

Karar  
Sıra No.

Tarih

Karara esas olan evrakın

Mevzuun mahiyeti ve hükmü

**VERA KONSEPT GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI  
ANONİM ŞİRKETİ  
("Şirket")  
Yönetim Kurulu Kararı**

Karar Tarihi : 16/05/2023

Karar No : 2023/11

Baş

A

Gündem : Halka arzdan sağlanacak fonların kullanımı hk.

Katılanlar : Emre Fırat, Sevda Fırat, Kemal Hür, Tuba Ertugay Yıldız, Gürol Gündoğan

Şirketimiz Yönetim Kurulu, Şirket merkezinde toplanarak aşağıda belirtilen hususları karar altına almıştır.

1. Sermaye Piyasası Kurulu'nun ("Kurul") VII-128.1 sayılı Pay Tebliği'nin ("Pay Tebliği") 33. maddesi kapsamında sermaye artırımından elde edilecek fonun hangi amaçlarla kullanılacağına ilişkin olarak hazırlanan rapor görüşülmüş olup, Sermaye Artırımından Elde Edilecek Fonun Kullanım Amacına İlişkin Raporun ("Rapor") ekte yer alan şekilde kabulüne, halka arzdan elde edilecek tahmini net gelirin bu rapora uygun şekilde kullanılmasına,
2. Şirket Yönetim Kurulu'nun 03.05.2023 tarih ve 2023/06 sayılı kararına istinaden gerçekleştirilen halka arz sürecinde izahnamenin onayı amacıyla Kurul'a yapılan başvuru kapsamında Rapor'un Kurul'a gönderilmesine,
3. Pay Tebliği'nin 33. maddesi hükümleri uyarınca sermaye artırımından elde edilen fonun belirtilen şekilde kullanılıp kullanılmadığına ilişkin olarak; Şirketimiz paylarının borsada işlem görmeye başlamasından itibaren, kamuya açıklanan ve yapılan sermaye artırımının sonuçlarını içeren ilk iki yıllık finansal tabloların ilanını takip eden on iş günü içinde bir rapor hazırlanması ve söz konusu raporu ortaklığın internet sitesinde ve Kamuyu Aydınlatma Platformu'nda yayımlanması zorunluluğu uyarınca, Pay Tebliği madde 32/2 saklı kalmak kaydıyla bu yükümlülüğün yerine getirilmesine,
4. Şirket Yönetim Kurulu'nun 04.05.2023 tarih ve 2023/07 sayılı kararının iptaline oy birliği ile karar verilmiştir.

Emre Fırat

**Yönetim Kurulu Başkanı ve Genel  
Müdür**

Sevda Fırat

**Yönetim Kurulu Başkan Vekili**

**14483**

Kemal Hür

**Yönetim Kurulu Üyesi**

Tuba Ertugay Yıldız

**Bağımsız Yönetim Kurulu Üyesi**

Gürol Gündoğan

**Bağımsız Yönetim Kurulu Üyesi**

**13 Haziran 2023**



Ek: Sermaye Artırımından Elde Edilecek Fonun Kullanım Amacına İlişkin Rapor

Karar  
Sıra No.

Karara esas olan evrakın

Mevzuun mahiyeti ve hülasası

21215

vera konsept

Başka  
Azala

EK

**VERA KONSEPT GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI ANONİM ŞİRKETİ**  
**SERMAYE ARTIRIMINDAN ELDE EDİLECEK FONUN**  
**KULLANIM AMACINA İLİŞKİN RAPOR**  
**15.05.2023**

**I. Raporun Amacı**

Sermaye Piyasası Kurulu'nun ("Kurul") VII-128.1 sayılı Pay Tebliği'nin "Bedelli sermaye artırımından elde edilen fonların kullanımına ilişkin yapılacak açıklamalar" başlıklı 33 üncü maddesi uyarınca, halka açık olmayan ortaklıkların paylarının sermaye artırımı yoluyla halka arzı ile payları borsada işlem gören halka açık ortaklıklar tarafından yapılacak bedelli sermaye artırımlarında, sermaye artırımından elde edilecek fonun hangi amaçlarla kullanılacağına ilişkin olarak bir rapor hazırlanması, bu raporun yönetim kurulunca karara bağlanarak izahnamenin ya da ihraç belgesinin onayı amacıyla Kurul'a yapılacak başvuru sırasında gönderilmesi ve kamuya açıklanmasının zorunlu olduğu hükme bağlanmıştır. Bu kapsamda Şirket, söz konusu hüküm gereği işbu raporu hazırlamıştır.

**II. Sermaye Artırımı**

Şirket Yönetim Kurulu, 03.05.2023 tarih ve 2023/06 sayılı toplantısında 500.000.000 TL kayıtlı sermaye tamamı içerisinde 150.000.000 TL olan çıkarılmış sermayesinin, tamamı nakden karşılanmak suretiyle 55.000.000 TL artırılarak 205.000.000 TL'ye çıkarılmasına oybirliği ile karar vermiştir.

**III. Elde Edilecek Fonun Kullanım Yeri**

İşbu sermaye artırımını neticesinde ihraç edilecek Şirket paylarının Integral Yatırım Menkul Değerler A.Ş. tarafından hazırlanacak fiyat tespit raporunda belirlenen fiyat üzerinden halka arz edilmesi ve halka arz sürecine ilişkin Şirkete düşen tahmini maliyetlerin brüt halka arz gelirinden düşülmesi sonrasında Şirket net halka arz gelirini elde etmiş olacaktır.

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 sonucunda elde edeceği halka arz gelirlerini makul bir ekonomik veya finansal gerekçeye dayanmak koşuluyla aşağıdaki tabloda verilen oran aralıkları 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
<b>Toplam</b>	<b>100</b>

Balgat Mah. Mevlana Blv. Yelken Plaza Apt. No: 139 A/59 Çankaya / ANKARA

info@verakonseptgyo.com.tr

0 312 220 16 61

Vera Konsept Gayrimenkul  
Yatırım Ortaklığı A.Ş.  
Balgat Mah. Mevlana Blv. Yelken Plaza  
No:139A/59 Çankaya/ANKARA  
SİTE No: 044759020

13 Haziran 2023

Karar Sıra No.	Karara esas olan evrakın			Mevzuun mahiyeti ve hükmü
	Tarih	No.	Nereden gönderildiği	

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 m<sup>2</sup> arsa alanı üzerinde 6 blok olarak ve 62.807 m<sup>2</sup> inşaat alanına sahip olacak şekilde olarak 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 m<sup>2</sup>'dir.

Yaklaşık %65 oranında inşaat seviyesine gelmiş olan ve 2024 yılının ilk çeyreğinde tamamlanması planlanan projede ayrıca toplam kiralanabilir alanı 13.783 m<sup>2</sup> 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 m<sup>2</sup> büyüklüğünde olup bölgenin ana arterlerinden olan Haymana Bulvarı'na cepheli şekilde konumlandırılmıştır. 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 m<sup>2</sup> büyüklüğünde inşaat alanı yapılabilmekte ve ayrıca %30 emsal harici alan kazanımı ile toplamda 7.393,80 m<sup>2</sup> kullanıma esas alan ve diğer alanlar ile birlikte 16.938 m<sup>2</sup> inşaat alanı oluşmaktadır.

Henüz onaylanmamış söz konusu mimari projeye göre;

- 2. bodrum katın; teknik hacim, sığınak, depo, otopark şeklinde,
- 1. bodrum katta 900 m<sup>2</sup> ve 700 m<sup>2</sup> çok amaçlı salon ile sosyal tesisin,
- Zemin katta 24 m<sup>2</sup> net alanlı 70 adet standart oda, lobby, ofisler, yüzme havuzu, 450 m<sup>2</sup> alanlı çok amaçlı salon, 5 adet dükkan ve diğer teknik alanların,
- 1. katta net 24 m<sup>2</sup> kullanım alanlı 47 adet standart oda ile net 35m<sup>2</sup> 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 Aarsalarda 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.

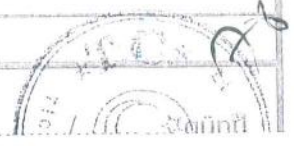
№ 14485



13 Haziran 2023

Tarih No. Nereden gönderildiği

Toplantı tarihi



vera

www.verakonseptgyo.com.tr

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 atılımlarını 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 gelirinin %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 gelirinin 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.

№ 14485

Emre Fırat

Yönetim Kurulu Başkanı ve Genel Müdür

Vera Konsept Gayrimenkul  
Yatırım Ortaklığı A.Ş.  
Balgat Mah. M. Çiğdem Biv. Yelken Plaza Apt.  
No: 130A/1 Kat: 224C/759020  
HİT No: 24075502000001  
Meris No: 24075502000001

T.C.  
ANKARA  
KIRKINCI NOTERLİĞİ  
Ceyhan Atui Kansı Cad. No. 42/2-3  
Tel: 287 77 57 - 67 Balgat/ANKARA  
Hük. Vergi Dairesi: 171 057 634 26

İŞBU ÖRNEK İBRAZ EDİLENİN AYNIDIR  
ANKARA 40. NOTERLİĞİ

Harç, Damga, ve Değerli  
Kayıt Bedelleri Maktubuz  
Karşılığı Tahsil Edilmiştir

ANKARA 40. NOTERLİĞİ  
Vekili  
Hacer Seher KULLAKCI



13 Haziran 2023