükleri tahtındaki ilgili vergi beyanlarını, üçer aylık dönemler itibarıyla beyan edeceklerdir. İstanbul Takas ve Saklama Bankası A.Ş.-MKK dışında saklayıcı kuruluşlardan saklama hizmeti alan yatırımcıların işlemlerinde vergi tevkifatının yapılması esasen ilgili saklayıcı kuruluşun sorumluluğundadır.

BİST’te işlem gören bir payın başka bir banka veya aracı kuruma naklinin istenmesi halinde, nakli gerçekleştirecek banka veya aracı kurum nakli istenen kıymetle ilgili alış bedeli ve alış tarihini naklin yapılacağı kuruma bildirecektir. Bildirilecek tarih ve bedel, tevkifat matrahının tespitinde dikkate alınacaktır. Söz konusu payların bir başka kişi veya kurum adına nakledilmesi halinde alış bedelinin ve alış tarihinin ilgili banka veya aracı kuruma bildirilmesinin yanı sıra işlemin T.C. Hazine ve Maliye Bakanlığı’na bildirilmesi gerekmektedir. Bu bildirimler, başka bir kişi veya kurum adına naklin aynı banka veya aracı kurumun bünyesinde gerçekleştirilmesi veya kıymetin sahibi tarafından fiziken teslim alınması halinde de yapılır.

Saklayıcı kuruluşlar, bankalar ve aracı kurumlar tarafından yapılacak vergi tevkifatı oranı kanunen %15 olarak belirlenmiştir. Söz konusu tevkifat oranı bankalar, aracı kuruluşlar ve saklayıcı kuruluşlar tarafından aşağıda yer alan gelirler üzerinden uygulanır:

- alım satımına aracılık ettikleri menkul kıymetler ile diğer sermaye piyasası araçlarının alışı ve satış bedelleri arasındaki fark,
- alımına aracılık ettikleri menkul kıymet veya diğer sermaye piyasası araçlarının itfası halinde alış bedeli ile itfa bedeli arasındaki fark,

Vera Konsan Yatırım Menkul
Yatırım Ortaklığı A.Ş.
Balgat Mah. Mevlana Bv. Yeşil Plaza Apt.
No:139A/59 Çankaya/ANKARA
HİTİT V.D. 9240759020
Mersis No:0924075902000001

İNTEGRAL MENKUL DEĞERLER A.Ş.
Maslak Mah. Saat St. Spina Tower
No:5 Kat:2 Sarıyer / İSTANBUL
Maslak V.D. 4780518427

c) menkul kıymetlerin veya diğer sermaye piyasası araçlarının tahsiline aracılık ettikleri dönemsel getirileri (herhangi bir menkul kıymet veya diğer sermaye piyasası aracına bağlı olmayan),

d) aracılık ettikleri menkul kıymet veya diğer sermaye piyasası araçlarının ödünç işlemlerinden sağlanan gelirler.

Ancak, GVK ve 2012/3141 sayılı Bakanlar Kurulu Kararı ("BKK") uyarınca, kanunen %15 olarak belirlenen tevkifat oranı: (i) paylara ve pay endekslerine dayalı olarak yapılan vadeli işlem ve opsiyon sözleşmeleri, BİST'te işlem gören aracı kuruluş varantları dâhil olmak üzere paylar (menkul kıymetler yatırım ortaklık payları hariç) ve pay yoğun fonlarının katılma belgelerinden elde edilen kazançlar T.C. Hazine ve Maliye Bakanlığı'nca ihraç edilen altına dayalı devlet iç borçlanma senetleri ve 4749 sayılı Kamu Finansmanı ve Borç Yönetiminin Düzenlenmesi Hakkında Kanun uyarınca kurulan varlık kiralama şirketleri tarafından ihraç edilen altına dayalı kira sertifikalarından elde edilen kazançlar için %0, SPKn'na göre SPK'ca onaylanmış finansman bonolarından ve varlık kiralama şirketleri tarafından ihraç edilen bir yıldan kısa vadeli kira sertifikalarından sağlanan gelirler ile bunların elden çıkarılmasından doğan kazançlardan %15; ve (ii) KVK'nın 2/1 maddesi kapsamındaki mükellefler ile münhasıran menkul kıymet ve diğer sermaye piyasası aracı getirileri ile değer artışı kazançları elde etmek ve bunlara bağlı hakları kullanmak amacıyla faaliyette bulunan mükelleflerden 6362 sayılı SPKn'a göre kurulan yatırım fonları ve yatırım ortaklıklarıyla benzer nitelikte olduğu T.C. Hazine ve Maliye Bakanlığı'nca belirlenenler tarafından elde edilenler hariç olmak üzere yukarıdaki (i) bendinde belirtilenler dışında kalan kalan kazançlar için %10 uygulanır.

Yatırımcılar yukarıda belirtilen oranların ileride değişikliğe uğrayabileceğini göz önünde bulundurmalıdır.

Paylar değişik tarihlerde alındıktan sonra bir kısmının elden çıkarılması halinde tevkifat matrahının tespitinde dikkate alınacak alış bedelinin belirlenmesinde ilk giren ilk çıkar metodu esas alınacaktır. Payların alımından önce elden çıkarılması durumunda, elden çıkarılma tarihinden sonra yapılan ilk alım işlemi esas alınarak söz konusu tutar üzerinden tevkifat yapılacak tutar tespit edilir. Aynı gün içinde birden fazla alım satım yapılması halinde o gün içindeki alış maliyetinin tespitinde ağırlıklı ortalama yöntemi uygulanabilecektir. Alış ve satış işlemleri dolayısıyla ödenen komisyonlar ile banka ve sigorta muameleleri vergisi tevkifat matrahının tespitinde dikkate alınır.

282 Seri No'lu Gelir Vergisi Genel Tebliği uyarınca menkul kıymet ve diğer sermaye piyasası araçlarına ilişkin türler (i) sabit getirili menkul kıymetler; (ii) değişken getirili menkul kıymetler; (iii) diğer sermaye piyasası araçları ve (iv) yatırım fonları katılma belgeleri ve yatırım ortaklıkları payları olacak şekilde belirlenmiştir. Paylar ve pay endekslerine dayalı olarak yapılan vadeli işlem ve opsiyon sözleşmeleri, menkul kıymetin dâhil olduğu sınıf içinde değerlendirilecektir. Bu kapsamda pay ve pay endekslerine dayalı olarak yapılan vadeli işlem sözleşmeleri ile BİST'te işlem gören pay ve pay endekslerine dayalı olarak ihraç edilen aracı kuruluş varantları paylarının da dâhil olduğu değişken getirili menkul kıymetler sınıfı kapsamında değerlendirilecektir.

Üçer aylık dönem içerisinde, birden fazla pay ve aynı türden olduğu kabul edilen menkul kıymet alım satım işlemi yapılması halinde tevkifatın gerçekleştirilmesinde bu işlemler tek bir işlem olarak dikkate alınır. Pay ve aynı türden olduğu kabul edilen menkul kıymet alım satımından doğan zararlar takvim yılı aşılmamak kaydıyla izleyen üç aylık döneme devredilir ve takip eden dönemlerin tevkifat matrahından mahsup edilir. Takvim yılının son üç aylık döneminde oluşan zarar tutarının izleyen döneme aktarılması mümkün değildir. Dövizde, altına veya başka bir değere endeksli menkul kıymet veya diğer sermaye piyasası aracının alış ve satış bedeli olarak işlem tarihindeki TL karşılıkları esas alınarak tevkifat matrahı tespit edilir. Menkul kıymet ve diğer sermaye piyasası aracının yabancı bir para cinsinden ihraç edilmiş olması halinde ise tevkifat matrahının tespitinde kur farkı dikkate alınmaz.

Tam mükellef kurumlara ait olup, BİST'te işlem gören ve bir yıldan fazla süreyle, Tam Mükellef ve Dar Mükellef pay sahipleri tarafından, elde tutulan payların elden çıkarılmasında tevkifat uygulanmaz.

Ticari faaliyet kapsamında elde edilen gelirler, mükelleflerin her türlü ticari ve sınai faaliyetlerinden elde ettikleri kazançları şeklinde tanımlanan ticari kazanç hükümleri çerçevesinde kazancın tespitinde dikkate alınır. Ticari kazancın elde edilmesi sırasında tevkif suretiyle ödenmiş olan vergiler, GVK'nın ilgili hükümleri kapsamında tevkif edilen vergilerin tabi olduğu hükümleri çerçevesinde, tevkifata tabi kazançların beyan edildiği beyannamelerde hesaplanan vergiden mahsup edilir.


GVK'nın geçici 67. maddesi kapsamında tevkifata tabi tutulan kazançlar için gerçek kişilerce yıllık veya münferit beyanname verilmez. Diğer gelirler dolayısıyla verilecek yıllık beyannameye de bu gelirler dâhil edilmez. Söz konusu madde hükümleri uyarınca tevkifata tabi tutulsun tutulmasın dar mükellef gerçek kişi veya kurumlarca Hazine ve Maliye Bakanlığı, 4749 sayılı Kamu Finansmanı ve Borç Yönetiminin Düzenlenmesi Hakkında Kanun'a göre kurulan varlık kiralama şirketleri ve tam mükellef kurumlar tarafından yurt dışında ihraç edilen menkul kıymetlerden sağlanan kazanç ve iratlar için münferit veya özel beyanname verilmez.

Menkul kıymet ve sermaye piyasası araçlarının üçer aylık dönemler itibarıyla tevkifata tabi tutulacak alım satım kazançlarının tespitinde alım satım konusu işlemlerin (yukarıda belirtildiği üzere) aynı türden olmasına dikkat edilecektir. Kazançlar, bu türlere göre ayrı ayrı tespit edilip tevkifata tabi tutulacaktır.

GVK'nın geçici 67/5 maddesi uyarınca, gelir sahibinin gerçek veya tüzel kişi ya da Dar veya Tam Mükellef olması, vergi mükellefiyeti bulunup bulunmaması, vergiden muaf olup olmaması ve elde edilen kazancın vergiden istisna olup olmaması yukarıda ayrıntıları verilen vergilendirme uygulamasını etkilememektedir.

2006/10731 sayılı Bakanlar Kurulu Kararı ve bu kararda değişiklik yapan muhtelif Bakanlar Kurulu ve Cumhurbaşkanlığı Kararları uyarınca, halka arz tarihi itibarıyla tevkifat oranları Bakanlar Kurulu'nca %0 olarak belirlenmekle birlikte söz konusu oranın artırılması durumunda dar mükellefler açısından çifte vergilendirme sorunu gündeme gelecektir. GVK'nın geçici 67. maddesinde düzenlenmiş olan tevkifat uygulamalarında, tevkifata konu geliri elde etmiş olan kişinin mukim olduğu ülke ile yapılmış ve yürürlükte olan çifte vergilendirmeyi önleme

Vera KONSEL Gayrimenkul
Yatırım Menkul Değerleri A.Ş.
Balgat Mah. Mevkiye Sk. Telken Plaza Apt.
No:139A/59 Çankaya/ANKARA
HİTİT V.D. 9240769020
Mersis No:0924075902000001


İNTEGRAL
MENKUL DEĞERLER A.Ş.
Maslak Mah. Saat Sk. Sano Tower
No:5 Kat:2 Sarıyer / İSTANBUL
Mersis No: 4870513427

anlaşması hükümleri önem arz etmektedir. Söz konusu anlaşma hükümleri, Türk vergi kanunlarından önce uygulanacaktır.

Dar Mükellef gerçek kişi ve kurumların, GVK'nın geçici 67. maddesi kapsamında Türkiye'deki finansal araçlara kendileri veya yurt dışındaki portföy yönetim şirketleri vasıtasıyla yatırım yapabilmeleri için vergi kimlik numarası almaları gerekmektedir.

Vergi kimlik numarası alınabilmesi için (i) Dar Mükellef gerçek kişilerin pasaportlarının noter onaylı bir örneği ya da vergi dairesi yetkililerince onaylanmak üzere, aslı ve fotokopisini, (ii) Dar Mükellef kurumların ise kendi ülkelerinde geçerli kuruluş belgesinin Türkiye'nin o ülkede bulunan temsilciliğince onaylı Türkçe bir örneğini veya yabancı dilde onaylı kuruluş belgesinin tercüme bürolarınca tercüme edilmiş Türkçe bir örneğini ilgili vergi dairesine ibraz etmeleri gerekmektedir. Kuzey Kıbrıs Türk Cumhuriyeti vatandaşları için nüfus cüzdanının ibrazı yeterli olacaktır.

Ayrıca bankalar ve aracı kurumlar ile saklayıcı kuruluşlar kendilerine işlem yapmak için müracaat eden ancak vergi kimlik numarası ibraz edemeyen yabancı müşterileri için toplu olarak vergi kimlik numarası alabilirler.

01/01/2007 tarihinden itibaren mukimlik belgesi ibraz eden dar mükellef kurumlar için yeniden vergi kimlik numarası alınmasına gerek bulunmayıp, mevcut numaralar kurumun hangi ülkenin mukimi olduğunu gösterecek şekilde kodlama yapılmak suretiyle revize edilecektir.

Çifte vergilendirmeyi önleme anlaşmaları hükümlerinden yararlanılabilmesi için ise ilgili ülkenin yetkili makamları tarafından düzenlenerek imzalanmış mukimlik belgesinin aslının ve noter veya ilgili ülkedeki Türk konsolosluklarınca tasdikli Türkçe tercümesinin ilgili vergi dairesine, banka ve aracı kurumlar vasıtasıyla veya doğrudan ibraz edilmesi gerekmektedir. Bir takvim yılına ilişkin mukimlik belgesi, sadece izleyen yılın dördüncü ayına kadar geçerli olup, dar mükellef gerçek kişiler tarafından her yıl yenilenmesi, dar mükellef kurumlar tarafından ise üç yılda bir yenilenmesi gerekmektedir.

Tevkifat uygulamasından önce mukimlik belgesinin ibraz edilmemesi halinde çifte vergilendirmeyi önleme anlaşması hükümleri dikkate alınmadan Türk vergi mevzuatı uyarınca ödeme tarihinde geçerli olan tevkifat oranı uygulanmak suretiyle tevkifat yapılacaktır.

T.C. Hazine ve Maliye Bakanlığı gerekli gördüğü hallerde, çifte vergilendirmeyi önleme anlaşmaları hükümlerinden yararlanacak kişi ve kurumlardan, alım-satımını yaptıkları veya getirisini tahsil ettikleri Türk menkul kıymetleri bakımından, uygulanacak anlaşma hükümlerine göre gerçek hak sahibi (beneficial owner) olduklarına dair ilgili ispat edici belgelerin ibrazını da isteyebilecektir. Bu belgeleri T.C. Hazine ve Maliye Bakanlığı'nın tayin edeceği sürede ibraz etmeyen veya bu belgeler ile veya başkaca bir suretle gerçek hak sahibi olmadığı tespit edilenler bakımından zamanında tahakkuk ve tahsil edilmeyen vergiler için vergi zıyatı doğmuş sayılacaktır.

Türkiye Cumhuriyeti'nin bugüne kadar akdettiği çifte vergilendirmeyi önleme anlaşmaları ve anlaşmaların Türkçe metinleri Gelir İdaresi Başkanlığı'nın www.gib.gov.tr web sayfasında yer almaktadır.

32.2.2 Genel olarak pay alım satımı kazançlarının vergilendirilmesi

Bu bölümde GVK'nın geçici 67. maddesinin dışında kalan durumlara ilişkin genel açıklamalar yer almaktadır.

32.2.2.1. Gerçek Kişiler

32.2.2.1.1. Tam Mükellef Gerçek Kişiler

Pay alım satım kazançları, GVK'nın mükerrer 80. maddesi uyarınca gelir vergisine tabi olacaktır. Ancak anılan madde uyarınca "ivazsız olarak iktisap edilen pay senetleri ile tam mükellef kurumlara ait olan ve iki yıldan fazla süreyle elde tutulan pay senetlerinin elden çıkarılması durumunda elde edilen kazançlar" vergiye tabi olmayacaktır. GVK geçici madde 67'de yer alan özel düzenleme uyarınca tam mükellef kurumlara ait olup, Borsa İstanbul'da işlem gören ve bir yıldan fazla süreyle elde tutulan hisse senetlerinin elden çıkarılmasından elde edilen gelirler de, GVK'nın mükerrer 80. maddesi kapsamında vergiye tabi olmayacaktır. Pay senetlerinin elden çıkarılmasında da kamu menkul kıymetlerinin satışında olduğu gibi, GVK'nın Mükerrer 81. maddesi uyarınca iktisap bedeli, elden çıkarıldığı ay hariç olmak üzere Devlet İstatistik Enstitüsü tarafından belirlenen toptan eşya fiyat artış oranında artırılarak dikkate alınabilecektir.

GVK'nın mükerrer 81. maddesi uyarınca mal ve hakların elden çıkarılmasında iktisap bedeli, elden çıkarılan mal ve hakların, elden çıkarıldığı ay hariç olmak üzere Devlet İstatistik Enstitüsünce belirlenen toptan eşya fiyat endeksindeki artış oranında artırılarak tespit edilir. Bu endekslemenin yapılabilmesi için artış oranının %10 veya üzeri olması şarttır.

GVK'nın madde 86/1 (c) uyarınca tam mükellef gerçek kişilerin tevkif sureti ile vergilendirilmiş menkul sermaye iratları GVK'nın 103. maddesinin ikinci gelir dilimindeki tutarı aşmıyor ise (bu tutar 2023 yılı için 150.000 TL'dir.) beyan edilmesi gerekir.

32.2.2.1.2. Dar mükellef gerçek kişiler

GVK madde (86/2) çerçevesinde dar mükellefiyette vergiye tabi gelirin tamamı, Türkiye'de tevkif suretiyle vergilendirilmiş olan; ücretler, serbest meslek kazançları, menkul ve gayrimenkul sermaye iratları ile diğer kazanç ve iratlardan oluşuyorsa yıllık beyanname verilmez. Dar mükellef gerçek kişilerin tevkif sureti ile vergilendirilmemiş gelirleri mevcut ise, GVK madde (101/2) uyarınca, bu kazançların mal ve hakların Türkiye'de elden çıkarıldığı yerin vergi dairesine münferit beyanname ile bildirilmesi zorunludur. Ancak Türkiye ile ilgili kişinin mukimi olduğu yabancı ülke arasında imzalanmış çifte vergilendirmeyi önleme anlaşması hükümlerinin de dikkate alınması gerekmektedir.

32.2.2.2. Kurumlar

32.2.2.2.1. Kurumlar vergisi mükelleflerinin aktifine kayıtlı payların elden çıkarılmasından sağlanan kazançlar

Ticari faaliyete bağlı olarak işletme bünyesinde elde edilen alım satım kazançları ticari kazanç olarak beyan edilip vergilendirilecektir.

Vera Konsan Gayrimenkul
Yatırım Ortaklığı A.Ş.
Balgat Mah. Mevlana Bulvarı Yenikent Plaza Apt.
No:139A/59 Çankaya/ANKARA
HİTİT V.D. 9240759020
Mersis No:0924075902000001

İNTEGRAL
YATIRIM MENKUL DEĞERLER A.Ş.
Maslak Mah. Sadi Şişli Çiftlik Tower
No:5 Kat:2 Sarıyer/İSTANBUL
Maslak V.D. 160518427

32.2.2.2.2. Tam mükellefiyet kurumlar

Öte yandan, KVK'nın 5/1-e maddesi uyarınca kurumların aktiflerinde en az iki tam yıl süreyle yer alan iştirak paylarının satışından doğan kazancın %75'lik kısmı kurumlar vergisinden istisna tutulmaktadır. Ancak bu istisnadan yararlanabilmek için satış kazancının satışın yapıldığı yılı izleyen 5. yılın sonuna kadar bilançonun pasifinde özel bir fon hesabında tutulması; satış bedelinin satışın yapıldığı yılı izleyen ikinci takvim yılı sonuna kadar tahsil edilmesi ve satışı yapan ve dolayısı ile istisnadan yararlanacak kurumun menkul kıymet ticareti ile uğraşmaması gerekmektedir.

Burada, söz konusu istisnanın amacı, kurumların bağlı değerlerinin ekonomik faaliyetlerde daha etkin bir şekilde kullanılmasına olanak sağlanması ve kurumların mali bünyelerinin güçlendirilmesidir. Bu bağlamda, aranan şartlar arasında bağlı değerlerin başka bir bağlı değere dönüşüyor olması yer almaktadır.

İstisna edilen kazançtan beş yıl içinde sermayeye ilave dışında herhangi bir şekilde başka bir hesaba nakledilen veya işletmeden çekilen ya da dar mükellef kurumlarca ana merkeze aktarılan kısım için uygulanan istisna dolayısıyla zamanında tahakkuk ettirilmeyen vergiler zıyaa uğramış sayılır. Aynı süre içinde işletmenin tasfiyesi (KVK'ya göre yapılan devir ve bölünmeler hariç) halinde de bu hüküm uygulanır.

32.2.2.2.3. Dar Mükellef Kurumlar

Dar Mükellef kurum, Türkiye'de bir işyeri açmak suretiyle veya daimi temsilci vasıtasıyla devamlı menkul kıymet alım satım işi yapan kurum statüsünde ise alım satım kazançları ticari kazanç olarak vergiye tabi olacak ve vergileme Tam Mükellef kurumlarda olduğu şekilde gerçekleşecektir. Yukarıda belirtildiği üzere, devamlı olarak menkul kıymet ticareti ile uğraşanların %75'lik kurumlar vergisi istisnasından faydalanmaları mümkün değildir.

Türkiye'de bir işyeri açmadan veya daimi temsilci vasıtasıyla menkul kıymet alım satım kazancı elde eden Dar Mükellefler açısından da ilgili kazancın Türkiye'de vergilendirilmesi söz konusu olabilir. Dar mükellef kurumların vergilendirilmesi açısından Türkiye'nin imzalamış olduğu yürürlükte bulunan çifte vergilendirmeyi önleme anlaşmalarının hükümleri önem arz etmektedir. Söz konusu anlaşma hükümleri, Türk vergi kanunlarından önce uygulanacaktır.

32.2.2.3 Yabancı fon kazançlarının ve bu fonların portföy yöneticiliğini yapan şirketlerin vergisel durumu

1 Ocak 2006 tarihinden itibaren Kurul'un düzenleme ve denetimine tabi fonlara benzer yabancı fonlar da sermaye şirketi sayılarak kurumlar vergisi mükellefi olacaklardır. KVK'ya 6322 sayılı Kanununun 35'inci maddesiyle, 15 Haziran 2012 tarihinden itibaren yürürlüğe girmek üzere, "Yabancı fon kazançlarının vergilendirilmesi" başlıklı 5/A maddesi eklenmiştir. Bu maddede, yabancı fonlar ile bu fonların aracılık işlemlerini yürüten portföy yöneticiliği yetki belgesine sahip Tam Mükellef portföy yöneticisi şirketlerin vergisel durumları düzenlenmiştir.

KVK'nın 2/1 maddesinde belirtilen yabancı fonların, portföy yöneticisi şirketler aracılığıyla organize bir borsada işlem görsün veya görmesin; (i) her türlü menkul kıymet ve sermaye piyasası aracı; (ii) vadeli işlem ve opsiyon sözleşmesi; (iii) varant; (iv) döviz; (v) emtiaya dayalı vadeli işlem ve opsiyon sözleşmesi; (vi) kredi ve benzeri finansal varlıklar; ve (vii) kıymetli

maden borsalarında yapılan emtia işlemleri ile ilgili elde ettikleri kazançları için KVK'nın 5/A maddesinde sayılan şartların sağlanması durumunda; portföy yöneticisi şirketler, bu fonların daimi temsilcisi sayılmayacak ve bunların iş yerleri de bu fonların iş yeri veya iş merkezi olarak kabul edilmeyecektir.

Dolayısıyla, yabancı fonların bu kapsamda elde ettikleri kazançları için beyanname verilmeyecek ve diğer kazançlar nedeniyle beyanname verilmesi halinde de bu kazançlar beyannameye dâhil edilmeyecektir.

Bu uygulamanın, yabancı fonların Türkiye kaynaklı gelirleri üzerinden yapılacak vergi kesintisine etkisi yoktur.

Türkiye'de bulunan, aktif büyüklüğünün %51'inden fazlası taşınmazlardan oluşan şirketlere ait hisse senetleri veya ortaklık payları veya bunlara ilişkin vadeli işlem ve opsiyon sözleşmeleri, elde edilen kazançlar bu uygulama kapsamında değerlendirilmeyecektir.

32.3. Paylara ilişkin kar paylarının ve kar payı avanslarının vergilendirilmesi

KVK 15/2 ve 30/3'üncü maddeleri ile GVK'nın 94/6-b maddesine 4842 sayılı Bazı Kanunlarda Değişiklik Yapılması Hakkında Kanun'la yapılan değişikliklerle, tevkifat kârın dağıtılması aşamasına bırakılmıştır. Bu kapsamda GVK'nın 94/6-b maddesi ve Kurumlar Vergisi Kanunu'nun 15/2 ve 30/3'üncü maddeleri uyarınca, Tam Mükellef kurumlarca; (i) Tam Mükellef gerçek kişilere; (ii) gelir ve kurumlar vergisi mükellefiyeti olmayanlara; (iii) gelir ve kurumlar vergisinden muaf olanlara; (iv) Dar Mükellef gerçek kişilere; (v) Dar Mükellef kurumlara (Türkiye'de bir işyeri veya daimi temsilci aracılığıyla kâr payı elde edenler hariç); ve (vi) gelir ve kurumlar vergisinden muaf olan Dar Mükelleflere dağıtılan kâr payları üzerinden 21.12.2021 tarih ve 4936 Sayılı Cumhurbaşkanlığı Kararı gereğince 22.12.2021 tarihinden itibaren %10 oranında tevkifat yapılacaktır (gayrimenkul yatırım ortaklıkları için bu oran %0 oranında uygulanır). Tam Mükellef kurumlarca; (i) Tam Mükellefler kurumlara ve (ii) işyeri ve daimi temsilci vasıtasıyla faaliyette bulunan Dar Mükellef kurumlara dağıtılan kâr payları tevkifata tabi değildir.

32.3.1. Gerçek Kişiler

32.3.1.1. Tam Mükellef Gerçek Kişiler

GVK'ya 4842 sayılı Bazı Kanunlarda Değişiklik Yapılması Hakkında Kanun'la eklenen 22/2 maddesi uyarınca Tam Mükellef kurumlardan elde edilen, GVK'nın 75/2 maddesinin (1), (2) ve (3) numaralı bentlerinde yazılı kâr paylarının yarısı gelir vergisinden müstesnadır. Kurumlar kâr payı dağıtırken, gelir vergisinden istisna edilen kısım olan yarısı (%50'si) dâhil olmak üzere dağıtılan kâr payının tamamı (%100'ü) üzerinden 22.12.2021 itibarıyla %10 oranında gelir vergisi tevkifatı yapmaktadır. Kâr payının yıllık vergi beyannamesinde beyan edilmesi halinde, söz konusu vergi tevkifatı yıllık vergi beyannamesinde hesaplanan gelir vergisi tutarından mahsup edilir. GVK'nın (86/1-c) maddesi uyarınca, tam mükellef kurumlardan elde edilmiş, tevkif yoluyla vergilendirilmiş bulunan ve gayrisafi tutarları; 2023 yılı gelirleri için 150.000 TL'yi aşan kâr payları için beyanname verilmesi gerekecektir. Beyan edilen tutar üzerinden hesaplanan gelir vergisinden, kurum bünyesinde kârın dağıtım aşamasında yapılan %10 oranındaki vergi kesintisinin tamamı (istisnaya tabi olan kısım dâhil) mahsup edilecek olup, mahsup sonrası kalan tutar genel hükümler çerçevesinde red ve iade edilecektir.

Ayrıca, kârın sermayeye eklenmesi kâr dağıtımını sayılmaz. Kâr payı avansları da kâr payları ile aynı kapsamda vergilendirilmektedir.

GYO'larda bu tevkifat bulunmamaktadır.

32.3.1.2. Dar mükellef gerçek kişiler

GVK'nın 94/6-b-ii maddesi uyarınca, tam mükellef kurumlarca dar mükellef gerçek kişilere dağıtılan kâr payları üzerinden Bakanlar Kurulu'nca belirlenen oranlarda (22.12.2021 itibarıyla bu oran %10'dur) tevkifat yapılacaktır. Türkiye'nin taraf olduğu bazı çifte vergilendirmeyi önleme anlaşmalarında daha düşük tevkifat oranları belirlenebilmektedir. Ancak, çifte vergilendirmeyi önleme anlaşmaları hükümlerinden yararlanılabilmesi için ilgili ülkenin yetkili makamları tarafından düzenlenerek imzalanmış mukimlik belgesinin aslının ve noter veya ilgili ülkedeki Türk konsolosluklarınca tasdikli Türkçe tercümesinin ilgili vergi dairesine, banka ve aracı kurumlar vasıtasıyla veya doğrudan ibraz edilmesi gerekmektedir. Bir takvim yılına ilişkin mukimlik belgesi, sadece o yıl için izleyen yılın dördüncü ayna kadar geçerli olup, dar mükellef gerçek kişiler tarafından her yıl yenilenmesi gerekmektedir.

Dar mükellef gerçek kişiler açısından kâr paylarının tevkifat suretiyle vergilendirmesi nihai vergileme olup, dar mükelleflerce bu gelirler için gelir vergisi beyannamesi verilmesine gerek bulunmamaktadır.

Diğer taraftan GVK'nın 101. maddesinin 5 no'lu fıkrası gereğince dar mükellef gerçek kişilerin vergisi tevkif suretiyle alınmamış menkul sermaye iratlarını, Türkiye'de elde edildiği yerin vergi dairesine münferit beyanname ile beyan etmeleri gerekmektedir.

32.3.2. Kurumlar

32.3.2.1. Tam Mükellef Kurumlar

Ticari faaliyete bağlı olarak ticari işletme bünyesinde elde edilmesi halinde tevkifat yapılmayacak söz konusu gelirler ticari kazanç olarak beyan edilecektir. KVK'nın 6. maddesinde kapsamındaki "safî kurum kazancı", GVK'nın ticari kazancı düzenleyen hükümlerine göre belirlenecektir. Kurumlar vergisi, mükelleflerin bir hesap dönemi içinde elde ettikleri safî kurum kazancı üzerinden %20 oranında uygulanır. Ancak, %20 kurumlar vergisi oranı, 7316 sayılı Amme Alacakları Tahsil Usulü Hakkında Kanun ile Bazı Kanunlarda Değişiklik Yapılmasına Dair Kanun ile 2021 hesap dönemi kazançları için %25 ve 2022 hesap dönemi kazançları için ise %23 olarak belirlenmiştir.

Borsa İstanbul Pay Piyasasında ilk defa işlem görmek üzere ve sermayesinin en az %20'sini temsil eden payları halka arz edilen kurumların (bankalar, finansal kiralama şirketleri, faktoring şirketleri, finansman şirketleri, ödeme ve elektronik para kuruluşları, yetkili döviz müesseseleri, varlık yönetim şirketleri, sermaye piyasası kurumları ile sigorta ve reasürans şirketleri ve emeklilik şirketleri hariç) kurum kazançlarına uygulanacak kurumlar vergisi oranı, payların ilk defa halka arz edildiği hesap döneminden başlamak üzere beş hesap dönemi boyunca iki (2) puan indirimli olarak uygulanacaktır. Şirket GYO statüsünde olduğu için kurumlar vergisinden halihazırda müstesnadır.

Ancak, KVK'nın 5/1-a maddesi uyarınca, Tam Mükellef başka bir kuruma iştirak nedeniyle elde edilen kâr payları, tam mükellefiyete tabi girişim sermayesi yatırım fonu katılma payları

ile girişim sermayesi yatırım ortaklıklarının hisse senetlerinden elde edilen kar payları, kurumlar vergisinden müstesnadır. Diğer fon ve yatırım ortaklıklarının katılma payları ve hisse senetlerinden elde edilen kar payları bu istisnadan yararlanamaz.

32.3.2.2. Dar Mükellef Kurumlar

KVK'nın 30/3 maddesi uyarınca, tam mükellef kurumlarca dar mükellef kurumlara dağıtılan kâr payları üzerinden Bakanlar Kurulu'nca belirlenen oranlarda (%15) tevkifat yapılacaktır. Türkiye'nin taraf olduğu bazı çifte vergilendirmeyi önleme anlaşmalarında daha düşük tevkifat oranları belirlenebilmektedir. Ancak, çifte vergilendirmeyi önleme anlaşmaları hükümlerinden yararlanılabilmesi için ilgili ülkenin yetkili makamları tarafından düzenlenerek imzalanmış mukimlik belgesinin aslının ve noter veya ilgili ülkedeki Türk konsolosluklarınca tasdikli Türkçe tercümesinin ilgili vergi dairesine, banka ve aracı kurumlar vasıtasıyla veya doğrudan ibraz edilmesi gerekmektedir. Bir takvim yılına ilişkin mukimlik belgesi, sadece o yıl için izleyen yılın dördüncü ayına kadar geçerli olup, dar mükellef kurumlar tarafından ise üç yılda bir yenilenmesi gerekmektedir.

Dar mükellef kurumların, Türkiye'de bir işyeri veya daimi temsilci aracılığı olmaksızın elde ettikleri kâr payları için tevkifat suretiyle vergilendirme nihai vergilendirme olup, dar mükelleflerin bu gelirler için Türkiye'de beyanname vermelerine gerek bulunmamaktadır.

33. İHRAÇÇI VEYA HALKA ARZ EDEN TARAFINDAN VERİLEN İZİN HAKKINDA BİLGİ

33.1. İhraççı veya halka arz eden tarafından İzahname'nin kullanılmasına ilişkin verilen izin ve izin verilen herhangi bir yetkili kuruluşun payların sonradan tekrar satışına dair kullandığı İzahname'nin içeriğinden de ilgili kişilerin sorumlu olmayı kabul ettiklerine dair beyanları:

Yoktur.

33.2. İzahname'nin kullanımına izin verilen süre hakkında bilgi:

Yoktur.

33.3. Payların yetkili kuruluşlarca sonradan tekrar satışa sunulabileceği dönem hakkında bilgi:

Yoktur.

33.4. Payların yetkili kuruluşlarca sonradan tekrar satışa sunulması kapsamında İzahname'nin kullanılabileceği ülkeler hakkında bilgi:

Yoktur.

33.5. İzahname kullanım izninin verilmesinin şartı olan diğer açık ve objektif koşullar hakkında bilgi:

Yoktur.

Vera Konsept Gayrimenkul
Yatırım Ortaklığı A.Ş.
Belgat Mah. Mevlana B. Yelken Plaza Apt.
No:139A/59 Çankaya/ANKARA
HİTİT V.D. 9940799020
Mersis No:0824079902000001

İNTEGRAL
YATIRIM MENKUL DEĞERLER A.Ş.
Maslak Mah. Saat Sk. Kat: 12/12
No:5 Kat:2 Sarıyer/İSTANBUL
Mersis: 34710000000000000001

33.6. Yetkili kuruluşlarca payların sonradan tekrar satışının gerçekleştirilmesi durumunda, satışın koşullarına ilişkin bilgilerin yetkili kuruluş tarafından satış esnasında yatırımcılara sunulacağına dair koyu harflerle yazılmış uyarı notu:

Yoktur.

33A İZAHNAME KULLANIM İZİNİNİN BELİRLENEN BİR VEYA DAHA FAZLA YETKİLİ KURULUŞA VERİLMESİ DURUMUNDA VERİLECEK İLAVE BİLGİLER

33A.1 İzahname kullanım izni verilen yetkili kuruluşların listesi ve kimlik bilgileri (ticaret unvanları ve adresleri):

Yoktur.

33A.2 İzahname, arz programı izahnamesi veya arz programı sirküleri onay tarihi itibarıyla yetkili kuruluşlara dair belli olmayan yeni bilgilerin kamuya nasıl duyurulacağı ve ilgili bilgiye nereden ulaşılabileceği hakkında açıklama:

Yoktur.

33B İZAHNAME KULLANIM İZİNİNİN TÜM YETKİLİ KURULUŞA VERİLMESİ DURUMUNDA VERİLECEK İLAVE BİLGİLER

İzahnameyi kullanacak her bir yetkili kuruluşun kendi internet sitelerinde izahnameyi verilen izin ve koşullar dahilinde kullandıklarına dair beyanlarına yer vermeleri gerektiğine dair koyu harflerle yazılmış uyarı:

Yoktur.

34. İNCELEMeye AÇIK BELGELER

Aşağıdaki belgeler adresindeki ihraççının Balgat Mah. Mevlana Bulv. Yelken Plaza Apt No:139 A/59 Çankaya-Ankara adresindeki merkezi ve başvuru yerleri ile Şirket'in internet sitesi (www.verakonseptgyo.com.tr) ile Kamuyu Aydınlatma Platformunda (KAP) tasarruf sahiplerinin incelemesine açık tutulmaktadır:

1) İzahnamede yer alan bilgilerin dayanağını oluşturan her türlü rapor ya da belge ile değerlendirme ve görüşler (değerleme, uzman, faaliyet ve bağımsız denetim raporları ile yetkili kuruluşlarca hazırlanan raporlar, esas sözleşme, vb.)

2) İhraççının izahnamede yer alması gereken finansal tabloları

Vera Konsan Gayrimenkul
Yatırım Ortaklığı A.Ş.
Balgat Mah. Mevlana Bulv. Yelken Plaza Apt.
No:139A/59 Çankaya/ANKARA
HİTİT V.D. 924 759020
Mersis No:0924025002000001

İNTEGRAL
YATIRIM MENKUL DEĞERLER A.Ş.
Balgat Mah. Saat Sk. Yelken Tower
No:5 Kat:2 Serpente ÇITANSUL
Maslak V.D. 9051840

35. EKLER

EK 1 : Şirket Esas Sözleşmesi

EK 2 : Genel Kurul İç Yönergesi

EK 3 : Şirket'in 2020, 2021 ve 2022 yılları ile 31.03.2023 tarihlerinde sona eren ara dönemlere ilişkin Finansal Tablolar ve Özel Bağımsız Denetim Raporları

EK 4 : Bağımsız Denetim Kuruluşlarından Alınan Sorumluluk Beyanları

EK 5 : Şirket portföyündeki gayrimenkullere ilişkin Net Kurumsal Gayrimenkul Değerleme ve Danışmanlık A.Ş. hazırlanan Gayrimenkul Değerleme Raporları

EK 6 : Gayrimenkul Değerleme Kuruluşu Sorumluluk Beyanı

EK 7 : Hukukçu Raporu

EK 8 : Fon Kullanım Yeri Raporu

EK 9 : Vera Konsept Projesine İlişkin Olarak Fırat Üniversitesi Mühendislik Fakültesi İnşaat Mühendisliği Bölümü tarafından 17.04.2023 tarihinde hazırlanan Tetkik Raporu

EK 10 : Katılım Finans İlkeleri Bilgi Formu