



**VERA KONSEPT GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI
ANONİM ŞİRKETİ**

İZAHNAMESİ



Vera Konsept Gayrimenkul
Yatırım Ortaklığı A.Ş.
Balgat Mah. Mevlana Bulvarı Yeşen Plaza Apt.
No:139A/69 Çankaya/ANKARA
HİTİT V.D. 8240753023
Mersis No:0924076900000001

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

VERA KONSEPT GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI
ANONİM ŞİRKETİ

İzahname

Bu izahname, Sermaye Piyasası Kurulu (Kurul)'nce 12.10.2023 tarihinde onaylanmıştır.

Ortaklığımızın çıkarılmış sermayesinin 150.000.000 TL'den 205.000.000 TL'ye çıkarılması nedeniyle artırılabilecek 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)'nın 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, ihraca 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 haric 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.



Vera Konsept Gayrimenkul
Yatırım Ortaklığı A.Ş.
Belgat Mah. Maviye Apt. Kat: 5
No:139A/59 Beşiktaş/İSTANBUL
HİTİT V.D. 32407/9020
Mersis No:092407590000001

İNTEGRAL
YATIRIM MENKUL DEĞERLER A.Ş.
No 5 Kat 2 Sarıyer / İSTANBUL
Maslak V.D. 4760518427

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, ihracının geleceğe yönelik açıklamalarının öngörülerinden çok daha farklı sonuçlanmasına yol açabilecektir."



Vera Konsol Gayrimenkul
Yatırım Ortaklığı A.Ş.
Balgat Mh. Mesurpa D. No: 139A/59 Çiğdem Apt.
No: 139A/59 Çiğdem Apt.
HİTİT V.D. 9240780020
Merkezi No: 0024078002000001

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

İÇİNDEKİLER

KISALTMA VE TANIMLAR	6
I. BORSA GÖRÜŞÜ:	9
II. DİĞER KURUMLARDAN ALINAN GÖRÜŞ VE ONAYLAR:	9
1. İZAHNAMENİN SORUMLULUĞUNU YÜKLENE KİŞİLER	10
2. ÖZET	12
3. BAĞIMSIZ DENETÇİLER	31
4. SEÇİLMİŞ FİNANSAL BİLGİLER	32
5. RİSK FAKTÖRLERİ	35
6. İHRAÇÇI HAKKINDA BİLGİLER	52
7. FAALİYETLER HAKKINDA GENEL BİLGİLER	62
8. GRUP HAKKINDA BİLGİLER	69
9. MADDİ VE MADDİ OLMAYAN DURAN VARLIKLAR HAKKINDA BİLGİLER	69
10. FAALİYETLERE VE FİNANSAL DURUMA İLİŞKİN DEĞERLENDİRMELER	72
11. İHRAÇÇININ FON KAYNAKLARI	78
12. ARAŞTIRMA VE GELİŞTİRME, PATENT VE LİSANSLAR	80
13. EĞİLİM BİLGİLERİ	80
14. KAR TAHMİNLERİ VE BEKLENTİLERİ	83
15. İDARİ YAPI, YÖNETİM ORGANLARI VE ÜST DÜZEY YÖNETİCİLER	83
16. ÜCRET VE BENZERİ MENFAATLER	89
17. YÖNETİM KURULU UYGULAMALARI	90
18. PERSONEL HAKKINDA BİLGİLER	93
19. ANA PAY SAHİPLERİ	94
20. İLİŞKİLİ TARAFLAR VE İLİŞKİLİ TARAFLARLA YAPILAN İŞLEMLER HAKKINDA BİLGİLER	96
21. DİĞER BİLGİLER	97
22. ÖNEMLİ SÖZLEŞMELER	104
23. İHRAÇÇININ FİNANSAL DURUMU VE FAALİYET SONUÇLARI HAKKINDA BİLGİLER	107
24. İHRAÇ VE HALKA ARZ EDİLECEK PAYLARA İLİŞKİN BİLGİLER	112
25. HALKA ARZA İLİŞKİN HUSUSLAR	123
26. BORSADA İŞLEM GÖRMEYE İLİŞKİN BİLGİLER	160
27. MEVCUT PAYLARIN SATIŞINA İLİŞKİN BİLGİLER İLE TAAHHÜTLER ...	161
28. HALKA ARZ GELİRİ VE MALİYETLERİ	162
29. SULANMA ETKİSİ	166
30. UZMAN RAPORLARI VE ÜÇÜNCÜ KİŞİLERDEN ALINAN BİLGİLER	167



31. İŞTİRAKLER HAKKINDA BİLGİLER.....	169
32. PAYLAR İLE İLGİLİ VERGİLENDİRME ESASLARI	169
33. İHRAÇÇI VEYA HALKA ARZ EDEN TARAFINDAN VERİLEN İZİN HAKKINDA BİLGİ	179
34. İNCELEMeye AÇIK BELGELER	180
35. EKLER	181



Vera Konsept Yatırım Menkul
Yatırım Ortaklığı A.Ş.
Belgat Mah. Mevlana Sirkeli Plaza Apt.
No:139A/59 Çankaya/ANKARA
HİTİT V.D. 9240769020
Mersis No:0824076902000001

İNTEGRA
YATIRIM 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/Integral Yatırım/Konsorsiyum Lideri	Integral 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 Integral Yatırım tarafından hazırlanan fiyat tespit raporu
Gölbaşı Arsası	Ankara ili Gölbaşı ilçesi Güzelyalı Mahallesi’nde bulunan, 1152 ada 1 parselde kayıtlı arsa

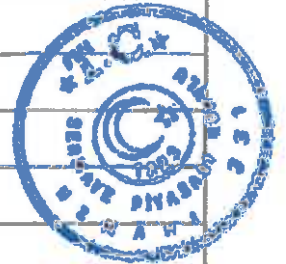
Vera Konstantinovna Yurimovskaya
Yurimovskaya, A.S.
Balgat Mah. Mevina 100 Yul'evskiy Plaza Apt.
No 136A/59 Chirchik RA
HTIT V.D. 010159020
Mening No:092407501000001

INTEGRAL
YATIRIM MENKUL DEĞERLER A.Ş.
Sakarya Mah. Saat Sk. Spine Tower
No 5 Kat: 7 Sarıyer / İSTANBUL
Maslak VD 4780518427

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 Sürsürtü 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

Vera Konsept Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A.Ş.
Balgöl Mah. Mevlana Biv. Tokten Plaza Apt.
No:139A/59 Çankaya/ANKARA
HITIT V.D. 924379029
Mersis No:0924075902000001

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



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 Menkul
Yatırım Ortaklığı A.Ş.
Belgat Mah. Mevlana Bul. Etiler Plaza Apt.
No:139A/59 Çankaya/ANKARA
HITIT V.D. 9240799050
Mersis No:0824075002000001

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

I. BORSA GÖRÜŞÜ:

Borsa İstanbul tarafından Kurul'a gönderilen 04.09.2023 tarihli görüş yazısında, diğer hususların yanında:

"A) Şirket paylarının halka arzı sonrasında Gayrimenkul Yatırım Ortaklıklarına İlişkin Esaslar Tebliği'nin 12'nci maddesi uyarınca payların Borsa kotuna alınması için Kuruldan alınacak belgenin Borsamıza iletilmesi halinde Kotasyon Yönergesinin 12'nci maddesi çerçevesinde Şirket paylarının Yıldız Pazar'da işlem görebileceği,

B) Şirket hakkında hazırlanan hukukçu raporunun izahnamenin ekinde yayımlanması,

C) Türkiye Katılım Bankaları Birliği Danışma Kurulu tarafından oluşturulan "Pay Senedi İhracı ve Alım-Satım Standardı" ile "Katılım Finans İlkelerine Uygun Faaliyet Gösteren Şirketlerin Belirlenmesinde Esas Alınacak Rehber" dayanak alınarak oluşturulmuş olan ve Şirket tarafından 30.06.2023 tarihli finansal tablo verilerine göre doldurulan "Katılım Finans İlkeleri Bilgi Formu"nda (Form) Şirket tarafından verilen bilgiler dikkate alındığında Şirketin Borsa İstanbul'da işlem görmeye başladığı tarihte BIST Katılım Tüm Endeksinde yer alma şartlarını sağladığının değerlendirildiğinin, endeks değerlendirme dönemlerinde de söz konusu şartları sağlaması halinde ilgili katılım endekslerine dahil edilebileceğinin izahnamede, Formun izahname ekinde yayımlanması,

D) Borsa görüşünde, "İşbu Borsa İstanbul A.Ş. Görüşü, Borsa İstanbul A.Ş.'nin vereceği karara dönük herhangi bir taahhüt ya da bağlayıcılık oluşturmamak şartıyla, sadece SPK'nın görüş talebine cevap vermek amacıyla sınırlı olmak üzere mevcut bilgi ve belgeler dikkate alınarak hazırlanmıştır. İşbu Borsa İstanbul A.Ş. görüşüne dayanılarak alınacak kararlar sonucu doğabilecek zararlar nedeniyle Borsa İstanbul A.Ş.'nin herhangi bir sorumluluğu bulunmamaktadır." ifadesinin yer alması

hususlarının Kurulunuza iletilmesine karar verilmiştir."

ifadelerine yer verilmiştir.

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 Konsant Gayrimenkul
Yatırım Ortaklığı A.Ş.
Bağdat Mah. Mevlana Bulvarı No:139A/59 Çankaya / ANKARA
HİTİT V.D. 9240750020
Mersis No:0924075002000001

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

1. İZAHNAMENİN SORUMLULUĞUNU YÜKLENE 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   12/10/2023	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   12/10/2023	İZAHNAMENİN TAMAMI 

Vera Konsept Gayrimenkul
Yatırım Ortaklığı A.Ş.
Balgat Mah. Mevazı Sk. Yeşil Plaza Apt.
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

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 30.06.2023 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 GAGO TÜRKMEN AVUKATLIK ORTAKLIĞI Av. Mehmet Umurcan GAGO	Sorumlu Olduğu Kısım: BAĞIMSIZ HUKUKÇU RAPORU
--	--



Vera Konsorsiyum Gayrimenkul
Yatırım Menkul Değerler A.Ş.
Balgat Mah. Mevlana Bulvarı No:139A/5P Çankaya/ANKARA
HİTİT V.D. 9240739020
Mersis No:0924073902000001

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

2. ÖZET

A—GİRİŞ VE UYARILAR		
	Başlık	Açıklama Yükümlülüğü
A.1	Giriş ve uyarılar	- 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 özeti izahnamenin diğer kısımları ile birlikte okunduğu takdirde yanıltıcı, 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	Vera Grup Mühendislik Anonim Şirketi, "Vera Konsept Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A.Ş." (Şirket/İhraççı) unvanıyla GYO'ya dönüşüm amacıyla yapılacak Esas Sözleşme değişikliklerine izin verilmesi talebiyle 2022 yılında Sermaye Piyasası Kurulu'na (SPK) 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 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'in ana faaliyet konusunu, Şirket Esas Sözleşmesi'nin "Şirketin Amacı ve Faaliyet Konusu" başlıklı 5. maddesinde belirtildiği üzere "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.

İzahname tarihi itibarıyla Şirket'in devam eden 1 projesi bulunmaktadır.

Konsept Vera Projesi

Şirket'in Elâzığ Arsası 14.043 m² büyüklüğünde olup bu arsa üzerinde Konsept Vera Projesi geliştirilmektedir. Yüklenici firma olan ESD Proje Sanayi ve Ticaret A.Ş. (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.

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



tarhinde düzenlenen gayrimenkul değerleme raporu uyarınca projedeki inşaat yaklaşık %65 oranında tamamlanmıştır. Projenin 2024 yılının ilk çeyreği içerisinde tamamlanması planlanmakta olup proje kapsamındaki konutlardan 30 adetinin  n satışı yapılmış durumdadır.

Gölbaşı Arsası  zerinde 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 toplam 16.938 m² inşaat alanı oluşmakta olup, projenin izinleri henüz alınmamış ve inşaat başlamamıştır. Proje izni alınması sonrasında otel odaları, üniteler ya da inşaat alanında değişiklikler olabilmesi ihtimal dahilindedir. Gerekl  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.

GYO-DER tarafından yayımlanan "Türkiye Gayrimenkul Sektörü 2023 1.  eyrek Raporu"nda GYO Endeksinin 2023 yılının ilk çeyreğinde 1.614 puandan kapandığı ve ilk  eyrekaonu itibariyle yıllık bazda %23'l k bir gerileme yaşadığı belirtilmiştir. Söz konusu raporda GYO'ların toplam piyasa değerinin 191,7 milyar TL'ye ulaştığı, GYO'ların halka açıklık oranının %46'dan %49'a yükseldiği ve



		fiili halka açıklık oranının %33 seviyesinde gerçekleştiği bilgilerine yer verilmiştir. Ayrıca GYO'larda yerli ve yabancı yatırımcı sayısında düşüş yaşandığı, uyruk bazında yabancı payı piyasa değeri oranının %9,21 olarak gerçekleştiği, 2023 ilk çeyrekte kurumsal yatırımcı oranının ise nispi bir artışla %47,3 olarak gerçekleştiği ifade edilmiştir (Türkiye Gayrimenkul Sektörü 2023 1. Çeyrek Raporu/https://www.gyoder.org.tr/files/202306/ce6f6992-99d6-4761-b32c-7e3a93965917.pdf). Şirket de GYO sektörü içerisinde yer almakta olup, sektörde özellikle 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 markalı konut ve ticari gayrimenkul projelerinin geliştirilmesi yer almaktadır. Şirket 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.
B.4	İhraççıyı ve faaliyet gösterdiği sektörü etkileyen önemli en son eğilimler hakkında bilgi	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 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 yerl	İhraççı herhangi bir gruba dahil değildir.																								
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 ortaklık yapısına ilişkin tablo aşağıda yer almaktadır; <table border="1"><thead><tr><th>Ortağın Adı- Soyadı</th><th>Pay Grubu</th><th>Payların Nominal Değeri (TL)</th><th>Sermayeye Oranı (%)</th></tr></thead><tbody><tr><td>Emre Fırat</td><td>A</td><td>7.500.000</td><td>5,00</td></tr><tr><td>Emre Fırat</td><td>B</td><td>67.500.000</td><td>45,00</td></tr><tr><td>Sevda Fırat</td><td>A</td><td>7.500.000</td><td>5,00</td></tr><tr><td>Sevda Fırat</td><td>B</td><td>67.500.000</td><td>45,00</td></tr><tr><td>Toplam</td><td></td><td>150.000.000</td><td>100,00</td></tr></tbody></table> 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 artırımı sonrası Şirket paylarının Borsa'da işlem görmesini müteakip anılan kişiler Şirket'in yönetim hakimiyetini elde tutmaya devam edecektir.	Ortağın Adı- Soyadı	Pay Grubu	Payların Nominal Değeri (TL)	Sermayeye Oranı (%)	Emre Fırat	A	7.500.000	5,00	Emre Fırat	B	67.500.000	45,00	Sevda Fırat	A	7.500.000	5,00	Sevda Fırat	B	67.500.000	45,00	Toplam		150.000.000	100,00
Ortağın Adı- Soyadı	Pay Grubu	Payların Nominal Değeri (TL)	Sermayeye Oranı (%)																							
Emre Fırat	A	7.500.000	5,00																							
Emre Fırat	B	67.500.000	45,00																							
Sevda Fırat	A	7.500.000	5,00																							
Sevda Fırat	B	67.500.000	45,00																							
Toplam		150.000.000	100,00																							
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 30.06.2023 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>30.06.2023</th><th>31.12.2022</th><th>31.12.2021</th><th>31.12.2020</th></tr></thead><tbody></tbody></table>	TL	30.06.2023	31.12.2022	31.12.2021	31.12.2020																			
TL	30.06.2023	31.12.2022	31.12.2021	31.12.2020																						





Nakit ve Nakit Benzerleri	1.191.450	1.791.449	4.382.091	1.125.094
Ticari alacaklar	--	--	10.622.009	--
- İlgili taraflardan ticari alacaklar	--	--	--	--
- İlgili olmayan taraflardan ticari alacaklar	--	--	10.622.009	--
Diğer Alacaklar	161.121	79.019	96.585	475.606
- İlgili taraflardan diğer alacaklar	--	--	96.585	35.868
- İlgili olmayan taraflardan diğer alacaklar	161.121	79.019	--	439.738
Stoklar	97.667.778	94.380.254	34.866.182	35.422.825
Pasın Ödenmiş Giderler	244.001	395.081	120.429	3.549
Cari Dönem Vergisiyle İlgili Varlıklar	--	36.194	11.136	135.527
Diğer Dönem Varlıklar	197.675.096	63.703.678	2.268.799	735.246
TOPLAM DÖNEN VARLIKLAR	297.148.048	168.385.675	52.367.231	37.897.847
Ticari alacaklar	--	--	4.160.960	--
- İlgili taraflardan ticari alacaklar	--	--	--	--
- İlgili olmayan taraflardan ticari alacaklar	--	--	4.160.960	--
Diğer Alacaklar	--	76.651	96.821	152.310
- İlgili taraflardan diğer alacaklar	--	--	--	--
- İlgili olmayan taraflardan diğer alacaklar	--	76.651	96.821	152.310
Yatırım Amaçlı Gayrimenkul Varlıklar	2.208.980.397	1.413.458.090	53.000.000	--
Maddi Duran Varlıklar	714.265	939.905	1.821.074	2.391.979
Pasın Ödenmiş Giderler	--	--	5.000	--
Erelenmiş Vergi Varlığı	--	197.405	1.434.982	550.070
TOPLAM DURAN VARLIKLAR	2.209.694.662	1.414.672.051	60.538.837	3.894.359
TOPLAM VARLIKLAR	2.506.834.710	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 altı aylık döneminde 2022 yılına göre %85 oranında artmıştır. Artışın ana nedeni Konsept Vera Projesine ilişkin yapılan harcamaların ve avansların stoklarda ve diğer dönen varlıklarda 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. Duran varlıklar 2023 yılının ilk altı aylık döneminde 2022 yılına göre %56 oranında artmıştır. Artışın ana nedeni Konsept Vera Projesi ile Gölbaşı Arsası'na ilişkin toplam 788.276.441 TL tutarındaki yeniden değerlendirme farkının yatırım amaçlı gayrimenkullere eklenmesidir.

Şirket'in 2020, 2021 ve 2022 yıllık hesap dönemleri ile 30.06.2023 tarihinde sona eren ara dönemine ilişkin özel bağımsız denetimden geçen bireysel finansal tablolarındaki yükümlülüklerinin detayı ve bu yükümlülüklerle ilişkin açıklamalara aşağıda yer verilmektedir.

Finansal Durum Tablosu (TL)	30.06.2023	31.12.2022	31.12.2021	31.12.2020
Ticari Borçlar	113.887.371	18.049.184	9.434.132	5.714.447
- Hisseli taraflara ticari borçlar	--	--	--	--



- İlişkili olmayan taraflara ticari borçlar	113.887.371	18.049.184	9.434.132	5.714.447
Çalışanlara Sağlanan Faydalar Kapsamında Borçlar	151.347	120.464	726	7.163
DİĞER BORÇLAR	22.643.975	7.527.792	486.812	948.840
- İlişkili taraflara diğer borçlar	14.337.500	--	480.479	945.007
- İlişkili olmayan taraflara diğer borçlar	8.306.475	7.527.792	6.333	3.833
Ertelemiş Gelirler	69.495.731	36.959.066	5.858.999	135.527
Diğer Kısa Vadeli Karşılıklar	200.000	200.000	200.000	200.000
Diğer Kısa Vadeli Yükümlülükler	320	--	97.072	214.319
TOPLAM KISA VADELİ YÜKÜMLÜLÜKLER	286.378.744	62.886.906	16.877.741	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
DİĞER 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	--	--	--	--
Ertelemiş gelirler	--	--	5.756.000	--
Uzun Vadeli Karşılıklar	16.442	7.813	37	1.181
- Çalışanlara sağlanan faydalara ilişkin uzun vadeli karşılıklar	16.442	7.813	37	1.181
Ertelemiş Vergi Yükümlülüğü	--	272.872.154	6.551.036	933.078
TOPLAM UZUN VADELİ YÜKÜMLÜLÜKLER	356.642	273.220.127	17.565.032	16.943.920
TOPLAM YÜKÜMLÜLÜKLER	206.739.346	336.876.633	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 6 aylık hesap dönemleri itibarıyla bir önceki yıl sonlarına göre sırasıyla %39, %899 ve -%38 oranlarında değişim göstermiştir.

2021 ve 2022 yıllık hesap dönemlerinde yaşanan 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 oluşturması iken;

2023 yılı ilk altı aylık hesap dönemi içerisinde Şirket GYO statüsüne kavuştuğundan azalma yaşanmıştır.

Şirket'in 2020, 2021 ve 2022 yıllık hesap dönemleri ile 30.06.2023 tarihinde sona eren ara dönemine ilişkin özel bağımsız denetimden geçen bireysel finansal tablolarındaki özkaynakların detayı ve özkaynaklara ilişkin açıklamalara aşağıda yer verilmektedir.

Finansal Durum Tablosu (TL)	30.06.2023	31.12.2022	31.12.2021	31.12.2020
Ödenmiş Sermaye	150.000.000	150.000.000	39.000.000	5.000.000
Sermaye artışı	--	--	--	10.000.000
Birlikte Diğer Kapsamlı Gelir	32.260	24.788	7.485	1.654
-Ker veya zararda yeniden sınıflandırılmayacak	32.260	24.788	--	--
- Tanımlanmış fayda planları yeniden ölçüm kazançları	--	--	7.485	1.654
Kardan Ayrılan Karlılanma Yedekleri	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)	1.061.110.799	41.925.043	38.849.605	(923.177)
TOPLAM ÖZKAYNAK LAR	2.308.099.364	1.238.981.093	79.263.296	16.827.990

Özkaynaklar:

Şirket'in özkaynakları 2021, 2022 ve 2023 yılı ilk 6 aylık hesap dönemleri itibarıyla bir önceki yıl sonlarına göre sırasıyla %371, %1.463 ve %86 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 30.06.2023 tarihinde sona eren ara dönemine ilişkin özel bağımsız denetimden geçen bireysel finansal tablolarındaki gelir ve giderlerin detayı ve bunlara ilişkin açıklamalara aşağıda yer verilmektedir.

Ker veya Zarar Tablosu (TL)	01.01.-30.6.2023	01.01.-30.6.2022	01.01.-31.12.2021	01.01.-31.12.2020
Hesab	--	--	382.048	2.955.330
Batılımlar (Maliyet (-))	--	--	(1.313.433)	(2.302.990)
BRÜT KAR / ZARAR	--	--	(931.385)	652.340
Güç Varsayım Giderleri (-)	(2.280.109)	(548.333)	(2.460.874)	(775.123)



Vera Konsept Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A.Ş.
Belgat Mah. Mevlana Bulvarı Kat: 5
No:139A/59 Çankaya / ANKARA
HİTİT V.D. 924878/020
Mersis No:09240760000001

INTEGRAL
YATIRIM MENKUL DEĞERLER A.Ş.
Belgat Mah. Mevlana Bulvarı Kat: 5
No:5 Kat 2 Sarıyer / İSTANBUL
Mas: Y V D 4780578427

Pay Bepeni Kaazag	7,0741	0,0000	0,9962	0,5409	(0,1800)
-------------------	--------	--------	--------	--------	----------

Yoktur.

Yoktur.

İzahnamede yer alan 2020, 2021 ve 2022 yılları ile 30.06.2023 tarihli ara dönem finansal tablolara ilişkin bağımsız denetim raporlarının görüşleri olumludur. Denetim raporlarındaki olumlu görüş dışında görüş bulunmamaktadır.

İzahname tarihinden itibaren 12 aylık bir dönem için İhraççı'nın işletme sermayesi mevcut yükümlülüklerini karşılamada yeterlidir. İhraççının 12 aylık sürenin sonunda işletme

B.8	Seçilmiş önemli proforma finansal bilgiler
B.9	Kar tahmini ve beklentileri
B.10	İzahnamede yer alan finansal tablolara ilişkin denetim raporlarındaki olumlu görüş dışındaki hususların içeriği
B.11	İhraççının işletme sermayesinin yükümlülüklerini karşılayamaması



sermayesi sıkıntısı yaşayacağı tahmin edilmemektedir.

Şirket'in özel bağımsız denetimden geçen 30.06.2023 tarihli finansal tablolarına göre Şirket'in işletme sermayesi pozitif 90.761.304 TL olup, hesaplaması aşağıdaki tabloda yer almaktadır;

Net İşletme Sermayesi (TL)	30.06.2023
A. Dönen Varlıklar	297.140.048
B. Kısa Vadeli Yükümlülükler	206.378.744
Net İşletme Sermayesi (A-B)	90.761.304

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	İhraç edilecek ve Borsa İstanbul'da işlem görecektir sermaye piyasası aracı Şirket'in B grubu paylarıdır. Söz konusu payların uluslararası menkul kıymet tanımlama numarası (ISIN) işbu İzahname tarihi itibarıyla belirlenmemiş olup, bu paylara ilişkin ISIN numarası Kurul onayının ardından Takasbank'tan temin edilecek ve MKK nezdinde kaydedilecektir. Şirket'in sermayesini temsil eden paylar A ve B 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 bedelli 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:

		- Kardan Pay Alma Hakkı (Kar Payı Tebliği, 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) - Genel Kurul'da Müzakerelere Katılma Hakkı (TTK m. 407, 409, 417) - İptal Davası Açma Hakkı (TTK md. 445-451, SPKn md. 18/6, 20/2) - Ortaklıktan Ayrılma Hakkı (SPKn md. 24) - 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) Halka Arz Edilen Paylar'a, sayılan kanunların verdikleri haricinde, herhangi ek bir hak tanınmamaktadır.
C.5	Sermaye piyasası aracının devir ve tedavülünü kısıtlayıcı hususlar hakkında bilgi	Halka arz edilecek ve Borsa İstanbul'da işlem görecektir paylar üzerinde payların devir ve tedavülünü kısıtlayıcı veya pay sahibinin haklarını kullanmasına engel olacak herhangi bir kayıt bulunmamaktadır.
C.6	Halka arz edilen sermaye piyasası araçlarının borsada işlem görmesi için başvuru yapıp yapılmadığı veya yapıp yapılmayacağı hususu ile işlem görülecek pazara ilişkin bilgi	Payların halka arz sonrasında Borsa İstanbul Yıldız Pazarda işlem görmesi için Borsa İstanbul'a 15.06.2023 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 dağıtım konu edilebilecek yıllık net karın en az %25'ini nakit ve/veya bedelsiz şeklinde kar payı olarak dağıtmayı hedeflemektedir.
--	--	--

D-RİSKLER

D.1	İhracçıya, faaliyetlerine ve içinde bulunduğu sektöre ilişkin önemli risk faktörleri hakkında bilgi 	İhracçıya ve faaliyetlerine ilişkin riskler: - Şirket'in sınırlı bir gayrimenkul yatırım ortaklığı tecrübesi bulunmaktadır. - Küresel ve bölgesel bazda yaşanması muhtemel ekonomik ve finansal krizler ile gayrimenkul sektörüne duyulan ilgi ve talep düşebilir ve Şirket'in geliştirdiği ve tamamladığı projelerin satışından beklenen başarı sağlanamayabilir. - 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'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 işletmecisi 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 personel bulunamaması Şirket'in faaliyetlerini olumsuz etkileyebilir.
- 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.

İhracının içinde bulunduğu sektöre ilişkin riskler:

- 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. <u>Diğer riskler:</u> Yukarıda belirtilen riskler dışında sermaye riski, kredi riski, faiz oranı riski, döviz kuru riski, deprem, doğal afetler, savaş ve salgın hastalıklara ilişkin riskler ve likidite riski gibi riskler de bulunmaktadır.
D.2	Sermaye piyasası aracına ilişkin önemli risk faktörleri hakkında bilgi 	<u>İhrac edilecek paylara ilişkin riskler:</u> - 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. - 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 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



Şirket'in sermaye artırımını yoluyla gerçekleştirecek halka arzdan 867.900.000 TL brüt; 847.384.802 TL net halka arz geliri elde etmesi beklenmektedir. Halka arz edilecek toplam 55.000.000 adet pay başına maliyetin ise 0,37 TL olacağı tahmin edilmekte olup, tahmini halka arz maliyetlerine ilişkin bilgi aşağıdaki tabloda yer almaktadır. Pay Tebliği'nin 32/2'nci maddesi uyarınca payların ilk defa halka arz edilmesinde, halka arzın sermaye artışı suretiyle gerçekleştirilmesi halinde, aracılık ve danışmanlık maliyetleri, borsa tarafından alınacak ilk kotasyon ücretleri ile Halka Arz Edilecek Payların nominal değeri ile ihraç değeri arasındaki fark üzerinden alınacak Kurul ücreti, Şirket'in sermayesinin tamamının nominal değeri üzerinden alınan Kurul ücreti ile diğer giderler (bağımsız denetim giderleri, Hukuki Danışmanlık, MKK üyelik ücreti) Şirket tarafından karşılanacaktır.

Tahmini Halka Arz Maliyetleri (TL)	
SPK Kurul Ücreti (nominal değeri üzerinden)	205.000
SPK Kurul Ücreti (fiyat ve nominal değer farkından)	406.450
BİST Ücreti	57.330
Rekabet Kurumu Ücreti	22.000
MKK Üyelik Ücreti	208.953
Aracılık Komisyonu	13.862.950
Hukuki ve Teknik Danışmanlık Gideri	1.625.000
Bağımsız Denetim	767.000
Reklam, Pazarlama ve Halkla İlişkiler	2.500.000
Gayrimenkul Değerleme	160.515
Diğer (Ticaret Sicil Giderleri+Noter Giderleri ve Diğer)	700.000
Toplam Maliyet	20.515.198
Nominal Sermaye Artırımı	55.000.000
Pay Başına Maliyet	0,37
Brüt Halka Arz Geliri	867.900.000
Net Halka Arz Geliri	847.384.802

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 867.900.000 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 gelirinin 847.384.802 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 kullanılacaktır.										
		<table border="1"><tr><th>Kullanım Alanı</th><th>Kullanım Tutarı (%)</th></tr><tr><td>Şirket ve Yüklenici Firma ESD Proje Arasında İmzalanan İnşaat Sözleşmesi Uyarınca Şirket Portföyündeki Elâzığ Konsept Vera Projesi Kapsamında Şirket'in ESD Proje'ye Yapacağı Hakediş Ödemelerinin Karşılanması</td><td>25-35</td></tr><tr><td>Gölbaşı Arsası Üzerinde Yapılması Planlanan Ticari Proje'nin Finansmanı</td><td>30-40</td></tr><tr><td>Yeni Proje Geliştirilecek Arsa Alımlarının ve/veya Mülkiyeti Başkasına Ait Arsalarda Geliştirilecek Projelerin Finansmanı</td><td>30-40</td></tr><tr><td>İşletme Sermayesi İhtiyaçlarının Karşılanması</td><td>0-5</td></tr></table>	Kullanım Alanı	Kullanım Tutarı (%)	Şirket ve Yüklenici Firma ESD Proje Arasında İmzalanan İnşaat Sözleşmesi Uyarınca Şirket Portföyündeki Elâzığ Konsept Vera Projesi Kapsamında Şirket'in ESD Proje'ye Yapacağı Hakediş Ödemelerinin Karşılanması	25-35	Gölbaşı Arsası Üzerinde Yapılması Planlanan Ticari Proje'nin Finansmanı	30-40	Yeni Proje Geliştirilecek Arsa Alımlarının ve/veya Mülkiyeti Başkasına Ait Arsalarda Geliştirilecek Projelerin Finansmanı	30-40	İşletme Sermayesi İhtiyaçlarının Karşılanması	0-5
Kullanım Alanı	Kullanım Tutarı (%)											
Şirket ve Yüklenici Firma ESD Proje Arasında İmzalanan İnşaat Sözleşmesi Uyarınca Şirket Portföyündeki Elâzığ Konsept Vera Projesi Kapsamında Şirket'in ESD Proje'ye Yapacağı Hakediş Ödemelerinin Karşılanması	25-35											
Gölbaşı Arsası Üzerinde Yapılması Planlanan Ticari Proje'nin Finansmanı	30-40											
Yeni Proje Geliştirilecek Arsa Alımlarının ve/veya Mülkiyeti Başkasına Ait Arsalarda Geliştirilecek Projelerin Finansmanı	30-40											
İşletme Sermayesi İhtiyaçlarının Karşılanması	0-5											
E.3	Halka arzla 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 arzda satış, İntegral Yatırım liderliğinde oluşturulacak konsorsiyum tarafından "Sabit Fiyat ile Talep Toplama" ve "En İyi Gayret Aracılığı" yöntemi ile gerçekleştirilecektir. Talep toplama süresi 3 (üç) iş günü olacaktır. Halka arzın kesin başlangıç ve bitiş tarihleri KAP'ta ilan edilecek tasarruf sahiplerine satış duyurusunda belirtilecektir. Satışa sunulan paylara talep toplama süresi içerisinde yeterli talep gelmesi durumunda dahi bu sürenin sonuna kadar talep toplamaya devam edilir. Satış planlanan paylara ilişkin talep toplanmış olması, bu taleplerin mutlaka karşılanacağı anlamına gelmez. Halka arz edilecek toplam 55.000.000 TL nominal değerli payların; - 38.500.000 adedi (%70) Yurt İçi Bireysel Yatırımcılara - 11.000.000 adedi (%20) Yurt İçi Kurumsal Yatırımcılara - 5.500.000 adedi (%10) Yurt Dışı Kurumsal Yatırımcılara gerçekleştirilecek satışlar için tahsis edilmiştir. 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. 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	Çatışan menfaatler de dahil olmak üzere halka arza ilişkin ilgili kişilerin önemli menfaatleri	Şirket, sermaye artırımını yoluyla Halka Arz Edilecek Paylar'ın satışı suretiyle halka arz geliri elde edecektir. 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. Şirket ile (i) Halka arza aracılık eden Integral 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. Söz konusu kişi ve kuruluşların Şirket'in %5 ve daha fazlasına sahip pay sahipleriyle arasında herhangi bir anlaşma yoktur. (i) Integral 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.
E.5	Sermaye piyasası aracını halka arz eden kişinin/ihraççının ismi/unvanı Kim tarafından ve ne kadar süre ile taahhüt verildiği hususlarını içerecek şekilde dolaşımdaki pay miktarının artırılmamasına ilişkin verilen taahhütler hakkında bilgi	Halka arz, Şirket sermayesinin 150.000.000 TL'den 205.000.000 TL'ye artırılması suretiyle ihraç edilecek 55.000.000 TL nominal değerli 55.000.000 adet B Grubu payların satışı suretiyle yapılacaktır. Şirket'in mevcut ortakları Emre Fırat ve Sevda Fırat, Şirket sermayesinde sahip oldukları payların tamamını ya da 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 başlamasından 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. Şirket ise 03.05.2023 tarih ve 2023/06 sayılı yönetim kurulu kararı ile, 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- yapılabilir 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 karşılamak 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. Şirket ayrıca 13/06/2023 tarihli taahhüdü ile, Şirket paylarının halka arzında satılamayan payların bulunması nedeniyle asgari %25 halka açıklık oranına ulaşamaması halinde, halka arzın iptal edileceğini ve en geç 3 (üç) ay içerisinde Esas Sözleşme'nin GYO faaliyetini kapsamayacak şekilde değiştirilmek üzere Kurul'a başvuruda bulunulacağı doğrultusunda taahhütte bulunmuştur.
E.6	Halka arzdan kaynaklanan sulanma etkisinin miktarı ve yüzdesi Yeni pay alma hakkı kullanımının söz konusu olması durumunda, mevcut hissedarların halka arzdan pay almamaları durumunda sulanma etkisinin miktarı ve yüzdesi	Mevcut ortaklar için sulanma etkisi 0,02 TL (%) olacaktır. Yeni ortaklar için ise sulanma etkisi -0,43 TL (-%3) olacaktır.
E.7	Talepte bulunan yatırımcılardan talep edilecek tahmini maliyetler hakkında bilgi	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.

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 30.06.2023 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

Vera Konut Yatırım Menkul
Yatırım Menkul Değerleri A.Ş.
Balgat Mah. Mavi Çiçek Yaka Plaza Apt.
No:139A/5. Kat Kat:5 Kat:5A
HİTİT V.D. 9240759024
Mersis No:0924075902000001

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

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 30.06.2023 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 30.06.2023 tarihinde sona eren ara dönemine ilişkin özel bağımsız denetimden geçen karşılaştırmalı finansal tablo verilerine aşağıdaki tablolarda yer verilmektedir.

Finansal Durum Tablosu (TL)	30.06.2023	31.12.2022	31.12.2021	31.12.2020
Nakit ve Nakit Benzerleri	1.191.450	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	161.121	79.019	96.585	475.606
- İlişkili taraflardan diğer alacaklar	--	--	96.585	35.868
- İlişkili olmayan taraflardan diğer alacaklar	161.121	79.019	--	439.738
Stoklar	97.667.778	94.380.254	34.866.182	35.422.825
Peşin Ödenmiş Giderler	244.601	395.081	120.429	3.549
Carî Dönem Vergisiyle İlgili Varlıklar	--	36.194	11.136	135.527
Diğer Dönen Varlıklar	197.875.098	63.703.678	2.268.799	735.246
TOPLAM DÖNEN VARLIKLAR	297.140.048	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	2.208.980.397	1.413.458.090	53.000.000	--
Maddi Duran Varlıklar	714.265	939.905	1.821.074	2.391.979
Peşin Ödenmiş Giderler	--	--	5.000	--
Ertelenmiş Vergi Varlığı	--	197.405	1.454.982	550.070
TOPLAM DURAN VARLIKLAR	2.209.694.662	1.414.672.051	60.538.837	3.094.359

Vera Konut Yatırım Menkul
Yatırım Menkul Değerler A.Ş.
Balgat Mah. Mevlana Bulvarı, Yeşen Plaza Apt.
No 139A/59 Çankaya/ANKARA
HİTİT V.D. 824 759020
Mersis No:0924003902000001

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

SÜRDÜRÜLEN FAALİYETLER VERGİ ÖNCESİ DÖNEM KARI (ZARARI)	788.433.942	1.936.397	57.804.995	43.563.817	(1.151.132)
Sürdürülen Faaliyetler Vergi Gelir / (Gideri)	272.676.857	(358.295)	(15.879.952)	(4.714.212)	227.955
Dönem Vergi Gideri (-)	--	--	--	--	(135.527)
Etelenmiş Vergi Gelir / (Gideri)	272.676.857	(358.295)	(15.879.952)	(4.714.212)	363.482
DÖNEM KARI/ZARARI	1.061.110.799	1.578.102	41.925.043	38.849.605	(923.177)

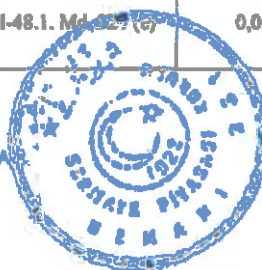
Pay Bapına Kazanç	7,0741	0,0405	0,5962	6,5469	(0,1846)
--------------------------	---------------	---------------	---------------	---------------	-----------------

Konsolide olmayan (bireysel) finansal tablo ana hesap kalemleri	İlgili Düzenleme	30.06.2023	31.12.2022	31.12.2021	31.12.2020
Para ve Sermaye piyasası araçları	III-48.1. Md. 24 / (b)	1.190.597	1.787.876	4.382.091	1.125.094
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)	2.306.648.175	1.507.838.344	87.866.182	35.422.825
İştirakler	III-48.1. Md. 24 / (b)	-	-	-	-
İlişkili taraflardan alacaklar (Ticari Olmayan)	III-48.1. Md. 23 / (f)	-	-	96.585	35.868
Diğer varlıklar		198.995.938	65.431.506	20.561.210	4.408.419
Toplam varlıklar (Aktif toplamı)	III-48.1. Md. 3 / (p)	2.506.834.710	1.575.057.726	112.906.068	40.992.306
Finansal borçlar	III-48.1. Md. 31	-	-	-	-
Diğer finansal yükümlülükleri	III-48.1. Md. 31	-	-	-	-
Finansal kiralama borçları	III-48.1. Md. 31	-	-	-	-
İlişkili taraflara borçlar (ticari olmayan)	III-48.1. Md. 23 / (f)	14.677.660	340.160	555.791	7.970.456
Özkaynaklar	III-48.1. Md. 31	2.300.099.364	1.238.981.093	79.263.295	16.827.990
Diğer kaynaklar		192.057.686	335.736.473	33.086.982	16.193.760
Toplam kaynaklar	III-48.1. Md. 3 / (p)	2.506.834.710	1.575.057.726	112.906.068	40.992.306

Konsolide olmayan (bireysel) diğer finansal bilgiler (TL)	İlgili Düzenleme	30.06.2023	31.12.2022	31.12.2021	31.12.2020
Para ve sermaye piyasası araçlarının 3 yıllık gayrimenkul ödemeleri için tutulan kısım	III-48.1. Md. 24 / (b)	-	-	-	-
Döviz cinsinden vadeli-vadesiz mevduat/ özel cari katılma hesabı ve TL cinsinden vadeli Mevduat/Katılma Hesabı	III-48.1. Md. 24 / (b)	1.190.597	1.787.876	4.380.474	1.118.478
Yabancı sermaye piyasası araçları	III-48.1. Md. 24 / (d)	-	-	-	-
Yabancı gayrimenkuller, gayrimenkule dayalı projeler, gayrimenkule dayalı haklar	III-48.1. Md. 24 / (d)	-	-	-	-
Atıl tutulan arsa/arsaziler	III-48.1. Md. 24 / (c)	-	-	-	-
Yabancı iştirakler	III-48.1. Md. 24 / (d)	-	-	-	-
İşletmeciler şirkete iştirak	III-48.1. Md. 24 / (a)	-	-	-	-
Gayrimakdül krediler	III-48.1. Md. 31	1.100.000	1.100.000	1.100.000	1.100.000
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)	1.190.597	1.787.876	4.380.474	1.118.478
Yapı Kredi Bankası		9.593	582.296	-	-
Garanti Bankası		1.179.990	1.202.289	4.379.881	1.116.380
Diğer		1.014	3.291	393	2.098

Portföy Sınırlamaları	İlgili Düzenleme	30.06.2023	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)	0,00%	0,00%	0,00%	0,00%	≤%10

Vera Konsült Gayrimenkul Yatırım Menkul Değerleri A.Ş.
Bağdat Mah. Nevaliye Sok. Nispetiye Plaza A Blok Kat:5
No:139A-59 Ortaya ANKARA
HİTİT V.D. 0200759000
Merkezi No:0924016902000001



İNTEGRAL
YATIRIM MENKUL DEĞERLER A.Ş.
Maslak Mah. Saat 36 Spine Tower
No 5 Kat:2 Sarıyer - İSTANBUL
Maslak V.D. 4780518427

Gayrimenkuller, Gayrimenkul Dayalı Projeler, Gayrimenkul Dayalı Haklar, Gayrimenkul Yatırım Fonu Katılma Payları ve sermayesine %100 oranında iştirak ettikleri 28 inöl maddenin birinci fıkrasının (ç) bendi kapsamındaki şirketler	III-48.1. Md. 24 / (a),(b)	92,01%	95,73%	77,82%	86,4%	≥%51
Para ve Sermaye Piyasası Araçları ile İştirakler	III-48.1. Md. 24 / (b)	0,05%	0,11%	3,88%	2,74%	≤%49
Yabancı Gayrimenkuller, Gayrimenkul Dayalı Projeler, Gayrimenkul Dayalı Haklar, İştirakler, Sermaye Piyasası Araçları	III-48.1. Md. 24 / (d)	0,00%	0,00%	0,00%	0,00%	≤%49
Atıl Toplam Arsa/Arziler	III-48.1. Md. 24 / (e)	0,00%	0,00%	0,00%	0,00%	≤%20
İşletmecisi Şirkete İştirak	III-48.1. Md. 28 / I(a)	0,00%	0,00%	0,00%	0,00%	≤%10
Borçlarının Sınırı	III-48.1. Md. 31	0,69%	0,12%	2,09%	33,9%	≤%500
TL ve Döviz Cinsinden Vadeli-Vadesiz Mevduat / Özel Cari-Katılma Hesabı	III-48.1. Md. 24 / (b)	0,05%	0,11%	3,88%	2,73%	≤%10
Tek Bir Şirketteki Para ve Sermaye Piyasası Araçları Yatırımlarının Toplamı	III-48.1. Md. 22 / (I)	0,05%	0,08%	3,88%	2,72%	≤%10
Yapı Kredi Bankası		0,00%	0,04%	0,00%	0,00%	
Garantili Bankası		0,05%	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.

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 olmadığını karar vermelidir.

5.1. İhraççıya ve faaliyetlerine ilişkin riskler:

Şirket'in sınırlı bir gayrimenkul yatırım ortaklığı tecrübesi bulunmaktadır.

Vera Konut Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A.Ş.
Balgöl Mah. Meltem Bly. Velken Plaza Apt.
No:139A/5A Çankaya/ANKARA
HİTİT V.D. 924075980
Mersis No:09200015902000001

İNTEGRAL
GAYRİMENKUL DEĞERLER A.Ş.
Maslak Mah. Saat Sk. Spine Tower
No:5 Kat:2 Sarıyer / İSTANBUL
Maslak V.D. 47800 8427

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/yasanabilecek 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 ya da 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 ulaşamayabilir.

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 yapılmamış 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 ulaşamaması 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 endekslediği 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 işletmeci şirketle yapılan sözleşmenin feshedilmesi veya yenilenmemesi ve uygun koşullar çerçevesinde yerine hızlıca yeni işletmeci şirket bulunamaması, bu kişilerle sözleşme akdedilememesi hallerinde, Şirket'in karlılığı olumsuz yönde etkilenebilir. Benzer şekilde, Şirket'in işletmeci 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 yansıtılamaması 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 öngörülemeyen 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 bizzatı yerine getirememektedir. Şirket Konsept Vera Projesi'nde gerçekleştirilecek inşaat işleri için ESD Proje ile sözleşme imzalamış olup söz konusu sözleşme çerçevesinde ESD Proje yüklenici firma 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 yürütmeyeceğinden 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 etkilenebilir.

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.

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

Vera Konsepti Yatırım Menkul Değerleri A.Ş.
Bağdat Mah. Meşrutiyet Yolu No:139A/53 Çarşı Kat:5/53 Nispetiye / Beşiktaş / İstanbul
HATIR V.D. 92/075502
Mersis No:09310719020001



İNTEGRAL MENKUL DEĞERLER A.Ş.
Maslak Mah. Saat Sk. Spine Tower
No:5 Kat:2 Sarıyer / İSTANBUL
Maslak V.D. 4/2027

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 ihtilafla 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 alt 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 yapmamaları, hiç yapmamaları 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 ünitesi satarak yada bunları kiralayarak gelir elde etmeyi planlamaktadır. Ancak Şirket ülke ve global

Vera Konsepti Gayrimenkul Yatırım A.Ş.
Balgat Mah. Marmara Sok. Yelken Plaza Apt.
No:139A/5 Kat:5 Kat:5 Kat:5
HİTİT V.D. 9240759020
Mersis No:0934015902000001

40
İNTEGRAL
YATIRIM MENKUL DEĞERLER A.Ş.
Maslak Mah. Saat Sk. Spine Tower
No:5 Kat:2 Sarıyer / İSTANBUL
Maslak V.D. 4780518427

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 bulunsa 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 kiralınmasını 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.

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 Sevdâ Fırat'a ait olup, halka arz sonrasında Emre Fırat ve Sevdâ 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 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 kurallara ve sınırlamalara, portföy sınırlamalarına, gayrimenkul yatırımı harici yatırımlara ilişkin kurallara 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 istisnaları mevcuttur. KVK tahtında GYO'ların kazançları 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 değerlendirme, 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 kiralar, 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 rayıçlarını ya da satış veya kiralama fiyatlarını yansıtacağına dair herhangi bir garanti de bulunmamaktadır.

Vera Konut Gayrimenkul
Yatırım Menkul Değerleri A.Ş.
Belgat Mah. Mavişehir Sk. Akfen Plaza Apt.
No:139A/59 Sarıyer / İSTANBUL
HITIT V.D. 020 478051842
Mersis No:08240000000000000000000000



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

Yoğun rekabet nedeniyle Şirket gelirlerinin olumsuz etkilenmesi riski bulunmaktadır.

Ülkemizde gayrimenkul sektörü yoğun rekabetin yaşandığı bir sektördür. Gayrimenkul sektörüne girişlerin diğer sektörlerde 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 gerçekleştirmesi 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 ertelemelemlere, 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 nakde dönüştürme kabiliyetini kısıtlayabilir, acil nakit girişi gerektiren durumlarda yatırımın 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 değerleme firmaları tarafından değerlemeye tabi tutulmaktadır. Bölgesel 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 sübjektif 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 ruhsat ve izinler, Şirket'in kontrolünde olmayan sebepler dolayısıyla ilgili projeler için öngörülen sürelerde alınamayabilir.

Bununla birlikte, Şirket imar planında yapılabilecek olası değişikliklerden etkilenebilir. Yapı ruhsatı ve yapı kullanım izinlerinin alınması ilgili belediye ve idarelerin onayına tabi olup, Şirket'in projelerin inşasına başlamasını ya da devam etmesini, tamamlanmasını ve kullanıma açılmasını etkileyebilir.

Ayrıca bu projelere ilişkin olarak Şirket'in hizmet kalitesine uygun malzeme ve işçiliğin bulunabilmesi, mimari projelerin hazırlanması ve yüklenici ve tesaeronların operasyonel etkinliği, iş kazaları gibi konular da projeler için öngörülen süreleri etkileyebilir.

Söz konusu inşaatlar için önem arz eden bu nedenlerde yaşanabilecek aksama, projelerin bitiş tarihini ve Şirket'in projeler ile ilgili olarak öngördüğü satış ve karlılık beklentilerini olumsuz yönde etkileyebilir.

Çeşitli program ve politikaların gayrimenkule olan arz ve talebi ve ülkemizdeki konut stoğunu etkileyerek Şirket'in faaliyetlerini olumsuz etkileme riski bulunmaktadır.

Ülkemizde mevcut durumda yürürlükte olan veya ileride geliştirilebilecek konut edindirme programlarının hüküm ve şartlarında (kredi şartları, gelir sınıfı ve/veya daha önce konut sahipliğine bağlı diğer şartlar vb.) meydana gelebilecek değişiklikler, Şirket'in hitap ettiği müşteri portföyüne yönelik olmayabileceği gibi, Şirket'in geliştirdiği ya da geliştireceği

projelere ilişkin teşvikler de içermiyor olabilir. Bunun sonucunda Şirket'in potansiyel müşterileri, Şirket'in projelerinin dahil olmadığı konut edindirme programları vasıtasıyla diğer şirketlerin dahil olduğu diğer projelere yönelebilir ya da teşviklerden yararlanmadığı için rekabetçi fiyat sunamayabilir.

Yabancıların yatırım yapmak suretiyle istisnai T.C. vatandaşlığı kazanımına ilişkin düzenlemelerdeki değişiklikler bu saik ile Şirket'in portföyünde bulunan gayrimenkulleri satın almayı düşünen yabancı yatırımcıların sayısının azalmasına neden olabilir ve bu doğrultuda Şirket'in stoğunda bulunan gayrimenkullerin satışı yavaşlayabilir, durabilir veya talebin azalması nedeniyle beklenen fiyattan konut satışı gerçekleşmeyebilir.

Değişebilecek gayrimenkul politikaları sebebiyle yeni alanların imara açılması, kentsel dönüşüm çerçevesinde yeni konut stoklarının ortaya çıkması yahut konut stoğunun artmasına neden olabilecek başkaca bir değişikliğin meydana gelmesi çerçevesinde gayrimenkul arzının artması sonucunda konut fiyatlarında bir düşüş yaşanabilir ve bu durum, Şirket'in tamamladığı ya da tamamlayacağı projelerden beklenen gelirin azalmasına ya da gelirin bütüncül maliyetlerin altında kalarak Şirket'in karlılığını olumsuz etkilemesine neden olabilir.

5.3. İhraç edilecek paylara ilişkin riskler:

Halka Arz Edilecek Paylar fiyat ve işlem hacmindeki artış veya azalışlara maruz katabilir.

Şirket, halka arz sonrasında ihraç edilen paylar bakımından bir pazarın oluşması halinde bunun gelişeceğini ve geliştiği takdirde bu gelişmenin devamlı olacağını garanti etmemektedir. Halka arz sonrasında, halka arz edilen ve borsada ikincil piyasada işlem görecektir. Halka arz sonrasında, halka arz edilen ve borsada ikincil piyasada işlem görecektir. Halka arz sonrasında, halka arz edilen ve borsada ikincil piyasada işlem görecektir. 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 görecektir. Halka arz sonrasında, halka arz edilen ve borsada ikincil piyasada işlem görecektir. Halka arz sonrasında, halka arz edilen ve borsada ikincil piyasada işlem görecektir. Bu husus da yatırımcıların ve Halka Arz Edilen Paylar'ı elinde bulunduranların bunlara ilişkin alım ve satım yapma işlemlerini olumsuz yönde etkileyebilir.

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 arzı 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 dağıtılabilecekleri 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 olacağının garantisi 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 yansıtacak 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 azalabilmektedir.

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.

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 katılma kabiliyetini etkileyebilecek ekonomik faktörler, faiz oranı faktörleri ve diğer faktörler hakkındaki muhtemel senaryoları (tek başına veya bir finansal danışmanın yardımıyla) değerlendirebilecek 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 geçen finansal tablolar da yer verilen diğer riskler

Vera Konsan Yatırım Menkul
Yatırım Menkul Değerler A.Ş.
Belgelik Mah. Mevlana Caddesi Kat: 5
No:139A/59 Çarşı, Kat: 5A
HİTİT V.D. 9248759020
Merkezi No:0924016/02000001



İNTEGRAL
YATIRIM MENKUL DEĞERLER A.Ş. 51
Mevlak Mah. Saat Sk. Spine Tower
No:5 Kat:5 Sarıyer / İSTANBUL
Maslak V.D. 4780518427

- **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 konumunda 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.

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

İNTEGRAL
YATIRIM MENKUL DEĞERLER A.Ş. 32
Maslak Mah. Saat Sk. Spine Tower
No:5 Kat:2 Sarıyer / İSTANBUL
Maslak V.D. 0924075902000001

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 SPK'nın 21.03.2023 tarih ve 17/344 sayılı kararı ile uygun bulunmuş ve 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 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.

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 6098 Türk Borçlar Kanunu, 6102 Türk Ticaret Kanunu, 5510 Sosyal Sigortalar ve Genel Sağlık Sigortası Kanunu, 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 vergi mevzuatı düzenlemeleri de dahil olmak üzere 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 yükümlülüklerle 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.
- Ancak, mülkiyeti tek başına ya da başka kişilerle birlikte ortaklığa ait olan otel, alışveriş merkezi, iş merkezi, hastane, ticari depo, fabrika, ofis binası ve şube gibi yapıların, tamamının veya bölümlerinin yalnızca kira geliri elde etme amacıyla kullanılması halinde, anılan yapıya ilişkin olarak yapı kullanma izninin alınması ve tapu senedinde belirtilen niteliğinin taşımadığını mevcut durumuna uygun olarak yeterli kabul edilir.

Vera Kapsam Gayrimenkul
Yatırım Menkul Değerler A.Ş.
Bağcı Mah. Mevkanıv Yolu Kat: 5
No: 139A/50 Çankaya/ANKARA
Tic. Sic. No: 270759020
Mersis No: 0834007500000001



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

Ayrıca, 3/5/1985 tarihli ve 3194 sayılı İmar Kanununun geçici 16 ncı maddesi kapsamında yapı kayıt belgesi alınmış olması, bu fıkrada yer alan yapı kullanma izninin alınmış olması şartının yerine getirilmesi için yeterli kabul edilir.

- 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. Yapılacak sözleşme hükümleri çerçevesinde bir veya birden fazla tarafla ortak bir şekilde yürütülecek projelerde, ortaklık lehine mülkiyet edinme amacı yok ise ortaklığın sözleşmeden doğan haklarının Kurulca uygun görülecek nitelikte bir teminata bağlanmış olması zorunludur.
- Gerçekleştirecekleri veya yatırım yapacakları projelerin ilgili mevzuat uyarınca gerekli tüm izinlerinin alınmış, projesinin hazır ve onaylanmış, inşaatla 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 ipotegün 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 tefrisini 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

Vera Konsept Gayrimenkul
Yatırım Ortaklığı A.Ş.
Balgat Mah. Me. İş. Bld. Yelken Plaza Apt.
No 139A/59 Çankaya/ANKARA
HİTİT V.D. 2240 759020
Mersis No:0924005302000001

INTEGRAL
YATIRIM MENKUL DEĞERLER A.Ş.
Maslak Mah. Saat Str. Şişli Tower
No 5 Kat:2 Sarıyer / İSTANBUL
Maslak V.D. 4 760: 8427

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.
- Ortaklığın mülkiyetinde olan gayrimenkuller üzerinde metruk halde veya ekonomik ömrünü tamamlamış veya herhangi bir gelir getirmeyen veya tapu kütüğünün beyanlar hanesinde riskli yapı olarak belirtilmiş yapıların bulunması veya tapuda mevcut görünmekle birlikte yapıların yıkılmış olması halinde, söz konusu durumun hazırlanacak bir gayrimenkul değerlendirme raporuyla tespit ettirilmiş olması ve varsa söz konusu yapıların yıkılacağı ve gerekmesi halinde gayrimenkulün tapudaki niteliğinde gerekli değişikliğin yapılacağı Kurul'a beyan edilmesi halinde yapı kullanma izninin alınmış ve kat mülkiyetinin tesis edilmiş olması şartı aranmaz ve gayrimenkul arsa olarak ortaklık portföyüne dahil edilebilir.
- 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 tablolarda 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 sürdürmeyecektir.

- Portföyünde bulunan ve alımından itibaren beş yıl geçmesine rağmen üzerlerinde proje geliştirilmesine yönelik herhangi bir tasarrufla 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'nin 23. maddesinde 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. Ancak, kamu kurum veya kuruluşları ile bunların bağlı ortaklıkları, iştirakleri ve imtiyazlı pay sahibi bulunduğu şirketler tarafından yürütülen projelere ilişkin olarak bu bentte belirtilen hizmetler, kamu kurum ve kuruluşlarının yönetim kontrolüne sahip olduğu ortaklıklar tarafından sağlanabilir.
- 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 harcamaya 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 kullanm izninin alınması ve kat mülkiyetinin tesis

Vera Konsan Gayrimenkul
Yatırım Menkul Değerler A.Ş.
Belgat Mah. Mevlana Sok. Nispetiye Plaza Apt.
No: 13A/59 Çekirge/ŞİŞİ
HİTİT V.D. 924019020
Mersis No: 0824078002000001

İNTEGRAL
YATIRIM MENKUL DEĞERLER A.Ş. 57
Belgat Mah. Saat Sk. 3. Kat Tower
No 5 Kat 2 Sarıyer / İSTANBUL
Maslak V.D. 4780518427

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. İzin verilmesinden itibaren 2 (iki) yıl içinde inşaat başlanması ve inşaatın 5 (beş) yıllık ruhsat süresinde tamamlanması gerekir. İnşaat sürecinin gerektirdiği ölçüde temin edilecek uzatma süreleri saklıdır. 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.

Tapu siciline tescil, mülk sahibinin yazılı talebi üzerine tapu sicil memurları tarafından re'sen yapılır. Kat mülkiyeti üniteler üzerinde kurulduğunda ve tapu siciline tescil edildiğinde, her bir ünite ayrı mülkiyet haklarına tabi iken, ortak alanlar, aksi kararlaştırılmadıkça, arsa payları oranında birim sahiplerinin ortak mülkiyetindedir.

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, en geç kişisel verilerin elde edilmesi sırasında verisi işlenen gerçek kişileri aydınlatma yükümlülüğü ve varsa bu kişilerin açık rızalarını alma 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. Mevzuatta yer alan eşikleri sağlayan ve kişisel verileri işleyen gerçek ve tüzel kişi veri sorumluları, 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 karşılanma 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 yükümlülüklerle uymakla yükümlüdür.

Vera Konsept Yatırım Menkul Değerler A.Ş.
Bağdat Mah. Mevlana Caddesi Kat: 5
No:139A/59 Çarşı Etiler / Beşiktaş / İstanbul
Tic. Sic. No: 270994
Mersis No: 0924076322000001



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

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 alınmadan işyeri açılmaz ve çalıştırılmaz. İşyeri açma ve çalışma ruhsatı alınmadan açılan işyerleri yetkili idareler tarafından kapatılır.

Şirket'in yürütmüş olduğu faaliyetler bu yükümlülüklerden muaf değildir. Bu nedenle, Şirket merkezi için işyeri açma ve çalışma ruhsatı alınması gerekmektedir. Şirket'in merkezi için alınmış olan işyeri açma ve çalışma ruhsatına ilişkin bilgilere aşağıda yer verilmektedir.

Düzenleyen Kurum	Faaliyet Konusu	İşyeri Adresi	İşyeri Sınıfı	Ruhsat Tarihi	Ruhsat Sayısı/Seri No
T.C. Çankaya Belediye Başkanlığı	Büro	Balgat Mah. Mevlana Bulvarı No:139/A (59) Yelken Plaza	Sihhi Müessese	08/05/2023	091406

6.1.5. İhraççı faaliyetlerinin gelişiminde önemli olaylar:

Şirket halihazırda Konsept Vera Projesi'ni geliştirmekte olup üzerinde söz konusu projenin geliştirildiği Elâzığ Arsası'nın satın alınmasına ilişkin olarak İller Bankası ile 29.04.2019 tarihli arsa satış sözleşmesi imzalanmıştır. Söz konusu proje kapsamındaki inşaat işlerine 2020 yılının Kasım ayında başlanmıştır. 2022 yılı Kasım ayında %55 olan inşaat ilerleme seviyesi 2023 yılı Haziran ayında %65'e yükselmiştir.

Gölbasi Arsası Şirket portföyüne 2021 yılı Ocak ayında dahil edilmiştir.

Diğer yandan, 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 16.08.2018 tarih ve 9644 sayılı TTSG'de ilan edilmiştir.

21.12.2021 tarihinde tescil ve ilan edilen sermaye artırımını ile Şirket sermayesi 39.000.000 TL'ye yükseltilmiştir. Artırılan sermaye tutarının 420.132,06 TL'si geçmiş yıl karlarından karşılanmış, 33.579.867,94 TL'si nakden ödenmiş olan Ortaklara Borçlar hesabından karşılanmıştır. 20.09.2022 tarihi itibarıyla, Şirket'in tek ortağı olan Sevda Fırat sahip olduğu her biri 1.000 TL itibari değerinde 19.500 adet payını Emre Fırat'a devretmiş olup, devredilen payların toplam itibari değeri 19.500.000 TL'dir. Yapılan devir sonucunda Sevda Fırat ve Emre Fırat, Şirket'te her biri 1.000 TL itibari değerinde 19.500'er adet paya sahip hale gelmiştir.

29.09.2022 tarihinde tescil ve ilan edilen sermaye artırımını neticesinde ise Şirket sermayesi 150.000.000 TL'ye yükseltilmiş, Sevda Fırat ve Emre Fırat, her biri 1 TL itibari değerinde 75.000.000 adet paya sahip olmuştur. Artırılan sermaye tutarının tamamı nakden ödenmiş olan Ortaklara Borçlar hesabından karşılanmıştır.

Vera Konsept Yatırım Menkul
Yatırım Menkul Değerler A.Ş.
Balgat Mah. Mevlana Bulvarı Yelken Plaza A Blok Kat:5
No:13-A 59 Çankaya/ANKARA
HITT V.D 904 759020
Mersis No:0924075902000001



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

30.11.2022 tarihinde 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 SPK'nın 21.03.2023 tarih ve 17/344 sayılı kararı ile uygun bulunmuş ve 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 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.

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 izahnamede yer verilen son finansal tablo tarihi olan 30.06.2023 tarihi itibarıyla devam etmekte olan yatırımlarına aşağıdaki tabloda yer verilmektedir.

No.	Yatırımlar	Tamamlanma Tarihi	Toplam Maliyet (TL)	Tamamlanma Derecesi (%)	Finansman Şekli
1	Konsept Vera Projesi (Elazığ)	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 450.000.000 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:

30.06.2023 tarihi itibarıyla Şirket'in devam eden yatırımlarına aşağıdaki tabloda yer verilmektedir.

No	Yatırımlar	Coğrafi Konum	Tamamlanma Derecesi (%)	Finansman Şekli
1	Konsept Vera Projesi	Elazığ Arsası (1046 ada 11 parsel) üzerinde geliştirilen proje	65	Ön satışlar ve özkaynaklar

Vera Konsept Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A.Ş.
Belgat Mah. Mevlana Bulvarı Yen Plaza
No:1, 9A/59 Çankaya/ANKARA
HITIT V.D. 940759020
Mersis No:0924075902000001



INTEGRAL
YATIRIM MENKUL DEĞERLER A.Ş.
Kurtuluş Bulvarı Saat Sk. Spine Tower
No:5 Kat:2 Sarıyer / İSTANBUL
Mersis V.D. 4780518427

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 kullanım alanı ve diğer alanlar ile birlikte toplam 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 dağıtılın 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; dağıtılın 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.

İlaveten, Damga Vergisi Kanunu tahtında GYO'ların münhasıran gayrimenkul portföylerine ilişkin alım satım sözleşmeleri ile gayrimenkul satış vaadi sözleşmelerinin damga vergisinden muaf olduğu düzenlenmiştir.

Ek olarak, Turizmi Teşvik Kanunu'nun 5'inci maddesi uyarınca turizm sektöründe, anılan kanun ve diğer mevzuatta yer alan teşvik tedbirleri ile istisna, muafiyet ve haklardan yararlanabilmek için Kültür ve Turizm Bakanlığı'ndan turizm yatırım belgesi veya turizm işletmesi belgesi alınması zorunludur.

Turizm Tesislerinin Niteliklerine İlişkin Yönetmelik kapsamında, turizm yatırımı belgesi, yatırımın türü, sınıfı ve süresini gösteren, ibraz edilen belgelerle yatırımcının beyanı üzerine Bakanlık tarafından düzenlenen belgedir. İlgili belgenin alınması için gerekli başvuru ve şartlar, söz konusu yönetmeliğin 6'ncı maddesinde düzenlenmiştir ve ilgili belgede belirtilen işletmeye açılma süresi sonra erdiğinde belge iptal edilmiş olarak kabul edilmektedir. Turizm işletmesi belgesi ise, turizm tesislerinin yatırımlarının tamamlanıp işletmeye geçildiği anda alınabilecek bir belgedir.

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

7. FAALİYETLER HAKKINDA GENEL BİLGİLER

7.1. Ana faaliyet alanları:

7.1.1. İzahnamede yer alması gereken finansal tablo dönemleri itibarıyla ana ürün ve 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.

Vera Konut Gayrimenkul
Yatırım Menkul Değerler A.Ş.
Balçık Mah. Mevza No: 17 Kat: 17
No: 139A/59 Çarşı, ZİNKARA
HİTİT V.D. 905 759020
Mersis No: 0924075002000001

İNTEGRAL
MENKUL DEĞERLER A.Ş. 62
Maslak Mah. Saat SK. Spine Tower
No: 5 Kat: 2 Sarıyer / İSTANBUL
Mersis V.D. 4780518427

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 itibarıyla proje kapsamındaki bağımsız bölümlerden 30’unun 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 izahnamenin 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 sırı açığa çıkarmayacak nitelikte kamuya duyurulmuş bilgi:

Yoktur.

7.2. Başlıca sektörler/pazarlar:

7.2.1. Faaliyet gösterilen sektörler/pazarlar ve ihracçının 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 2023 1. Çeyrek Raporu"nda GYO Endeksinin 2023 yılının ilk çeyreğinde 1.614 puandan kapandığı ve ilk çeyreksonu itibarıyla yıllık bazda %23'lük bir gerileme yaşadığı belirtilmiştir. Söz konusu raporda GYO'ların toplam piyasa değerinin 191,7 milyar TL'ye ulaştığı, GYO'ların halka açıklık oranının %46'dan %49'a yükseldiği ve fiili halka açıklık oranının %33 seviyesinde gerçekleştiği bilgilerine yer verilmiştir. Ayrıca GYO'larda yerli ve yabancı yatırımcı sayısında düşüş yaşandığı, uyruk bazında yabancı payı piyasa değeri oranının %9,21 olarak gerçekleştiği, 2023 ilk çeyrekte kurumsal yatırımcı oranının ise nispi bir artışla %47,3 olarak gerçekleştiği ifade edilmiştir.

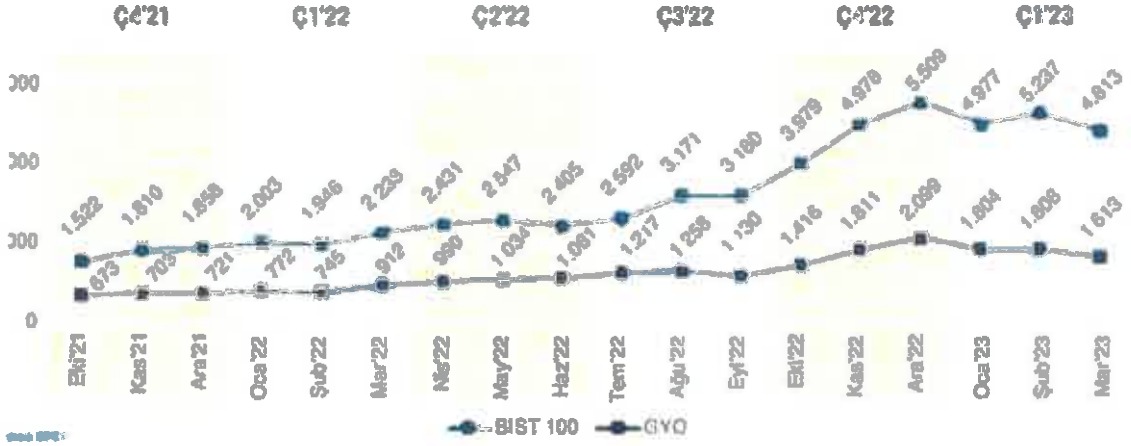
Aşağıda GYO sektöründen bazı göstergeler yer almaktadır:

Borsa İstanbul'da İşlem Gören GYO Sayısı (Adet)									
2014	2015	2016	2017	2018	2019	2020	2021	2022	Ç1'23
31	31	32	31	33	33	33	37	39	39
Halka Açıklık Oranları									
2014	2015	2016	2017	2018	2019	2020	2021	2022	Ç1'23
52	52	51	50	53	53	53	44	45,33	49,09
Fiili Dolajım (%)									
2014	2015	2016	2017	2018	2019	2020	2021	2022	Ç1'23
37,3	42,4	38,8	38,9	37,8	36,5	32,1	26,6	33,5	32,88
Piyasa Değerleri (Milyon TL)									
2014	2015	2016	2017	2018	2019	2020	2021	2022	Ç1'23
21.731	21.465	25.447	26.924	18.384	27.777	54.163	94.952	245.217	191.651
Piyasa Değerleri (Milyon Amerikan doları)									
2014	2015	2016	2017	2018	2019	2020	2021	2022	Ç1'23

9.339	7.356	7.231	7.138	3.481	4.676	7.379	7.317	13.116	10.006
-------	-------	-------	-------	-------	-------	-------	-------	--------	--------

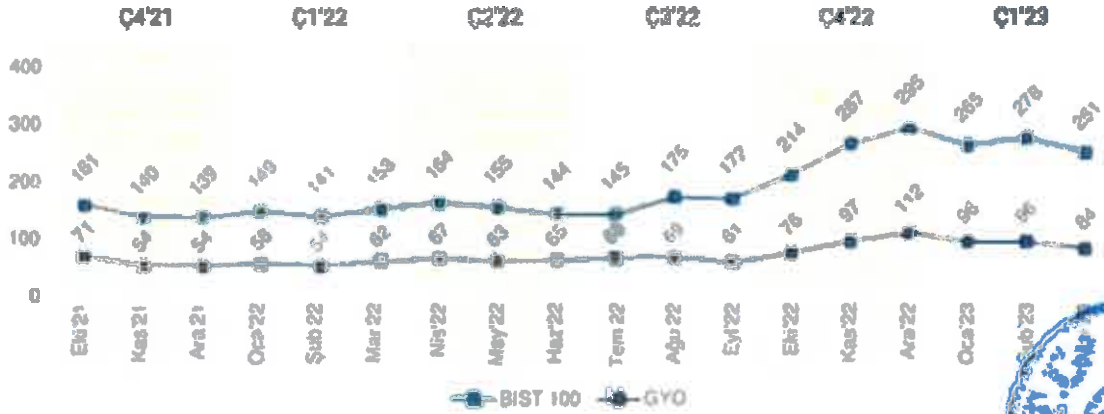
Kaynak: GYO-DER

GYO Endeksi TL bazında 2022 yılı 4. çeyrekte 2098,94 ile tamamladığı seyrine 2023 yılı 1.çeyrek sonu itibariyle 1613,46 seviyesinde kapatmıştır. Aşağıda GYO Endeksinin TL bazında son dönemlerdeki değişimi gösterilmektedir:



Kaynak: GYO-DER

GYO Endeksi Amerikan doları bazında 2022 yılı 4. çeyrekte 112 ile tamamladığı seyrine 2023 yılı 1.çeyrek sonu itibariyle 84 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

Vera Komiseri Gayrimenkul Yatırım A.Ş.
Balgat Mah. Merit Plaza Apt.
No:139A/5. Kat Kat:5 Kat:5
HİTİT V3 92 758020
Mersis No 092 075 02000001

INTEGRAL MENKUL DEĞERLER A.Ş.
Müşahid Saat Sk Spine Tower
No 5 Kat:2 Sarıyer / İSTANBUL
Mersis: k VD 4760519427



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 yaşanan 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.

2023 Yılı 1. Çeyrek İtibariyle Gayrimenkul Sektörü Üzerinde Etkiye Sahip Bazı Dinamiklerdeki Değişimler

- Üretim Yöntemiyle inşaat sektörünün cari fiyatlarla GSYH'den aldığı pay 2023 1. Çeyrek dönem itibariyle %5,4 olmuştur. Aynı dönemde inşaat sektörünün büyüme oranı %127,4, gayrimenkul faaliyetlerinin büyüme oranı ise %64,8 olmuştur.
- GSYH 2023 yılı 1. çeyrek ilk tahmini; zincirlenmiş hacim endeksi olarak, bir önceki yılın aynı çeyreğine göre %4,0 artmıştır.
- TÜFE 2023 yılı Mart ayında bir önceki aya göre %2,29, bir önceki yılın Aralık ayına göre %12,52, bir önceki yılın aynı ayına göre %50,51 ve on iki aylık ortalamalara göre %70,20 olarak gerçekleşmiştir.

- 2022 yılının 4. Çeyreğini 18,73 ile kapatan dolar 2023 Mart ayında 19,18'e yükselmiş, 2022 yılı 4. Çeyreği 19,97 ile kapatan Avro ise 2023 Mart ayında 20,88'ye yükselmiştir.
- Belediyeler tarafından verilen yapı ruhsatlarının 2023 yılının 1. Çeyreğinde bir önceki yılın aynı dönemine göre yüz ölçümü %2,2 azalmıştır, daire sayısı ise %0,7 artış göstermiştir.
- 2023 yılı 1. Çeyrek verileri bir önceki yılın aynı dönemine göre ilk defa satılan konutlar %11,15 azalarak 83 bin 907 adet olmuştur. İkinci el konut satışları da %11,66 azalarak 199 bin 308 adet olarak gerçekleşmiştir.
- 2023 yılı 1. Çeyreğinde toplam konut satışları içerisinde ipotekli konut satışlarının payı %20,8 olarak gerçekleşmiştir. 2022 yılı toplamında bu oran %18,9 olarak ölçülmüştür. 2023 1. Çeyreğinde toplam 283 bin 215 adet konut satışı gerçekleşmiştir. Bir önceki yılın aynı çeyreğine göre %11,51 oranında azalış olmuştur.
- 2023 yılı Mart verileri bir önceki yılın aynı dönemine göre ilk defa satılan konutlar %14,18 azalarak 32 bin 899 adet olmuştur. İkinci el konut satışları da %24,27 azalarak 72 bin 577 adet olarak gerçekleşmiştir.
- 2023 yılı Mart verileri bir önceki yılın aynı dönemine göre ipotekli konut satışı %16,55 azalarak 25 bin 262 adet olmuştur.
- 2022 yılı 3. Çeyrek döneminde kullandırılan konut kredisi miktarı 23.733 milyon TL'ye ulaşmıştır. Konut başı ortalama kullandırılan kredi tutarı ise 409.000 TL olmuştur. 2022 yılı 3. Çeyreği ise bir önceki yılın aynı dönemi kıyaslandığında konut başına kullandırılan ortalama kredi tutarında %61,5 oranında bir artış gözlemlenmektedir.
- 2023 Mart ayı itibari ile konut kredilerinde aylık faiz oranı %1,37, yıllık bileşik faiz ise %17,79 seviyesinde gerçekleşmiştir.
- Türkiye Ticari Gayrimenkul Endeksi 2023 Mart sonu itibariyle 578,54 puan seviyesinde gerçekleşmiştir. Endeks, geçen senenin aynı ayına oranla 287,93 puan artış gösterirken, aylık 20,55 puan artış göstermiştir. 2023 yılına 536,93 puan seviyesinde başlayan endekste, 3 aylık dönemde 41,61 puanlık bir artış yaşanmıştır.
- 2023 yılının ilk çeyreğinde Türkiye'ye gelen 3.9 milyon yabancı turistin %59'u İstanbul'a, %9,7'si Antalya'ya, %1.6'sı İzmir'e gelmiştir. Bu üç ili %1.5'lik ve %0.4'lük paylar ile Ankara ve Muğla izlemiştir. Gelen turist sayıları bir önceki yılın aynı dönemi ile karşılaştırıldığında gelen yabancı turist sayısında %39,3 artış görülmüştür.
- Türkiye genelinde toplam 850 bin 142 oda kapasitesi ile 20.022 işletme belgisi, 74 bin 221 oda kapasitesi ile 698 yatırım belgeli konaklama tesisi olduğu görülmektedir.

İhraççının Sektör İçerisindeki Yeri

Sektördeki paydaş sayısının diğer sektörlerle nazaran az olması, yatırımcıların gayrimenkulde olan teveccühü, gibi faktörler Şirket'in GYO sektöründe yaşanan rekabet içerisinde avantaj kazanmasına sebebiyet verebilecektir. 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 durumlar ise sektördeki her GYO için olduğu gibi Şirket için de dezavantaj teşkil etme

Vera Konsan Gayrimenkul Yatırım Menkul Değerleri A.Ş.
Belgelik Mh. Mersis No: 08240030000001
No: 138A-SB / Ankara / ANKARA
HITIT V.D 02 755 020
Mersis No: 08240030000001

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

potansiyeline sahiptir. Ancak Şirket güçlü mali yapısı ve deneyimli personel kadrosu ile bu dezavantajlı durumlara hızlıca uyum sağlayarak oluşabilecek riskleri en kısa sürede en aza indirmeyi hedeflemektedir.

Şirket ayrıca sektörde özellikle lkonut 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 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.

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 30 adedinin ön satışı yapılmış durumdadır. Söz konusu ön satışlardan 30.06.2023 tarihi itibariyle yaklaşık 69,5 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 hazırlanılmasında 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/202306/ce6f6992-99d6-4761-b32c-7e3a93965917.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 kulan her türlü anlaşma hakkında bilgi:

Yoktur.

Vera Konsept Gayrimenkul
Yatırım Ortaklığı A.Ş.
Bağcı Mah. 139A/59 Çankaya/ANKARA
No:139A/59 Çankaya/ANKARA
HİTİT V.D. 9240789020
Mersis No:0924078902000001

İNTEGRAL
YATIRIM MENKUL DEĞERLER A.Ş.
Ak Mah. Saat Sk. Ak Tower
No:5 Kat:2 Sarıyer / İSTANBUL
Maslı

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 dökmü:

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 30.06.2023 tarihi itibarıyla Şirket’in maddi duran varlıkları aşağıdaki gibidir.

Maliyet değeri	30.06.2023 (TL)
Taşıtlar	1.276.011
Demirbaşlar	301.695
Maliyet değeri toplamı	1.577.796
Birikmiş amortismanlar:	
Taşıtlar	644.565
Demirbaşlar	218.876
Birikmiş amortismanlar toplamı	863.441
Net defter değeri	714.265



İzahname’de yer alan son finansal tablo tarihi olan 30.06.2023 tarihi itibarıyla Şirket’in sahip olduğu “Yatırım Amaçlı Gayrimenkullere” ilişkin bilgiler aşağıdaki tabloda yer almaktadır.

Malik	Ada/Parsel/ Blok/No	Cinsi	Edinildiği Yıl	m ²	Mevki	Defter Değeri- 30.06.2023 (TL)	Kiraya Verildi ise Kiralayan Kişi/Kuru m	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	52.261.641(**)	--	--	--

Vera Konsept Gayrimenkul
Yatırım Menkul Değerler A.Ş.
Bağdat Mah. No:135A/59 Kat:5
No:135A/59 Kat:5
HİTİT V.D. 4780518427
Mersis No:092400009000001

İNTEGRAL
YATIRIM MENKUL DEĞERLER A.Ş.
No:135A/59 Kat:5
No:5 Kat:2 Sarıyer / İSTANBUL
Maslak V.D. 4780518427

Şirket	1152 ada 1 parşel	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 30.06.2023 tarihi itibarıyla Şirket'in stoklarında yer alan gayrimenkullere aşağıda yer verilmiştir.

Malik	Proje	m ²	Cinsi	Mevki	Defter Değeri- 30.06.2023 (TL)
Şirket	Konsept Vera	25.758	Konut nitelikli bağımsız bölümler (132 adet)	Gedik Karaçalı	97.667.778*

(*) 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 varlık 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:

30.06.2023 tarihli finansal tablolar itibarıyla; Şirket'in Elâzığ Arsası'nın satın alınmasıyla ilişkin olarak imzalanan sözleşme kapsamındaki 27.270.000 TL'lik borcu nedeniyle İller Bankası lehine Elâzığ Arsası üzerinde ipotek tesis edilmiş ve söz konusu ipotek kat irtifak tapularının çıkmasıyla bağımsız bölümlere yansıtılmıştır.

Söz konusu ipotek, ipotegin 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 ipotegin varlığının gayrimenkulün Şirket portföyüne alınmasına ilgili düzenlemeler kapsamında herhangi bir engel teşkil etmediğine ilişkin kanaat ilgili değerlendirme raporunda yer almaktadır. Bunun dışında 30.06.2023 tarihli finansal tablolar itibarıyla portföyde bulunan gayrimenkuller üzerinde üçüncü kişiler lehine verilen herhangi bir kısıtlama, aynı hak veya ipotek bulunmamaktadır.

Vera Konsepti Gayrimenkul Yatırım A.Ş.
Bağdat Mah. Akademi Plaza Apt. Kat: 10
No: 10/59 Beşiktaş / İstanbul
Tic. Sic. No: 275922
Mersis No: 092401500000001

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

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

Bununla birlikte, işbu İzahname tarihi itibarıyla, Elazığ Arsası kapsamında İller Bankası'na yapılan ödemeler tamamlanmış ve söz konusu borç tamamen kapatılmış olup, gerek söz konusu arsa gerekse söz konusu arsa üzerinde inşa edilen bağımsız bölümler üzerindeki ipotek kaldırılmış olup, mevcut durumda söz konusu gayrimenkuller üzerinde herhangi bir ipotek bulunmamaktadır.

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 değerleme raporlarına göre Şirket'in yatırım amaçlı gayrimenkullerinin rayiç değerlerine aşağıda yer verilmiştir.

Malik	Ada/Parsel/ Blok/No	Cinsi	Edinildiği Yıl	Mevki	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

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

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

Malik	Ada/Parsel/ Blok/No	Cinsi	Edinildiği Yıl	Mevki	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

Vera Konsept Gayrimenkul Yatırım Danışmanlık A.Ş.
Balgöl Mah. Mevlana Caddesi No:139A/59 Çankaya / ANKARA
MİTİT V.D. 22.47/30.000
Mersis No:092407550000001



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

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

30.06.2023 itibarıyla maddi duran varlık olarak sınıflandırılan gayrimenkul bulunmadığından Şirket'in maddi duran varlıklarının rayiç değerinin belirlenmesi hususunda herhangi bir değer tespiti raporu hazırlanmamıştır.

9.2. Maddi olmayan duran varlıklar hakkında bilgiler:

9.2.1. İzahnamede yer alması gereken finansal tablo dönemleri itibarıyla ihraççının sahip olduğu maddi olmayan duran varlıkların kompozisyonu hakkında bilgi:

Yoktur.

9.2.2. Maddi olmayan duran varlıkların, ihraççının faaliyetleri içerisindeki rolü ve faaliyetlerin maddi olmayan duran varlıklara bağımlılık derecesi hakkında bilgiler:

Yoktur.

9.2.3. İşletme içi yaratılan maddi olmayan duran varlıkların bulunması halinde, izahnamede a yer alması gereken finansal tablo dönemleri itibarıyla bu varlıklar için yapılan geliştirme harcamalarının detayı hakkında bilgi:

Yoktur.

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

Yoktur.

9.2.5. Maddi olmayan duran varlıkların kullanımını veya satışını kısıtlayan sözleşmeler veya diğer kısıtlayıcı hükümler hakkında bilgi:

Yoktur.

9.2.6. Maddi olmayan duran varlıklar içerisinde şerefiye kaleminin bulunması halinde, izahnamede yer alması gereken finansal tablo dönemleri itibarıyla şerefiye edinilmesine yol açan işlemler hakkında bilgi:

Yoktur.

10. FAALİYETLERE VE FİNANSAL DURUMA İLİŞKİN DEĞERLENDİRMELER

10.1. Finansal durum:

10.1.1. İhraççının izahnamede yer alması gereken finansal tablo dönemleri itibarıyla finansal durumu, finansal durumunda yıldan yıla meydana gelen değişiklikler ve bu değişikliklerin nedenleri:

Şirket'in 2020, 2021 ve 2022 yıllık hesap dönemleri ile 30.06.2023 tarihinde sona eren ara dönemine ilişkin özel bağımsız denetimden geçen bireysel finansal tablolarındaki varlıklarının detayı ve bu varlıklara ilişkin açıklamalara aşağıda yer verilmektedir.

TL	30.06.2023	31.12.2022	31.12.2021	31.12.2020
Nakit ve Nakit Benzerleri	1.191.450	1.791.449	4.382.091	1.125.094

Vera Konsan Gayrimenkul
Yatırım Menkul Değerleri A.Ş.
Belgat Mah. 3. Kat Katilim Plaza Apt.
No:139A/59 Çankaya/ANKARA
HİTİT V.D. 8240 59020
Mersis No:092407530000001

İNTEGRAL
YATIRIM MENKUL DEĞERLERİ A.Ş.
Belgat Mah. Saat Sk. Katilim Plaza Apt.
No:5 Kat 2 Sarıyer / İSTANBUL
Maslak V.D. 47805 8427

Ticari alacaklar	--	--	10.622.009	--
- İlişkili taraflardan ticari alacaklar	--	--	--	--
- İlişkili olmayan taraflardan ticari alacaklar	--	--	10.622.009	--
Diğer Alacaklar	161.121	79.019	96.585	475.606
- İlişkili taraflardan diğer alacaklar	--	--	96.585	35.868
- İlişkili olmayan taraflardan diğer alacaklar	161.121	79.019	--	439.738
Stoklar	97.667.778	94.380.254	34.866.182	35.422.825
Peşin Ödenmiş Giderler	244.601	395.081	120.429	3.549
Cari Dönem Vergisiyle İlgili Varlıklar	--	36.194	11.136	135.527
Diğer Dönen Varlıklar	197.875.098	63.703.678	2.268.799	735.246
TOPLAM DÖNEN VARLIKLAR	297.140.048	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	2.208.980.397	1.413.458.090	53.000.000	--
Maddi Duran Varlıklar	714.265	939.905	1.821.074	2.391.979
Peşin Ödenmiş Giderler	--	--	5.000	--
Ertelenmiş Vergi Varlığı	--	197.405	1.454.982	550.070
TOPLAM DURAN VARLIKLAR	2.209.694.662	1.414.672.051	60.538.837	3.094.359
TOPLAM VARLIKLAR	2.506.834.710	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 Proje'ye yapılan avans ödemelerinden dolayı artış göstermiştir.

Vera Konsept Gayrimenkul
Yatırım Menkul Değerler A.Ş.
Galipat Mh. No: 139A/5. Kat
No: 139A/5. Kat
HİTİT V.D. 4780518427
Mersis No: 0924007500000001

İNTEGRAL
YATIRIM MENKUL DEĞERLER A.Ş.
No 5 Kat:2 Sanyer / İSTANBUL
Maslak V.D 4780518427

Dönen varlıklar 2023 yılının ilk altı aylık döneminde 2022 yılına göre %85 oranında artmıştır. Artışın ana nedeni Konsept Vera Projesine ilişkin yapılan harcamaların ve avansların stoklarda ve diğer dönen varlıklarda raporlanmasıdır. 30 Haziran 2023 tarihi itibarıyla Şirket'in aktifleştirdiği 9.409.910 TL tutarındaki finansman giderleri dahil Konsept Vera Projesi'nin geliştirilmekte olduğu arsanın maliyet değeri 36.679.919 TL olup, %65,1425'ini oluşturan 23.894.216 TL'si stoklarda yer almaktadır. 30 Haziran 2023 itibarıyla 113.249.500 TL olan inşaat maliyetlerinin %65,1425'ini oluşturan 73.773.562 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.

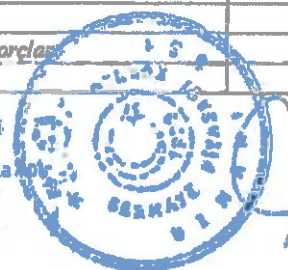
Duran varlıklar 2022 hesap dönemi sonunda 2021 yılına göre %2.237 oranında artmıştır. Bunun nedenleri, Konsept Vera Projesi'ndeki ticari nitelikteki dükkan ve işyerlerinin stoklardan yatırım amaçlı gayrimenkullere 44.988.755 TL bedel ve 1.258.469.315 TL tutarındaki yeniden değerlendirme farkı ile toplam 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.

Duran varlıklar 2023 yılının ilk altı aylık döneminde 2022 yılına göre %56 oranında artmıştır. Artışın ana nedeni Konsept Vera Projesi ile Gölbaşı Arsası'na ilişkin toplam 788.276.441 TL tutarındaki yeniden değerlendirme farkının yatırım amaçlı gayrimenkullere eklenmesidir.

Şirket'in 2020, 2021 ve 2022 yıllık hesap dönemleri ile 30.06.2023 tarihinde sona eren ara dönemine ilişkin özel bağımsız denetimden geçen bireysel finansal tablolarındaki yükümlülüklerinin detayı ve bu yükümlülüklerle ilişkin açıklamalara aşağıda yer verilmektedir.

Finansal Durum Tablosu (TL)	30.06.2023	31.12.2022	31.12.2021	31.12.2020
Ticari Borçlar	113.887.371	18.049.184	9.434.132	5.714.447
- İlişkili taraflara ticari borçlar	--	--	--	--
- İlişkili olmayan taraflara ticari borçlar	113.887.371	18.049.184	9.434.132	5.714.447
Çalışanlara Sağlanan Faydalar Kapsamında Borçlar	151.347	120.464	726	7.163
Diğer Borçlar	22.643.975	7.527.792	486.812	948.840
- İlişkili taraflara diğer borçlar	14.337.500	--	480.479	945.007
- İlişkili olmayan taraflara diğer borçlar	8.306.475	7.527.792	6.333	3.833
Ertelenmiş Gelirler	69.495.731	36.959.066	5.858.999	135.527
Diğer Kısa Vadeli Karşılıklar	200.000	200.000	200.000	200.000
Diğer Kısa Vadeli Yükümlülükler	320	--	97.072	214.319
TOPLAM KISA VADELİ YÜKÜMLÜLÜKLER	206.378.744	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	--

Vera Konsept Yatırım Menkul Değerler A.Ş.
Yatırım Menkul Değerler A.Ş.
Orhan Mah. M. Çarşı No: 13
HİTİT V.D. 92407 33020
Cikariz No: 332407 33020001



INTEGRAL
YATIRIM MENKUL DEĞERLER A.Ş.
Nispetiye Mah. Saat 3 k. Spine Tower
No 5 Kat 2 Sarıyer / İSTANBUL
Maslak V.D 4780518427

Uzun Vadeli Karşılıklar	16.442	7.813	37	1.181
- Çalışanlara sağlanan faydalara ilişkin uzun vadeli karşılıklar	16.442	7.813	37	1.181
Ertelenmiş Vergi Yükümlülüğü	--	272.872.154	6.551.036	933.078
TOPLAM UZUN VADELİ YÜKÜMLÜLÜKLER	356.602	273.220.127	17.565.032	16.943.920
TOPLAM YÜKÜMLÜLÜKLER	206.735.346	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 6 aylık hesap dönemleri itibarıyla bir önceki yıl sonlarına göre sırasıyla %39, %899 ve -%38 oranlarında değişim göstermiştir. 2021 ve 2022 yıllık hesap dönemlerinde yaşanan 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 oluşturmaları iken; 2023 yılı ilk altı aylık hesap dönemi içerisinde Şirket GYO statüsüne kavuştuğundan azalma yaşanmıştır.

Bununla birlikte, Konsept Vera Projesi kapsamında yapılan ön satışlar ertelenmiş gelirler kaleminde izlenmekte olup, bu kalem 2021, 2022 ve 2023 yılı ilk 6 aylık hesap dönemleri itibarıyla bir önceki yıl sonlarına göre sırasıyla %4.223, %531 ve %88 oranlarında artmıştır. Öte yandan, genel olarak ortaklara borçlardan oluşan diğer borçlar 30 Haziran 2023 tarihinde Emre Fırat ve Sevdâ Fırat'ın Şirket'e toplam 14.337.500 TL kısa vadeli 340.160 TL uzun vadeli borç vermesinden dolayı artış göstermiştir.

Şirket'in 2020, 2021 ve 2022 yıllık hesap dönemleri ile 30.06.2023 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)	30.06.2023	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	32.260	24.788	7.485	1.654
-Kar veya zararda yeniden sınıflandırılmayacak	32.260	24.788	--	--
- Tanınlanmuş fayda planları yeniden ölçüm kazançları	--	--	7.485	1.654
Kardan Ayrılan Kısıtlanmış Yedekler	53.778	53.778	22.112	9.657
Geçmiş Yıllar Karları/(Zararları)	1.088.902.527	1.046.977.484	1.384.093	2.745.856
Dönem Net Karı/ (Zararı)	1.061.110.799	41.925.043	38.849.605	(523.177)
TOPLAM ÖZKAYNAKLAR	2.308.099.364	1.238.981.093	79.263.295	16.827.998

Özkaynaklar:

Şirket'in özkaynakları 2021, 2022 ve 2023 yılı ilk 6 aylık hesap dönemleri itibarıyla bir önceki yıl sonlarına göre sırasıyla %371, %1.463 ve %86 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 yılları ile 30.06.2023 tarihinde sona eren ara döneminde bir önceki hesap dönemine 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 yıllık hesap dönemleri ile 30.06.2023 tarihinde sona eren ara dönem için sırasıyla 48.706.220 TL, 1.315.469.315 TL ve 788.276.441 TL'dir.

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 30.06.2023 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.- 30.06.2023	01.01.- 30.06.2022	01.01.- 31.12.2022	01.01.- 31.12.2021	01.01.- 31.12.2020
Hesolat	--	--	--	382.048	2.955.320
Satışların Maliyeti (-)	--	--	--	(1.215.453)	(2.302.898)
BRÜT KAR / ZARAR	--	--	--	(833.405)	652.422
Genel Yönetim Giderleri (-)	(2.280.109)	(548.535)	(2.460.076)	(775.123)	(551.200)
Esas Faaliyetlerden Diğer Gelirler	2.336.418	4.087.962	4.429.464	164.612	838.160
Esas Faaliyetlerden Diğer Giderler (-)	(284.922)	(1.909.497)	(2.315.175)	(5.752.317)	(2.414.817)
ESAS FAALİYET KARI / ZARARI	(228.613)	1.629.930	(345.787)	(7.196.233)	(1.475.435)
Yatırım Faaliyetlerinden Gelirler	788.944.705	36.824	57.364.644	50.631.628	261.964
Yatırım faaliyetlerinden giderler (-)	--	--	--	--	(141.378)
FINANSMAN GİDERİ ÖNCESİ FAALİYET KARI / ZARARI	788.716.092	1.666.754	57.018.857	43.435.395	(1.354.849)
Finansal Gelirler	192.383	348.220	864.717	245.780	223.516
Finansal Giderler (-)	(474.533)	(78.577)	(78.579)	(117.358)	(19.799)
SÜRDÜRÜLEN FAALİYETLER VERGİ ÖNCESİ DÖNEM KARI (ZARARI)	788.433.942	1.936.397	57.804.995	43.563.817	(1.151.132)
Sürdürülen Faaliyetler Vergi Geliri / (Gideri)	272.676.857	(358.295)	(15.879.952)	(4.714.212)	227.955
Dönem Vergi Gideri (-)	--	--	--	--	(135.527)
Ertelenmiş Vergi Geliri / (Gideri)	272.676.857	(358.295)	(15.879.952)	(4.714.212)	363.482
DÖNEM KARI/ZARARI	1.061.110.799	1.578.102	41.925.043	38.849.605	(923.177)

Pay Başına Kazanç	7,0741	0,0405	0,5962	6,5469	(0,1846)
-------------------	--------	--------	--------	--------	----------

Şirket'in dönem karı/zararı 2020, 2021, 2022 ve 2023 ile 2022 yılı ilk 6 aylık hesap dönemleri itibarıyla sırasıyla -923.177 TL, 38.849.605 TL, 41.925.043 TL, 1.061.110.799 TL ve 1.578.102 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 dönemleri ile 2023 ve 2022 yılı ilk 6 aylık hesap dönemleri itibarıyla değerlendirme farklarının yatırım faaliyetlerinden gelirleri yansıtılması nedeniyle Şirket'in dönem karı oluşmuştur. 2020 yılında değerlendirme yapılmadığından operasyonel giderler nedeniyle zarar oluşmuştur.

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

Vera Konsepti Gayrimenkul Yatırım Menkul Değerler A.Ş.
Belgat Mah. Mevana Sok. 3. Kat No:139A/59 Çankaya / ANKARA
HİTİT V.D 924 407 590
Mersis No:092407590000001

INTEGRAL
YATIRIM MENKUL DEĞERLER A.Ş.
Maslak Mah. Kat:5 Kat:5 Sarıyer / İSTANBUL
No:5 Kat:2 Sarıyer / İSTANBUL
Maslak V.D 47803 8427

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 itibarıyla 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.

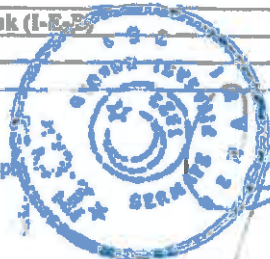
10.3. İhraççının borçluluk durumu

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

Bireysel TL	
Borçluluk Durumu	Tutar (TL)
Kısa vadeli yükümlülükler	206.378.744
Garantili	0
Teminatlı	7.954.711
Garantisiz/Teminatsız	198.424.033
Uzun vadeli yükümlülükler (uzun vadeli borçların kısa vadeli kısımları hariç)	356.602
Garantili	0
Teminatlı	0
Garantisiz/Teminatsız	356.602
Kısa ve Uzun Vadeli Yükümlülükler Toplamı	206.735.346
Özkaynaklar	2.380.099.364
Çıkarılmış sermaye	150.000.000
Yasal yedekler	53.778
Diğer yedekler	0
TOPLAM KAYNAKLAR	2.586.834.710

Bireysel TL	
Net Borçluluk Durumu	Tutar (TL)
A. Nakit	1.191.450
B. Nakit Benzerleri	0
C. Ahm Satım Amaçlı Finansal Varlıklar	0
D. Likidite (A+B+C)	1.191.450
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-B)	-1.191.450
K. Uzun Vadeli Banka Kredileri	0

Vera Konut Yatırım Menkul
Yatırım A.Ş.
Belget Mah. Meydanı
No:138A/59 Çarşı
HİTİT V.D. 8/10020
Merkezi No:092407
000001



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

11.2. Nakit akımlarına ilişkin değerlendirme:

Şirket'in 2020, 2021 ve 2022 yıllık hesap dönemleri ile 30.06.2022 ve 30.06.2023 tarihinde sona eren ara dönemine ilişkin özel bağımsız denetimden geçen bireysel finansal tablolarındaki nakit akış tablosundan seçilen kalemlere aşağıda yer verilmektedir.

TL	01.01- 30.06.2023	01.01- 30.06.2022	01.01- 31.12.2022	01.01- 31.12.2021	01.01- 31.12.2020
İşletme Faaliyetlerinden Nakit Akışları	5.938.216	4.965.074	-114.463.414	-16.329.534	-4.687.386
Yatırım Faaliyetlerinden Kaynaklanan Nakit Akışları	-6.538.215	466.088	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)	-599.999	5.431.162	-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/öz kaynaklar oranını kullanarak izlemektedir. Net borç hazır değerlerin toplam yükümlülük tutarından düşülmesiyle hesaplanmaktadır.

TL	30.06.2023	31.12.2022	31.12.2021	31.12.2020
Toplam yükümlülükler	206.735.346	336.076.633	33.642.773	24.164.216
Eksi: Nakit ve nakit benzerleri	(1.191.450)	(1.791.449)	(4.382.091)	(1.125.094)
Net yükümlülük	205.543.896	334.285.184	29.260.682	23.039.122
Özkaynaklar	2.300.099.364	1.238.981.093	79.263.295	16.827.990
Net yükümlülük/Özkaynaklar oranı	%8	%21	%27	%58

Şirket'in net yükümlülük/öz kaynaklar oranı 30.06.2023 tarihi itibarıyla %8, 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 30.06.2023, 31.12.2022, 31.12.2021 ve 31.12.2020 tarihleri itibarı ile işletme sermayesine ilişkin bilgiler aşağıdaki tabloda sunulmaktadır:

Finansal Kalemler (TL)	30.06.2023	31.12.2022	31.12.2021	31.12.2020
Dönen Varlıklar	297.140.048	160.385.675	52.367.231	37.897.847
Kısa Vadeli Yükümlülükler	206.378.744	62.856.506	16.077.741	7.220.296
İşletme Sermayesi	90.761.304	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	553.132	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

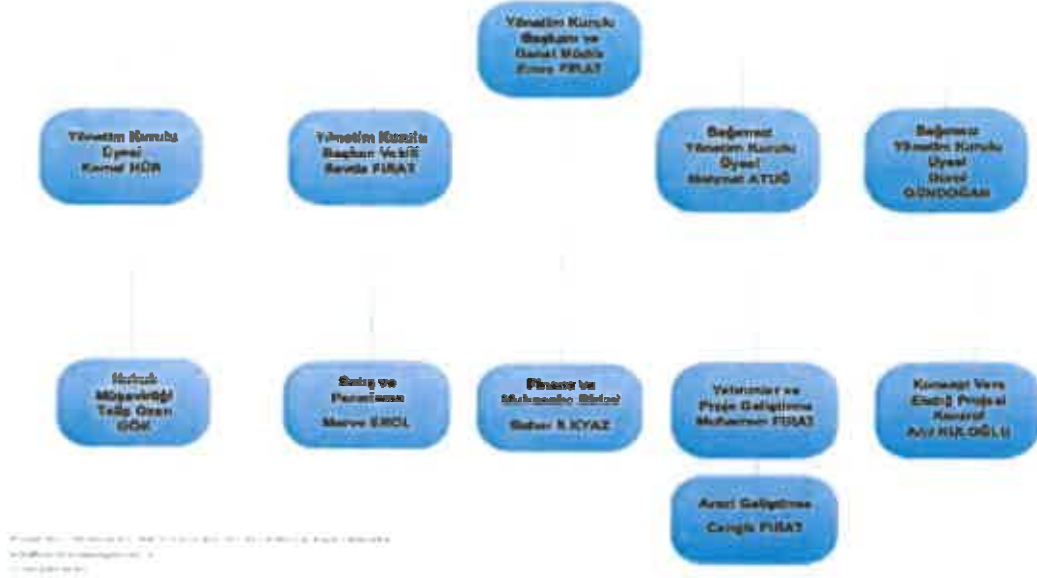
Yapı ruhsatlarının sayısı;

- 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,

Vera Konsol Gayrimenkul Yatırım
Belgat Mah. Mevlana
No:139A/59 Çarşı
HİTİT V.D. 92407
Merkezi No:09240769020



İNTEGRAL
YATIRIM MENKUL DEĞERLER A.Ş.
Belgat Mah. Saat 5. Kat
No:5 Kat:2 Sarıyer / İSTANBUL
Merkezi V.D. 9240769020



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 7 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 7 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 7 aydır.	-	-

Mehmet Atug	Bağımsız Yönetim Kurulu Üyesi	Balgat Mah. Mevlana Bulv. Yelken Plaza Apt No:139 A/59 Çankaya-Ankara	-	06.09.2023 tarihli Yönetim Kurulu toplantısında 19.04.2026 tarihine kadar görev yapmak üzere seçilmiştir. Kalan görev süresi 2 yıl 7 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 7 aydır.	-

Yönetim kurulu üyelerinin ihraççı dışında yürüttükleri görevler aşağıdaki tabloda gösterilmektedir.

Adı-Soyadı	Şirket Unvanı	Adres	Görevi	Görev Süresi / Kalan Görev Süresi
Mehmet Atug	Vektör Yeminli Mali Müşavirlik Ltd. Şti	Mustafa Kemal Mah. 2131. Cad No:24 Çankaya/Ankara	Müdürler Kurulu Başkanı	Süresiz
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

Vera Konsol Yatırım Menkul Değerler A.Ş.
Balgat Mah. Mevlana Bulv. Yelken Plaza Apt.
No:139A/59 Çankaya/ANKARA
HİTİT V.D. 9240763020
Mersis No:092407690200000



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

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.

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 eşi. Diğer yönetim kurulu üyeleri ile yönetimde söz sahibi olan personellerin birbirileri ile akrabalık ilişkisi bulunmamaktadır.

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.

Vera Konut Yatırım Menkul
Balgat Mah. Mevlana Bulv. Yelken Plaza Apt. No:139A/59 Çankaya-ANKARA
HİT T.V.D. 9240168020
Merale No:092407660200001



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

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 havaşal 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.

Mehmet Atıf

1967 yılında Aksaray'da doğdu. 1984'te Aksaray Endüstri Meslek Lisesi'ni ve 1988'de Ankara Üniversitesi Siyasal Bilgiler Fakültesi İşletme bölümünü bitirdi.1989'da açılan giriş sınavını kazanarak Hesap Uzman Yardımcılığı'na ve yeterlilik sınavında da başarı göstererek 12.07.1992'de Hesap Uzmanlığına atandı.12.01.2000'de Baş Hesap Uzmanı oldu.

1998-2000 yıllarında ABD Boston Üniversitesi'nde finansal ekonomi dalında yüksek lisans yapmıştır. 26.01.2003 tarihinde Gelirler Genel Müdürlüğü'ne daire başkanı olarak atandı. Daire başkanlığı sırasında Katma Değer Vergisinden sorumlu olarak Gelirler Genel Müdürlüğü'nün yeniden yapılanmasına kadar çalıştı. 18.05.2005 tarihinde yeniden yapılanma sonrasında Gelir İdaresi Başkanlığı Daire Başkanlığına atandı. Atama sonrasında Uygulama ve Veri Yönetimi Daire Başkanlığından sorumlu olarak çalıştı. Bu dönemde Gelir İdaresi Başkanlığının yeniden yapılandırılması çalışmaları ile vergi dairesi otomasyon projeleri olan VEDOP-II ve VEDOP-III projelerini yürüttü. 24.07.2006 tarihinde Gelir İdaresi Başkan Yardımcısı olarak atandı. Başkan yardımcılığı sırasında başlıca Uygulama ve Veri Yönetimi Daire Başkanlığı, Tahsilat ve İhtilaf İşler Daire Başkanlığı, Strateji Geliştirme Daire Başkanlığı, Avrupa Birliği ve Dış İlişkiler Daire Başkanlığı ve Gelir ve Kurumlar Vergisinin bağlı bulunduğu Gelir Yönetimi Daire Başkanlığından sorumlu olarak çalıştı. Birçok ülke ile çifte vergilendirmeyi önleme anlaşmasını müzakere ederek sonuçlandırmıştır. Özelleştirilmeden önce Esgaz Dağıtım A.Ş. yönetim kurulu üyeliği ve Elektrik İşleri Etüt İdaresi Genel Müdürlüğü denetim kurulu üyeliğinde bulundu.

29.02.2016 Bakanlık Müşaviri olarak atandı. Bu görevde iki yıl çalıştıktan sonra 30.03.2018 tarihinde emekli olan Mehmet Atıf, halen yeminli mali müşavirlik yapmaktadır. Evli ve üç çocuk babasıdır.

Vera Konsan
Yatırım Menkul Değerler A.Ş.
Başkanlık
No: 139
Hürriyet
Mevlâ Kültür
07500200001



İNTEGRAL
YATIRIM MENKUL DEĞERLER A.Ş.
No 5 Kat: 2 Servis / İSTANBUL

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.

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.
Mehmet Atug	Vektör Yeminli Mali Müşavirlik Ltd. Şti.	50	Devam Etmektedir.
	Boylam Denetim Danışmanlık ve Yeminli Mali Müşavirlik A.Ş.	0,02	Devam Etmemektedir.
	Premium Yeminli Mali Müşavirlik A.Ş.	40	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 bir 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 üeliğine veya ihraççıdaki 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:



Suayman

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 ihraççı'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 7 Ay
Sevda Fırat	Yönetim Kurulu Başkanı	3 Yıl / 2 Yıl 7 Ay
Kemal Hür	İdari İşler Müdürü	3 Yıl / 2 Yıl 7 Ay
Mehmet Atılg	-	3 Yıl / 2 Yıl 7 Ay
Gürol Gündoğan	-	3 Yıl / 2 Yıl 7 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 ile 06.09.2023 tarihli ve 2023/14 sayılı Yönetim Kurulu Kararları 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 Komitesi'nin mevzuat ve Yönetim Kurulu kararı ile belirlenmiş



- 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. Gerektiğinde 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.

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 yükümlülüklere 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 meyzun 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:

Şirket organlarının yanı sıra mevzuat gereği zorunlu olarak oluşturulması gereken "Yatırımcı İlişkileri Bölümü", başta bilgi alma ve inceleme hakkı olmak üzere pay sahipliği haklarının korunması ve kullanılmasının kolaylaştırılmasında etkin rol oynamaktadır.

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 yatırımcı ilişkileri birimi henüz oluşturulmamış olup, Kurumsal Yönetim Tebliği çerçevesinde pay sahipleri ile yatırımcı ilişkileri biriminin oluşturulmasına ilişkin çalışmalar devam etmektedir. 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.

	30.06.2023	31.12.2022	31.12.2021	31.12.2020
Personel Sayısı	9	8	1	33

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

Faaliyet Alanı	30.06.2023	31.12.2022	31.12.2021	31.12.2020
Yönetim	2	2	1	-
İdari İşler	3	-	-	3
Mali İşler	1	-	-	-

Vera Kurum Gayrimenkul Yatırım Menkul Değerler A.Ş.
Belgat Men. İş. Bld. Kat: 5
No:139A/B Kat: 5
HİTİT V. D. 7/59C20
Merkezi No:092100002000001



İNTEGRAL YATIRIM MENKUL DEĞERLER A.Ş. 93
Etiler Kat: 5 Kat: 5 Kat: 5 Kat: 5
No 5 Kat:2 Sarıyer / İSTANBUL
Maslak V.D 4780518427

Satınalma ve Proje Takip İşleri	2	-	-	1
Satış Pazarlama	1	1	-	2
Konsept Vera Projesi'nde Görevli Personeller	-	-	-	27
Toplam	9	8	1	33

Coğrafi Dağılım	30.06.2023	31.12.2022	31.12.2021	31.12.2020
Ankara	5	5	1	6
Elazığ	4	3	-	27
Toplam	9	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 kulan 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: 28.07.2023)				
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.

Vera Konut Yatırımları Gayrimenkul
Yatırım Menkul Değerleri A.Ş.
Balgış Mah. 5. Kat: 5. Katın Plaza Apt.
No: 33/5A/5C Çarşıları ANKARA
TUTUŞ V.D. 3140759020
Mersis No: 0800005902000001

İNTEGRAL
YATIRIM MENKUL DEĞERLERİ A.Ş.
Sakarya C. Saat Sk. Şişli Tower
No: 5 Kat: 2 Sanyer / İSTANBUL
Maslak V.D. 4780518427

İzahname'nin 19.1 numaralı maddesinde belirtildiği şekilde Şirket'in doğrudan yönetim hakimiyetine sahip olan ortakları Emre Fırat ve Sevdâ 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:

Sevdâ Fırat, Emre Fırat'ın ağabeyinin eşiştir.

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

Vera Konağı Menkul Yatırımlar A.Ş.
Belgat Mah. Mevlana Bulvarı, Yelken Plaza
No:139A/59 Kat:5
HİTİT V.D. 9240759020
Mersis No:0824075902000001



INTEGRAL MENKUL DEĞERLER A.Ş. 96
Kurtuluş Mah. Saal Sok. 3. Kat
No:5 Kat:2 Sarıyer / İSTANBUL
Maslak V.D. 4780518427

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				
	30.06.2023	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

Şirket'in ilişkili taraflarından uzun vadeli alacağı bulunmamaktadır.

İzahnamede yer verilen finansal tablo tarihleri itibarıyla ilişkili taraflara olan borçlara aşağıdaki tablolarda yer verilmektedir.

İlişkili Taraflara Olan Kısa Vadeli Diğer Borçlar				
	30.06.2023	31.12.2022	31.12.2021	31.12.2020
Emre Fırat	9.773.500	--	20.216	--
Sevda Fırat	4.564.000	--	8.346	--
Toplam	14.337.500	--	96.585	35.868

İlişkili Taraflara Olan Uzun Vadeli Diğer Borçlar				
	30.06.2023	31.12.2022	31.12.2021	31.12.2020
Emre Fırat	--	--	20.216	--
Sevda Fırat	340.160	340.160	8.346	--
Toplam	340.160	340.160	96.585	35.868

20.2. İlişkili taraflarla yapılan işlerin ihraççının net satış hasılatı içindeki payı hakkında bilgi:

İlişkili taraflarla yapılan işlerin Şirket'in net satış hasılatı içindeki payı bulunmamaktadır.

21. DİĞER BİLGİLER

21.1. Sermaye Hakkında Bilgiler

Şirket'in çıkarılmış sermayesi 150.000.000 TL'dir.

21.2. Kayıtlı Sermaye Tavanı:

Şirket'in kayıtlı sermaye tavanı 500.000.000 TL'dir.

21.3. Dönem başı ve dönem sonundaki fiili dolaşımdaki pay sayısının mutabakatı ve izahnamede yer alması gereken finansal tablo dönemleri itibarıyla sermayenin %10'undan fazlası aynı olarak ödenmişse konu hakkında bilgi:

Fiili dolaşımda olan ve Şirket sermayesi içinde aynı olarak ödenen kısım bulunmamaktadır.

21.4. Sermayeyi temsil etmeyen kurucu ve intifa senetleri vb. hisselerin sayısı ve niteliği hakkında bilgi:

Yoktur.



21.5. İhraççının paylarından, kendisi tarafından bizzat tutulan veya onun adına tutulan veya bağlı ortaklıklarının sahip oldukları ihraççı paylarının adedi, defter değeri ve nominal değeri:

Yoktur.

21.6. Varanlı sermaye piyasası araçları, paya dönüştürülebilir tahvil, pay ile değiştirilebilir tahvil vb. sermaye piyasası araçlarının miktarı ve dönüştürme, değişim veya talep edilme esaslarına ilişkin bilgi:

Yoktur.

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	-	111.000.000,00	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 ticari 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 görülmeye başlanmadan yapılacak işlemler, oy kullanma usulü, gündem maddelerinin görüşülmesi, toplantı tutanağının düzenlenmesi gibi hususları içermektedir.

21.13. Esas sözleşmenin ilgili maddesinin referana 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 hakiardan 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 ilanın 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 ilanın 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



[Handwritten signature]

Genel Kuruldan karar alınmasına bağı 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 hiçbirisi 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.

Vera Kona Gayrimenkul Yatırım A.Ş.
Bağdat Mah. 16. Kat: 16010000000
No: 16010000000
HİTİT V.D. 16010000000
Mersis No: 08240 020000001



İNTEGRAL YATIRIM MENKUL DEĞERLER A.Ş.
No: 5 Kat: 2 Sarıyer / İSTANBUL
Maslak V.D. 4780518427

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

Vera Konut Yatırım Menkul Değerler A.Ş.
Belgat Mah. Meşat Plaza Apt. Kat: 5
No: 139A/59 Kat: 5
HİTİT V.D. 759020
Mersis No: 08320000001



İNTEGRAL
YATIRIM MENKUL DEĞERLER A.Ş.
No 5 Kat:2 Sarıyer / İSTANBUL
Maslak V.D. 4780518427

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.

Vera Kökçüoğlu Gayrimenkul Yatırım A.Ş.
Belgel. Meh. elke - Plaza A
HİTİT V 9840 83 20
Mersis No:09 01 5902000001



İNTEGRAL
HATIRCIYI A.Ş. UL HATIRCIYI A.Ş.
Belgel. Mah. Saat Sk. Spine Tower
No:5 Kat:2 Sarıyer / İSTANBUL
Mastak V D 47865 8427

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.

Sözleşme kapsamında Şirket'in 27.270.000 TL'lik borcu nedeniyle Elâzığ Arsası üzerinde İller Bankası lehine ipotek tesis edilmiş olup İller Bankası'na olan borcun ödenmesi üzerine söz konusu ipotekler 21.08.2023 tarihi itibarıyla kaldırılmıştır.

Ayrıca, 8 numaralı "Kefalet ve Teminat Bilgileri" başlığı altında da belirtildiği üzere 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 edilmiş olup İller Bankası'na olan borcun ödenmesi üzerine söz konusu teminat mektubu İller Bankası tarafından 10.08.2023 tarihinde Türkiye Garanti Bankası A.Ş.'ye iade 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 kiraya veren ile Ankara ve Elazığ'da bulunan 2 konuta ilişkin kiracı olarak iki ayrı kira sözleşmesi akdetmiş olup bu kira sözleşmelerinden ilkinde kira bedelleri aylık olarak diğerinde yıllık olarak ödenmektedir. Söz konusu 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 farklı kişiyle 30 bağımsız bölüm 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.

Vera Konsept Gayrimenkul Yatırım A.Ş.
Balgat Mah. A.Ş. Yelken Plaza
No:139A/59 Çankaya/ANKARA
HİTİT 0312 3759020
Mersis No: 08020000001



İNTEGRAL YATIRIM MENKUL DEĞERLER A.Ş.
Sarıyer / İstanbul / Spine Tower
No:5 Kat:2 Sarıyer / İSTANBUL
Mersis V.D. 4780518427

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 tarafı olarak belirleme ve uygulama; (iii) ipotek, hesap ve taşınır rehini, alacağın temlikî 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 tekeffüllerde bulunması, bankanın onay almaksızın ortaklık yapısının değişmesi gibi durumlarda krediyi muaccel hale getirme, geri ödeme talep etme, temerrüt faizi işletme veya sözleşmeyi feshetme gibi geniş yetkiler tanıdığı görülmektedir. Ayrıca, bu sözleşmede tarafların yazılı bildirimde bulunmak suretiyle fesih hakkı bulunduğu görülmektedir.

Söz konusu genel kredi sözleşmesinin "Müşterinin Temerrüdü" başlıklı 2.8 maddesi 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 durum 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 ve Finansal Danışmanlık Sözleşmesi

Şirket'in halka arz işlemleri ile ilgili olarak İntegral Yatırım Menkul Değerler A.Ş. ile 15.08.2023 tarihinde halka arz aracılık sözleşmesi imzalanmış olup İntegral Yatırım Menkul Değerler A.Ş. konsorsiyum lideri olarak halka arza aracılık edecektir.

Gayrimenkul Değerleme Hizmet Sözleşmesi

Net Kurumsal Gayrimenkul Değerleme ve Danışmanlık A.Ş. ile 02.05.2023 tarihinde gayrimenkul değerleme hizmet sözleşmesi imzalanmış olup söz konusu sözleşme çerçevesinde

Vera Kurumsal Gayrimenkul
Yatırım Menkul Değerler A.Ş.
Belget Meh. Mev. No: 135A/59
No: 135A/59
HİTİT V.D
Mersis No: 0824070802000001



İNTEGRAL
YATIRIM MENKUL DEĞERLER A.Ş.
No 5 Kat:2 Sarıyer / İSTANBUL
Maslak V.D 4780518427

Elâzığ Arsası üzerinde geliştirilen Konsept Vera Projesi'nin proje değerlemesi ile Gölbaşı Arsası'nın taşınmazın mevcut değerlemesi değerlendirilmiştir.

Hukuki Danışmanlık Sözleşmesi

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

Danışmanlık Sözleşmesi

Şirket, Emre Kavaklı ile 14.06.2023 tarihinde Şirket paylarının halka arz edilmesi sürecinde Şirket'e danışmanlık hizmeti verilmesi amacıyla danışmanlık sözleşmesi imzalamıştır.

Aracılık ve Konsorsiyum Sözleşmesi

Şirket, 23.08.2023 tarihinde konsorsiyum lideri İntegral Yatırım Menkul Değerler A.Ş. ve 36 farklı aracı kurum ile Aracılık ve Konsorsiyum Sözleşmesi imzalamıştır. Sözleşmenin konusu, kayıtlı sermaye sistemindeki Şirket'in çıkarılmış sermayesinin 150.000.000 TL'den 205.000.000 TL'ye çıkarılması sonucu mevcut ortakların yeni pay alma haklarının tamamen kısıtlanması suretiyle ihraç edilecek toplam 55.000.000 TL nominal değerli 55.000.000 adet B Grubu payın, İntegral Yatırım Menkul Değerler A.Ş. liderliğindeki konsorsiyum tarafından SPKn ve ilgili mevzuat hükümlerine uygun olarak "Sabit Fiyat ile Talep Toplama" ve "En İyi Gayret Aracılığı" yöntemleri uygulanarak halka arz ve satışına aracılık edilmesidir.

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:

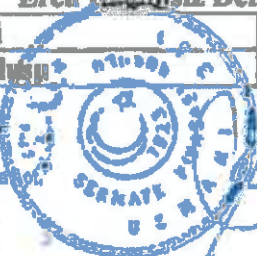
Kurul'un II-14.1 sayılı Sermaye Piyasasında Finansal Raporlamaya İlişkin Esaslar Tebliği çerçevesinde Kurul düzenlemelerine göre hazırlanan, Kurul'un bağımsız denetime ilişkin düzenlemeleri çerçevesinde özel bağımsız denetime tabi tutulan ve İzahname'de yer alması gereken 31.12.2020, 31.12.2021 ve 31.12.2022 tarihli yıllık finansal tablolar ile 30.06.2023 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 30.06.2023 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

Vera Konut Gayrimenkul
Yatırım Ortaklığı A.Ş.
Bağcı Meh. Mevki-İş Bld. Yaka Plaza Kat: 5
No:133A/5B Çankaya/ANKARA
HITIT V.D. 828759020
Mersis No:0824075902000001



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

	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 30.06.2023 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 30.06.2023 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

Vera K... Yayıncılık
Yatırım A.Ş.
Belget Mah. Me...
No:139A/50...
HİTİT V.D...
Mersis No:0924...
ANKARA
0759020
5902000001



İNTEGRAL
İNTEGRAL DEĞERLER A.Ş. 108
Mimar Mah. Saat 13 Spine Tower
No 5 Kat:2 Sarıyer / İSTANBUL
Maslak V.D 4780518427

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 ve işçilere, çeşitli amaçlarla kurulmuş olan vakıflara ve bu gibi kişi ve/veya kurumlara kâr payı dağıtılmasına karar verilemez.

Kâr payı, dağıtım tarihi itibarıyla mevcut payların tümüne, bunların ihraç ve iktisap tarihleri dikkate alınmaksızın eşit olarak dağıtılır.

Esas Sözleşme'nin 32. maddesine göre; yıllık karın hak sahiplerine hangi tarihte ne şekilde verileceği, Sermaye Piyasası Kurulu'nun konuya ilişkin düzenlemeleri dikkate alınarak yönetim kurulunun teklifi üzerine genel kurul tarafından kararlaştırılır. Bu esas sözleşme hükümlerine uygun olarak dağıtılan kârlar geri alınmaz. 33. maddeye göre ise; Genel Kurul, Sermaye Piyasası Kurulu düzenlemeleri ve ilgili diğer mevzuat çerçevesinde pay sahiplerine kar payı avansı dağıtılmasına karar verebilir. Kar payı avansı tutarının hesaplanmasında ve dağıtımında ilgili mevzuat hükümlerine uyulur.

Şirket ilke olarak, mevzuat ve finansal imkanlar elverdiği sürece, piyasa beklentileri, uzun vadeli stratejisi, Şirket'in sermaye gereksinimi, yatırım ve finansman politikaları, ilgili mevzuatta gerçekleşen değişiklikler, borçluluk, karlılık ve nakit durumu ve ulusal ve küresel ekonomik şartlar da dahil olmak ve bunlarla sınırlı olmamak üzere birtakım unsurlar dikkate alınarak kar dağıtımına karar verilir. Bu çerçevede 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 ortakların onayına sunulacaktır. Buna göre Şirket, yürürlükte olan mevzuat çerçevesinde dağıtımına konu edilebilecek yıllık net karın en az %25'ini nakit ve/veya bedelsiz şeklinde kar payı olarak dağıtmayı hedeflemektedir.

Kar payı, dağıtım tarihi itibarıyla mevcut payların tümüne, bunların ihraç ve iktisap tarihleri dikkate alınmaksızın payları oranında eşit olarak dağıtılır. Şirkette kar payı imtiyazına sahip pay bulunmamaktadır.

TTK'ya göre ayrılması gereken yedek akçeler ile esas sözleşmede veya kar dağıtım politikasında pay sahipleri için belirlenen kar payı ayrılmadıkça; başka yedek akçe ayrılmasına, ertesi yıla kar aktarılmasına ve yönetim kurulu üyelerine, ortaklık çalışanlarına ve pay sahibi dışındaki kişilere kardan pay dağıtılmasına karar verilemeyeceği gibi, pay sahipleri için belirlenen kar payı nakden ödenmedikçe bu kişilere kardan pay dağıtılamaz.

Kar dağıtımının Genel Kurul toplantısının yapıldığı mali yılsonuna kadar tamamlanması hedeflenmekte olup kar dağıtım tarihine Genel Kurul karar verir. Genel Kurul veya yetki verilmesi halinde Yönetim Kurulu, sermaye piyasası mevzuatına uygun olarak kar payının taksitli dağıtımına karar verebilir.

Yönetim Kurulu, Genel Kurul tarafından yetkilendirilmiş olmak ve sermaye piyasası mevzuatına uymak kaydı ile kar payı avansı dağıtabilir.

Şirket Esas Sözleşmesi'nin ilgili maddesinde kar dağıtımına ilişkin esaslara yer verilmektedir.

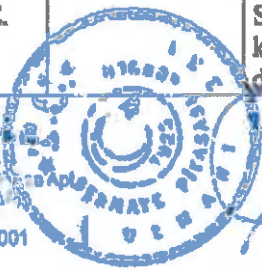
İzahname'de yer alan finansal tablo dönemleri itibarıyla Şirket tarafından kar dağıtımı yapılmamıştır.

23.7. Son 12 ayda ihraççının ve/veya grubun finansal durumu veya karlılığı üzerinde önemli etkisi olmuş veya izleyen dönemlerde etkili olabilecek davalar, hukuki takibatlar ve tahkim işlemleri veya söz konusu hususların bulunmadığı hakkında ifade:

Son 12 ayda Şirket aleyhine karara bağlanması halinde Şirket'in finansal durumu veya karlılığı üzerinde tek başına veya hep birlikte önemli olumsuz etkisi olabilecek, Şirket'in bilgisi dahilinde derdest ya da başlatılma riski bulunan herhangi bir dava, idari işlem, takip, hukuki takibatlar veya sair idari takip bulunmamaktadır.

Şirket'in 17.08.2023 tarihi itibarıyla taraf olduğu dava ve icra takiplerini gösteren ve Av. Talip Ozan Gök tarafından hazırlanmış olan raporda, 17.08.2023 tarihi itibarıyla Şirket tarafından açılmış bir davanın bulunmadığı ve Şirket aleyhine açılmış, halen devam eden toplam 3 dava bulunduğu belirtilmiştir. Ayrıca söz konusu raporda Şirket tarafından başlatılmış 1 adet ve Şirket aleyhine başlatılmış 2 adet olmak üzere toplamda 3 adet icra takibi olduğu belirtilmektedir. Söz konusu icra takibi ve davalara ilişkin bilgiler şu şekildedir:

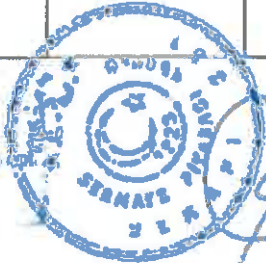
Dava Tarihi	Esas No	Davacı	Dava Konusu	Dava Tutarı	Son Durum
12.04.2023	Elâzığ Mahkemesi 2023/276 E.	İş S*** Ç***	İşçilik Alacakları	Fazlaya ilişkin haklar saklı kalmak kaydıyla 1.600 TL üzerinden açılmıştır.	Ön inceleme duruşması 02.06.2023 tarihinde yapılmış olup bir sonraki duruşma 08.09.2023 tarihinde yapılacaktır.
29.12.2022	Ankara 5. Sulh Hukuk Mahkemesi 2022/5222 E.	Ö*** T***	Alacak (Ticari Nitelikteki Taşınır Kira Sözleşmesinden kaynaklanan) davasıdır.	Fazlaya ilişkin haklar saklı kalmak kaydıyla 100 TL üzerinden açılmıştır.	Ön inceleme duruşması 08.06.2023 tarihinde yapılmış olup bir sonraki



					duruşma 05.12.2023 tarihinde yapılacaktır.
31.08.2022	Ankara 10. Asliye Ticaret Mahkemesi 2022/564 E.	Bozduman Elektrik İnşaat Ltd. Şti.	Şirkete gönderilen satış faturasının gerçeğe aykırı olarak düzenlenmesi neticesinde yapılan itiraz sonucunda açılmıştır.	213.196,32 TL	Ön inceleme duruşması 18.07.2023 tarihinde yapılmış olup bir sonraki duruşma 05.12.2023 tarihinde yapılacaktır.

Takip Tarihi	Dosya No	Takibin Tarafları	Takip Türü	Borç Tutarı	Son Durum
13.02.2019	Ankara 24. İcra Müdürlüğü 2019/2107 E.	Alacaklısı Vera Konsept GYO A.Ş. ve borçlusu Andem Yapı Ltd. Şti. ve Hiz. İnşaat Ltd. Şti	Örnek No:10 Kambyo Takibi	17.08.2023 tarihi itibarıyla dosyada görünen borç toplam 225.690,03 TL	Tahsilat yapılmamıştır. Çek keşidecisi için icra ceza mahkemesinde dava açılmış, icra ceza mahkemesi sanığın cezalandırılmasına karar vermiştir.
05.05.2021	Ankara 5. İcra Müdürlüğü 2021/5938 E.	Alacaklısı Canan Yalım Tas. Yay. Mım. Matbaacılık Rekl. Org. San. ve Tic. Ltd. Şti. ve borçlusu Vera Konsept GYO A.Ş	İcra Takibi	UYAP sisteminde dosyanın toplam borcu 17.323,29 TL olarak görünmektedir.	İcra takibinde itiraz neticesinde yan tarafından açılan davada Ankara 14. Asliye Ticaret Mahkemesi 2021/558 E.-2022/336 K. sayılı kararıyla itirazın iptaline karar vermiş, Şirket tarafından yapılan istinaf başvurusunun reddi ile karar kesinleşmiştir. Netice itibarıyla itiraz iptal edilmiştir.

Vera Konsept Yatırım
Bağdat Mah. Mevlana
No:139A/59
HİTİT Vİ
Mersis No:092401000000000001



İNTEGRAL
No:5 Kat:2 Sanyer / İSTANBUL
Maslak V.D 4780518427

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 kaydıleştirilip kaydıleştirilmediği hakkında bilgi:

Şirket payları henüz kaydıleştirilmemiş olup, halka arz çalışmaları sırasında kaydıleştirme esasları çerçevesinde MKK nezdinde kaydıleştirilmesi 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 payları ödenmedikçe bu kişilere kardan pay dağıtılamaz.

Vera Korunulmuş Yatırım
Belgat Mah. Akova
No:139A/59 Çiğdemli
HİTİT V.D 924 780 527
Merkezi No:0924075902000001



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

- **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 uygulanan düzenlemelerde belirtilen şartların varlığı halinde paylarını Şirket'e satarak ayrılma hakkına sahiptir.



Ortaklıktan Çıkarma ve Satma Hakkı (Sermaye Piyasası Kanunu Madde 27, II-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 kullanımı işlemleri MKK tarafından gerçekleştirilecektir. SPKn'nun 18. maddesi uyarınca, kayıtlı sermaye sisteminde çıkarılan paylar tamamen satılarak



İNTEGRAL
HATİREM DİĞKUL DEĞERLERİ 117
Bölgesel Milli Eğitim Şube Müdürlüğü
No: 6 Kat 2. Sanayi / İSTANBUL
Maslak V.D. 47805 8427

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 kullandırılabilir. 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 yapıma şekli ve sonuçları hakkında bilgi isteyebilir. Bilgi verme yükümlü, 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.

Vera Koçsoy Ayrimenkul Yatırım Menkul Değerler A.Ş.
Bağdat Mah. İnönü Sok. Kat: 5 Plaza A Blok Kat: 5
No: 13442 Çarşı Sok. Kat: 5 KAT: 5
HİTİT VADİ 222 225000
Mersis No: 082400100000001



INTEGRAL YATIRIM MENKUL DEĞERLER A.Ş.
Sermaye Piyasası Kurulu Sicil No: 27110
No: 5 Kat: 2 Sermaye Piyasası Kurulu
Mersis No: 082400100000001

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 SPK'nı 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 çağrılmasına 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 toplantıları her faaliyet dönemi sonundan itibaren 3 (üç) ay içinde yapılır. Bu toplantılarda, ortakların seçimine, finansal tablolara, Yönetim Kurulu'nun yıllık

Vera Konsan
Yatırım Menkul Değerler A.Ş.
Bağel Men. Menkul Değerler Pazarı
No 134/5
HİTİTÜD 24.07.2019
Mühür No 06240724072019



İNTEGRAL
YATIRIM MENKUL DEĞERLER A.Ş.
No 5 Kat 2. Sanayi Mahallesi
Mühür No 47801 4477

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, SPK'nın 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 ilmhühaber 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 toplanrıya aslen ve temsil yoluyla katılacakların imza yerleri gösterilir.

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

SPK'nın 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 değerde 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 ulaşamaması 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:

Halka arz edilecek paylar üzerinde, payların devir ve tedavülünü kısıtlayıcı veya pay sahibinin haklarını kullanmasına engel olacak kayıtlar bulunmamaktadır. Ancak, 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 virmenilamaz veya borsada özel emir ile ve/veya toptan satış işlemine konu edemezler.

Vera Konsorsiyum Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A.Ş.
Balgölçe Mah. Akmerkez Kat: 3
No: 100/100/100/100/100/100
Halka Arz No: 100/100/100/100/100/100
Merkezi Kayıt Kuruluşu A.Ş.

İstanbul

İNTEGRAL
YATIRIM MENKUL DEĞERLER A.Ş.
Maslak Mah. Sarıyer
No: 5 Kat: 2 Sarıyer / İSTANBUL
Merkezi Kayıt Kuruluşu A.Ş.

122

• **Yurt İçi Bireysel Yatırımcılar:**

Yurt dışında işçi, serbest meslek ve müstakil iş sahipleri dâhil Türkiye’de ikametgâh sahibi gerçek ve tüzel kişiler ile yerleşmek niyeti ile 1 (bir) takvim yılı içerisinde Türkiye’de devamlı olarak 6 aydan fazla oturanları ve Kuzey Kıbrıs Türk Cumhuriyeti vatandaşlarını da kapsamak üzere, aşağıda tanımlanan Yurt İçi ve Yurt Dışı Kurumsal Yatırımcılar dışında kalan tüm gerçek ve tüzel kişilerdir.

• **Yurt İçi Kurumsal Yatırımcılar:** Merkezi Türkiye’de bulunan;

- Aracı kurumlar, bankalar, portföy yönetim şirketleri, yatırım fonları (gayrimenkul yatırım fonları, girişim sermayesi yatırım fonları, unvanında serbest ve/veya özel ibaresi yer alan yatırım fonları hariç), emeklilik yatırım fonları, menkul kıymetler yatırım ortaklıkları, girişim sermayesi yatırım ortaklıkları, gayrimenkul yatırım ortaklıkları, sigorta şirketleri, ipotek finansman kuruluşları,
- Emekli ve yardım sandıkları, 17/7/1964 tarihli ve 506 sayılı Sosyal Sigortalar Kanunu’nun geçici 20’nci maddesi uyarınca kurulmuş olan sandıklar,
- Kamu kurum ve kuruluşları, Türkiye Cumhuriyet Merkez Bankası, Dünya Bankası ve Uluslararası Para Fonu gibi uluslararası kuruluşlar,
- Nitelikleri itibarıyla bu kurumlara benzer olduğu SPK tarafından kabul edilebilecek diğer kuruluşlardır.

Ayrıca, SPK’nın i-SPK-128.21 (30/03/2023 tarihli ve 20/412 s.k.) sayılı İlke Kararı uyarınca;

1. Yeterli talep olması halinde, yurt içi kurumsal yatırımcı grubunda her bir yatırımcı bazında dağıtılacak pay tutarının, halka arz edilen payların toplam tutarının %1’ini aşmayacak şekilde belirlenmesi esastır. Bir portföy yönetim şirketinin (PYS) kurucusu ve/veya yöneticisi olduğu fonlar açısından söz konusu sınırlama PYS bazında ve %3 olarak uygulanır.
2. III-39.1 sayılı Yatırım Kuruluşlarının Kuruluş ve Faaliyet Esasları Hakkında Tebliğ Md. 31/1-d kapsamındaki kuruluşların ilettiği talepler kurumsal yatırımcı grubu kapsamında değerlendirilmeyecektir.
3. PYS’ler, aracı kurumlar ve yatırım ve kalkınma bankaları tarafından bireysel portföy yöneticiliği sözleşmesi imzalamış olduğu müşterileri adına iletilen talepler kurumsal yatırımcı grubu kapsamında değerlendirilmeyecektir.
4. İzahnamenin ilgili bölümünde halka arzda içsel bilgiye ulaşabilecek kişiler listesinde yer alan kişiler ve bunların eşleri ile birinci derece kan ve sıhrî hısımları, yurt içi bireysel yatırımcı grubu dışında kalan diğer hiçbir tahsisat grubundan talepte bulunamazlar.
5. Kurumsal yatırımcıların kendi portföyleri için aldıkları paylar hiçbir suretle bireysel yatırımcı hesaplarına aktarılamaz. Aracı kurumlar, yatırım ve kalkınma bankaları ile portföy yönetim şirketlerinin müşterilerinin portföyü için talepte bulunması durumunda, talebin müşterinin ait olduğu yatırımcı grubundan yapılması ve II-5.2 sayılı Sermaye Piyasası Araçlarının Satış ve Alım Tebliği’nin md. 18/3 uyarınca müşterinin ilgili yatırımcı

Vera Koşulları
Yatırım
Belgelik Mah. 3. Et.
No: 1
HİTİT V.D. 92407-98020
Merkezi No: 082407-562000001



INTEGRAL
T.C. Hazine ve Maliye Bakanlığı
No: 6 Kat 2 Sarıyer / İSTANBUL
Mecidiyeköy V.D. 1

grubuna ilişkin aranan nitelikleri taşıdığına ilişkin gerekli belgelerin talep formuna eklenmesi gerekmektedir.

6. Dağıtımdan pay alan yatırımcılar (yurt içi bireysel, yurt içi kurumsal ve yurt dışı kurumsal yatırımcıların hepsi için geçerli olmak üzere), 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.

• **Yurt Dışı Kurumsal Yatırımcılar:** Türk Parası Kıymetini Koruma Hakkında 32 Sayılı Karar'la tanımlanan yurt dışında yerleşik olan, aracı kurumlar, bankalar, portföy yönetim şirketleri, kolektif yatırım kuruluşları, emeklilik yatırım fonları, sigorta şirketleri, ipotek finansman kuruluşları, varlık yönetim şirketleri ile bunlara muadil yurt dışında yerleşik kuruluşlar, emekli ve yardım sandıkları ve vakıflar ile Dünya Bankası ve Avrupa İmar ve Kalkınma Bankası (EBRD) gibi uluslararası kuruluşlardır. Paylar, Türk mevzuatı uyarınca BİST'te işlem görecektir şekilde halka arz edildiğinden, bu kategoriden talepte bulunan yatırımcılar payları Türkiye'de satın alacaklardır.

Başvuru Şekli:

Bu halka arzda "Yurt İçi Bireysel Yatırımcı" olarak pay satın almak isteyenlerin halka arz talep toplama süresi içinde ve işbu İzahname'nin 25.1.3.2.c maddesinde belirtilen başvuru yerlerinde belirtilen Konsorsiyum Üyeleri'nin merkez, şube ve acentelerine başvuru yaparak talep formu doldurmaları gerekmektedir.

Yurt İçi ve Yurt Dışı Kurumsal Yatırımcılar tahsisat grubuna dahil olacak yatırımcılar taleplerini sadece İntegral Yatırım'a müracaat ederek talep formunu doldurmak suretiyle iletebilirler. Yatırımcılar talep formunda talep ettikleri pay adedini belirteceklerdir. Yatırımcıların miktarsal talepleri dikkate alınacak, tutarsal talepleri kabul edilmeyecektir.

Talepte bulunacak yatırımcılar, aşağıda belirtilen belgeleri, talep formlarına ekleyeceklerdir.

- **Gerçek Kişi Yatırımcılar:** Kimlik (nüfus cüzdanı veya sürücü belgesi veya pasaport) fotokopisi

- **Tüzel Kişi Yatırımcılar:** İmza sirkülerinin noter tasdikli örneği, kuruluş gazetesi, vergi levhası ve ticaret sicil kayıt belgesi fotokopisi

İnternet, telefon bankacılığı veya ATM'ler vasıtası ile talepte bulunacak yatırımcıların İnternet şubesi, telefon bankacılığı şubesi veya ATM'de işlem yapmaya yetkili olma şartı aranacaktır.

Talep sahiplerinin edinmeye hak kazandıkları sermaye piyasası araçlarının kendileri adına açılmış hesaplara aktarılması zorunludur. Bu konudaki sorumluluk talebi toplayan kuruma aittir.

"Yurt İçi Bireysel Yatırımcılar" talep formunu doldurarak talep ettikleri pay miktarını belirtmeleri gerekmektedir. Talep miktarının 1 (bir) adet ve katları şeklinde olması şarttır. "Yurt İçi Bireysel Yatırımcılar" için talep edilebilecek azami pay miktarı, söz konusu yatırımcının dahil olduğu gruba tahsis edilen toplam pay adedinin dörtte birini geçemeyecektir. Yurt İçi Bireysel Yatırımcılar istedikleri takdirde talep formunda almak istedikleri miktara ilişkin alt

Vera K...
Yatırım...
Bağ...
No...
Mera...
2000-01



125
Integral Yatırım Menkul Değerler A.Ş.
No 5 Kat 2. Servis - İSTANBUL

Yurt İçi ve Yurt Dışı Kurumsal Yatırımcılara Dağıtım:

Her bir Yurt İçi ve Yurt Dışı Kurumsal Yatırımcıya verilecek pay miktarına Konsorsiyum Lideri'nin önerisi dikkate alınarak Şirket tarafından karar verilecektir. Yurt İçi ve Yurt Dışı Kurumsal Yatırımcılar pay bedellerini nakden veya hesaben ödeyeceklerdir. Yurt İçi ve Yurt Dışı Kurumsal Yatırımcılar ödenmeme riskinin aracı kuruluşlarca üstlenilmesi kaydıyla, pay bedellerini talep toplama süresinin bitimini takiben ödeyebilirler.

Tüm yatırımcı gruplarına dağıtım yapılırken, dağıtım sonucu ortaya çıkan miktarlar alt sınır koyan yatırımcılar açısından gözden geçirilecek, ortaya çıkan miktarın bu alt sınırın altında kalması halinde yatırımcı isteğine uygun olarak listeden çıkarılacak ve bu alt miktarlar tekrar dağıtımına tabi tutulacaktır.

Yatırımcı gruplarına belirtilen yöntemlere göre dağıtım yapılırken, hesaplamalarda küsurat ortaya çıkmasından dolayı dağıtılamayan paylar, pay talebi tamamen karşılanamayan yatırımcılar arasında Konsorsiyum Lideri ve Şirket'in uygun gördüğü şekilde dağıtılacaktır.

Karşılanamayan taleplerden dolayı oluşan iade bedeli, dağıtım listesinin Şirket tarafından onaylanarak kesinleşmesini izleyen iş günü içerisinde, satışı gerçekleştiren Konsorsiyum Üyeleri tarafından başvuru yerlerinde yatırımcılara iade edilecektir.

Konsorsiyum Lideri, talep toplama süresinin bitimini izleyen en geç 1 (bir) iş günü içerisinde dağıtım listelerini, her bir tahsisat grubu için ayrı ayrı kesinleştirerek Şirket'e verecektir. Şirket, dağıtım listelerini en geç kendisine teslim edilen gün içerisinde onaylayacak ve onayı Konsorsiyum Lideri'ne bildirecektir.

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

Her bir tahsisat grubunun pay bedellerini ödeme yeri ve şekline ilişkin detaylı bilgi aşağıda verilmiştir.

Yurt İçi Bireysel Yatırımcılar

Yurt İçi Bireysel Yatırımcı olarak halka arzdan pay almak isteyenlerin iş İzahname'nin 25.1.3.2 (c) maddesinde belirtilen Konsorsiyum Üyeleri'nin merkez ve şubelerine talepte bulunmak için başvurarak talep formu doldurmaları gerekmektedir.

Yurt İçi Bireysel Yatırımcı olarak başvuranlar, 1,00 (bir) TL nominal değerdeki payın 25.3.1'de belirtilen satış fiyatının talep edilen pay adedi ile çarpımı sonucu bulunan pay bedelini aşağıdaki ödeme seçeneklerinden bir veya birden fazlasını seçerek talepte bulunabilirler.

Yurt İçi Bireysel Yatırımcı olarak başvuranlar talep ettikleri pay bedelini nakden yatırılabilecekleri gibi, yatırım hesaplarında mevcut olan ve aşağıdaki tabloda belirtilen daha önce farklı bir işleme teminat olarak gösterilmemiş ve üzerinde herhangi bir bloke olmayan varlıkların bir veya birkaçını teminat göstermek suretiyle de pay talep edebileceklerdir. Ödeme seçenekleri "nakden ödeme" ve/veya "blokaj yöntemiyle talepte bulunma" şeklinde olabilir. Yurt İçi Bireysel Yatırımcılar için "Talep Bedeli", talep ettikleri pay adetleri ile pay fiyatının çarpımı sonucu ortaya çıkacak tutardır.

Nakden Ödeme:

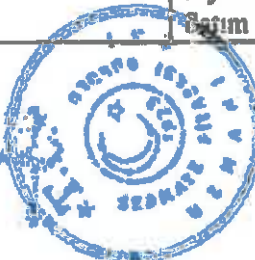
Yurt İçi Bireysel Yatırımcılar talep ettikleri pay adedine ilişkin talep bedelini nakden ve/veya hesaben yatırabileceklerdir.

Blokaj Yöntemiyle Talepte Bulunma:

Yurt İçi Bireysel Yatırımcılar talep bedeli karşılığında teminata alınacak kıymetler ve/veya dövizler, teminat oranları ve teminata alısta veya bozdurmada uygulanacak fiyatlar aşağıdaki tabloda gösterilmektedir.

Teminat Tutarı = Talep Bedeli / Teminat katsayısı ilgili kıymet için tabloda belirtilen teminat katsayısı

Teminata Alınacak Kıymet	Teminat Katsayısı	Teminata Alında Uygulanacak Fiyat	Teminat Bozumunda Uygulanacak Fiyat
Para Piyasası Fonu	%97	Fonun o gün için fon kurucusu tarafından açıklanan alış fiyatı	Fonun o gün için fon kurucusu tarafından açıklanan alış fiyatı
Kısa Vadeli Borçlanma Araçları Fonu	%97	Fonun o gün için fon kurucusu tarafından açıklanan alış fiyatı	Fonun o gün için fon kurucusu tarafından açıklanan alış fiyatı
Özel Sektör Borçlanma Araçları Fonu	%90	Fonun o gün için fon kurucusu tarafından açıklanan alış fiyatı	Fonun o gün için fon kurucusu tarafından açıklanan alış fiyatı
Kamu Borçlanma Araçları Fonu	%90	Fonun o gün için fon kurucusu tarafından açıklanan alış fiyatı	Fonun o gün için fon kurucusu tarafından açıklanan alış fiyatı
TL DİBS	%95	Her bir konsorsiyum üyesinin ilgili günde açıkladığı ilk gösterge alış fiyatı	DİBS'lerde her bir konsorsiyum üyesinin çalıştığı bankanın ilgili gündeki işlem anındaki cari alış fiyatı
Eurobond (T.C. Hazinesi'nin ihraç ettiği)	%90	Bloomberg elektronik alım-satım ekranında her bir konsorsiyum üyesi bankanın gördüğü en az üç işlem yapılabilir fiyat sağlayıcısının ortalama fiyatı dikkate alınacaktır.	Bloomberg elektronik alım-satım ekranında fiyat sağlayıcıların verdiği işlem yapılabilir cari piyasa fiyatı kullanılacaktır.
ÖSBA (Her aracı kurum sadece ihracına kendi aracılık ettiği ve BİAŞ'ta işlem gören ÖSBA'ları teminata konu edebilir.)	%75	BİST Borçlanma Araçları Kesin Alım Satım Pazarında oluşan son işgünü ağırlıklı ortalama fiyatı	BİST Borçlanma Araçları Kesin Alım Satım Pazarında oluşan son cari piyasa fiyatı
Kira Sertifikası	%85	Kira Sertifikalarında, Borsa İstanbul Borçlanma Araçları Piyasası Kesin Alım Satım Pazarı'nda oluşan	Kira Sertifikalarında, Borsa İstanbul Borçlanma Araçları Piyasası Kesin Alım Satım Pazarı'nda oluşan o günlük ortalama fiyat/işlem



		son iş günü ağırlıklı ortalama fiyatı	geçmemişse son iş günü ağırlıklı ortalama fiyatı
Kira Sertifikaları Katılım Fonları	%90	Fonun o gün için fon kurucusu tarafından açıklanan alış fiyatı	Fonun o gün için fon kurucusu tarafından açıklanan alış fiyatı
Hisse Senedi Fonu	%90	Fonun o gün için fon kurucusu tarafından açıklanan alış fiyatı	Fonun o gün için fon kurucusu tarafından açıklanan alış fiyatı
Değişken Fon	%90	Fonun o gün için fon kurucusu tarafından açıklanan alış fiyatı	Fonun o gün için fon kurucusu tarafından açıklanan alış fiyatı
Pay (BIST 30'da yer alan paylar teminata konu olabilir)	%90	BIST Pay Piyasası'nda oluşan son iş günü ağırlıklı ortalama fiyatı	BIST Pay Piyasası'nda oluşan cari piyasa fiyatı
Döviz (ABD Doları, Avro, İngiliz Sterlini)	%90	TCMB tarafından açıklanan bir gün öncesinin alış kuru veya her bir konsorsiyum üyesinin çalıştığı bankanın söz konusu yabancı para için ilk açıkladığı döviz alış gişe kuru (küsurlu döviz tutarları bir ve katları şeklinde yukarı yuvarlanacaktır.)	Döviz teminatında her bir konsorsiyum üyesinin çalıştığı bankanın anlık döviz alış gişe kuru (küsurlu döviz tutarları bir ve katları şeklinde yukarı yuvarlanacaktır.)
TL Vadeli Mevduat / Katılma Hesabı	%100	-	-
Döviz (Avro ve ABD Doları) Cinsinden Vadeli Mevduat/Katılma Hesabı	%90	Döviz cinsinden vadeli mevduatların TL'ye dönüştürülmesinde, her bir konsorsiyum üyesinin çalıştığı bankanın söz konusu yabancı para için anlık döviz alış gişe kuru (Küsurlu döviz tutarları bir ve katları şeklinde yukarı yuvarlanacaktır.)	Döviz cinsinden vadeli mevduatların TL'ye dönüştürülmesinde, her bir konsorsiyum üyesinin çalıştığı bankanın söz konusu yabancı para için anlık döviz alış gişe kuru (Küsurlu döviz tutarları bir ve katları şeklinde yukarı yuvarlanacaktır.) Mevduatın bozulması sırasında yatırımcının tüm mevduatı bozulmayacak sadece blokaja alınan kısım bozulacaktır.

Teminat tutarlarının hesaplanmasında, kullanılan menkul kıymetin asgari adet, adet katları ve birim tutarları dikkate alınarak, teminat gösterilen menkul kıymet adedi asgari adedin altında kalmayacak ve kesirli ve / veya ilgili menkul kıymet için belirtilen katların dışında bir adet oluşmayacak şekilde aşağı yuvarlama yapılabilecektir.

Hesaplarında bulunan kıymetleri teminata vermek suretiyle Yurt İçi Bireysel Yatırımcı olarak başvuranlar;

Vera Konsept Menkul Yatırım A.Ş.
Balgat Mah. Mavi Apartmanı Kat: 5
No:139A/59 Çankaya/ANKARA
HİTİT V.D 92 0759020
Merkezi No:0924073002000001



İNTEGRAL MENKUL DEĞERLER A.Ş.
Maslak Mah. Saat Sk. Spine Tower
No:5 Kat 2 Sarıyer / İSTANBUL
Merkezi No:0924073002000001

- Dağıtım listelerinin açıklandığı gün saat 12:00'a kadar dağıtım listesine göre almayı hak ettikleri payın bedelini nakden ödeyebilirler. Bu durumda, teminata alınan kıymetler ve/veya dövizler üzerindeki bloke aynı gün kaldırılır.
- Dağıtım listelerinin açıklandığı gün saat 12:00'a kadar dağıtım listesine göre almayı hak ettikleri payın bedelini kısmen nakden ödeyebilirler. Bu durumda, bedeli ödenmeyen kısmın tahsil edilebilmesi için teminata alınan kıymetler bozdurulacaktır. Birden fazla kıymetin teminata konu olması durumunda, talep formunda seçilmiş olan kıymetler en likit olandan en az likit olana doğru sıralanarak bozdurulacaktır. Ancak, ilgili talep formunda belirtilmek suretiyle, Konsorsiyum Üyesi aracı kurumlar ve acentelerin teminata alınan kıymetleri kendi belirleyecekleri sıra ile re'sen paraya çevirme ve bedelleri tahsil yetkisi saklıdır.

Yurt İçi Bireysel Yatırımcı olarak başvuranların teminatlarının nakde dönüşümü ile ilgili riskler talebi giren aracı kuruma aittir. Konsorsiyum üyeleri ile acenteleri birbirinden farklı kıymetleri teminata kabul edebilirler ve teminatları farklı şekilde nakde dönüştürebilirler.

Yurt İçi Bireysel Yatırımcı olarak başvuru yapanlar, mevcut kıymetlerini teminat göstererek talep formunu imzaladıkları anda, taleplerini gerçekleştirebilmeleri için dağıtım listesinin onaylanması sonucunda almaya hak kazanılan payların bedelinin teminatını teşkil etmek üzere, teminata alınan varlıklar üzerinde hesabın bulunduğu konsorsiyum üyesi aracı kurum lehine rehin tesis edilir. Hak kazanılan pay bedellerinin zamanında nakden ve defaten ödenmemesi halinde, teminat niteliğindeki varlıklar, hiçbir yazılı ya da sözlü ihbar veya ihtara gerek olmaksızın ve başka bir işleme gerek kalmaksızın, aracı kurum tarafından, yukarıdaki tabloda belirtilen "Teminat Bozumunda Uygulanacak Fiyat" üzerinden re'sen paraya çevirerek, almaya hak kazanılan pay bedelleri re'sen tahsil edilir. Bu kapsamda talepte bulunan yatırımcılar, talepte bulunulan aracı kurumu yetkilendirdiklerini ve bu yetkinin ifasından doğabilecek her türlü zararlardan ilgili aracı kurumun hiçbir şekilde sorumlu olmayacağını gayrikabili rücu kabul, beyan ve taahhüt etmiş olacaktırlar.

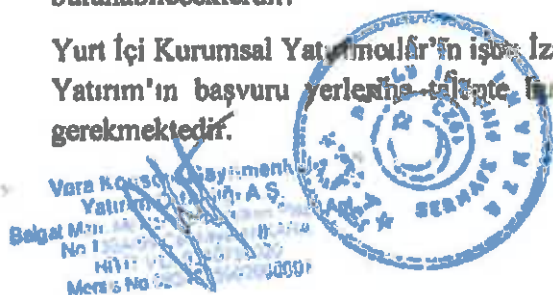
Her bir konsorsiyum üyesi, Kurul'un kredili menkul kıymet alımına ilişkin düzenlemeleri ve Kurul Karar Organı'nın i-SPK45.4 (24/03/2022 tarihli ve 14/461 s.k) ve i-SPK.45.5 (16/06/2022 tarihli ve 32/917 s.k.) çerçevesinde, İlke Kararı ile uyumlu olacak şekilde kendilerine kredi komitesi ile limit tahsis edilmesi uygun bulunan yatırımcıların, kredi limitleri dahilinde kalmak kaydıyla kredili başvurularını kabul edebilirler ve tahsis edilen krediye ilişkin faiz hesaplaması hususunda hangi tarih aralığının esas alınacağı taraflar arasında akdedilecek çerçeve sözleşme hükümleri uyarınca serbestçe tayin edilebilir.

Yurt İçi Bireysel Yatırımcılar'ın teminatlarının nakde dönüşümü ile ilgili riskler talebi giren aracı kuruma aittir.

Yurt İçi Kurumsal Yatırımcılar

Yurt İçi Kurumsal Yatırımcılar sadece İntegral Yatırım üzerinden başvuruda bulunabileceklerdir.

Yurt İçi Kurumsal Yatırımcılar'ın işbu İzahname'nin 25.1.3.2.c maddesinde belirtilen İntegral Yatırım'ın başvuru yerlerine talepte bulunmak için başvurarak talep formu doldurmaları gerekmektedir.



Yurt İçi Kurumsal Yatırımcılar pay bedellerini talep anında demeyebileceklerdir. Yurt İçi Kurumsal Yatırımcılar, almaya hak kazandıkları pay miktarının belirlenen nihai satış fiyatı ile çarpılması sonucu oluşacak pay bedelini dağıtım listelerinin onaylanmasını takip eden 2'nci iş günü saat 12:00'a kadar talepte bulundukları İntegral Yatırım'a ödeyeceklerdir. Yurt İçi Kurumsal Yatırımcılar'ın bu şekilde yapacakları demeler nakden veya hesaben yapılacaktır. Yurt İçi Kurumsal Yatırımcılar dağıtım listelerinin onaylanmasından sonra almaya hak kazandıkları payların bedellerini ödemekten imtina edemezler.

Yurt Dışı Kurumsal Yatırımcılar

Yurt Dışı Kurumsal Yatırımcılar sadece İntegral Yatırım üzerinden başvuruda bulunabileceklerdir.

Yurt Dışı Kurumsal Yatırımcılar dağıtım listelerinin onaylanmasından sonra almaya hak kazandıkları payların bedellerini ödemekten imtina edemezler.

Yurt Dışı Kurumsal Yatırımcılar pay bedellerini talep anında demeyebileceklerdir. Yurt Dışı Kurumsal Yatırımcılar, almaya hak kazandıkları pay miktarının belirlenen nihai satış fiyatı ile çarpılması sonucu oluşacak pay bedelini dağıtım listelerinin onaylanmasını takip eden 2. (ikinci) iş günü saat 12:00'ye kadar talepte bulundukları İntegral Yatırım'a ödeyeceklerdir. Yurt Dışı Kurumsal Yatırımcılar'ın bu şekilde yapacakları demeler nakden yapılacaktır.

Satışı gerçekleştirilen pay bedelleri Konsorsiyum Üyeleri tarafından, dağıtım listelerinin bildirildiği günü takip eden 2. (ikinci) iş günü saat 12.00'ye kadar İntegral Yatırım Menkul Değerler A.Ş.'ye ait Türkiye İş Bankası A.Ş. İstanbul Kurumsal Şubesi nezdinde açılan TR92 0006 4000 0011 0670 7741 11 IBAN numaralı hesabına komisyon kesintisi yapılmadan gönderilecektir.

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:

Halka arza Yurt İçi Bireysel Yatırımcılar kategorisinden katılmak isteyen yatırımcılar, aşağıdaki tüm yetkili aracı kurumların (Konsorsiyum Lideri ve Konsorsiyum Üyeleri) merkez ve şubeleri ile satışa yetkili acente olan bankaların ilgili şubelerine talepte bulunmak için başvurabilirler.

Yurt İçi Bireysel Yatırımcı kategorisindeki yatırımcılar, aşağıdaki yetkili aracı kurumların merkez ve şubeleri ile satışa yetkili emir iletimine aracı kurum olan (acente) bankaların ilgili şubelerinin yanı sıra, bu kurumların, ATM, İnternet veya telefon bankacılığı şubelerine, taleplerini iletmek için başvurabilirler. İnternet şubesi telefon bankacılığı şubesi veya ATM vasıtasıyla talep başvurusunda bulunmak isteyen yatırımcıların, İnternet şubesi, telefon bankacılığı şubesi veya ATM'de işlem yapmaya yetkili olmaları gerekmektedir.

Vera Konsept Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A.Ş.
Balgat Meh. Mh. Akfen Plaza
No 139A/3 Kat: 5
HİTİT
Mersis No: 09300075602000001



İNTEGRAL MENKUL DEĞERLER A.Ş.
No 5 Kat 2 Sarıyer / İSTANBUL
Maslak V.D. 4750518427

Yurt İçi ve Yurt Dışı Kurumsal Yatırımcılar'ın talepleri sadece İntegral Yatırım tarafından toplanacaktır.

Talepleri kabul edecek konsorsiyum üyeleri (konsorsiyum lideri aynı zamanda konsorsiyum üyesidir) ve başvuru yerleri aşağıda yer almaktadır:

KONSORSİYUM LİDERİ:

İNTEGRAL YATIRIM MENKUL DEĞERLER A.Ş.

Büyükdere caddesi 59. Sokak Spine Tower Kat:2 Maslak-Sarıyer / İSTANBUL

Tel: 0 212 329 32 00 Faks: 0 212 328 30 81

www.integralyatirim.com.tr internet adresi

KONSORSİYUM ÜYELERİ:

A1 CAPITAL YATIRIM MENKUL DEĞERLER A.Ş.

Esentepe Mahallesi Büyükdere Caddesi Levent Plaza Blok No: 173 İç Kapı No: 29 Şişli/İstanbul

Tel: 0212 371 18 00 Faks: 0212 371 18 01

Genel Müdürlük, İstanbul-Beylikdüzü, İstanbul-Göztepe, İstanbul-Kadıköy, İstanbul-Ataşehir, İstanbul-Zorlu Center, İstanbul-Merkez, İstanbul-Maltepe, Ankara, Ankara Çankaya, Ankara Dumlupınar, Ankara-Tunalı Hilmi, Antalya, Bursa, Çanakkale, Denizli, Eskişehir, İzmir, İzmir Konak, Kayseri, Kırıkkale, Konya, Mersin, Tekirdağ

0212 371 18 00 numaralı telefon ve www.a1capital.com.tr internet adresi

ACAR MENKUL DEĞERLER A.Ş.

Esentepe, Keskin Kalem Sok. No:29, 34394 Şişli/İstanbul

Tel: 0212 216 26 61 Faks: 0212 266 05 43, İZMİR ŞB.

0212 216 26 61 nolu telefon numarası ve : www.acar.com.tr internet adresi.

AHLATCI YATIRIM MENKUL DEĞERLER A.Ş.

Maslak Mah. Taşyoncası Sk. T4 Apt. No:1 U/B256 34485 Sarıyer/ İstanbul

Tel: 0212 444 09 68 - 0212 304 19 19 Faks: 0212 290 21 41

Çorum Şube, İstanbul Göktürk İrtibat Bürosu, Ankara İrtibat Bürosu, Adana İrtibat Bürosu, Pamukkale/Denizli İrtibat Bürosu, Isparta İrtibat Bürosu ile www.ahlatciyatirim.com.tr internet adresi

ALB YATIRIM MENKUL DEĞERLER A.Ş.

Fulya Mah. Büyükdere Cad. Torun Center A Blok Apt No:74A/80 Şişli/İstanbul

Tel: 0212 370 03 70 Faks: 0212 370 03 71

Ankara, İzmir, Erzurum, Karabük Şubeleri ile www.albyatirim.com.tr internet adresi ve ALB Yatırım Mobil Uygulaması.

ALNUS YATIRIM MENKUL DEĞERLER A.Ş.

Esentepe Mah. Haberler Sokak No:10 Şişli/İstanbul

Tel: 0212 213 08 00 Faks: 0212 346 09 89

Genel Müdürlük, Merkez Şube ve tüm irtibat büroları

0212 213 08 00 numaralı telefon ve www.alnusyatirim.com internet adresi, Alnus Trader mobil uygulaması

ATA YATIRIM MENKUL KIYMETLER A.Ş.

Emirhan Cad. No:109 A Blok Kat 12 34349 Balmumcu/İSTANBUL

Vera Koyunlu, Yönetim Kurulu Başkanı
Yatırım Menkul Değerler A.Ş.
Başkanlık
ANKARA
Tic. Sic. No: 27000001
Mersis No: 08100001000000000000000000

İNTEGRAL
YATIRIM MENKUL DEĞERLER A.Ş.
Başkanlık
No:5 Kat:2 Sarıyer / İSTANBUL
Maslak V.D 4780518427

Tel: 0212 310 63 84 Faks: 0212 310 62 10

Merkez Şube: Tel: +90 212 310 63 00 Emirhan Cad. Atakule No:109 A Blok 34349
Balmumcu/İstanbul; Bostancı İrtibat Bürosu: Tel: +90 212 310 6010 Bağdat Cad. Büyükhanlı
Konutları B1 BL K:3 d:13 Suadiye İstanbul,
Ata Yatırım Menkul Kıymetler A.Ş. ve Aktif Yatırım Bankası A.Ş. Şubeleri,
www.atayatirim.com.tr internet adresi ile 0212 310 60 60 numaralı telefon ile ATA YATIRIM
ve NKOLAY Mobil uygulaması

BİZİM MENKUL DEĞERLER A.Ş.

Merdivenköy Mah. Bora Sok. Göztepe Nida Kule İş Merkezi No:1 Kat:17 34732 Kadıköy
İSTANBUL

Tel: 0216 547 13 00 Faks: 0216 547 13 98 - 0216 547 13 99

444 1 263 numaralı telefon ile www.bmd.com.tr internet adresi

BURGAN YATIRIM MENKUL DEĞERLER A.Ş.

Maslak Mahallesi Eski Büyükdere Caddesi No:13 Kat:9 34485 Sarıyer/İstanbul

Tel: 0212 317 27 27 Faks: 0212 317 27 26

Burgan Bank A.Ş. ve Burgan Yatırım şubeleri

www.burgan.com.tr ve www.burganyatirim.com.tr internet adresleri ile Burgan Trade
mobil uygulama

DENİZ YATIRIM MENKUL KIYMETLER A.Ş.

Büyükdere Cad. No:141, Kat 9 Esentepe-Şişli/ İstanbul

Tel: 0212 348 91 91 Faks: 0212 211 83 16

MobilDeniz mobil uygulaması, Denizbank A.Ş. İnternet Bankacılığı (www.denizbank.com), 0
212 906 10 00 ve 0212 348 90 35 numaralı telefonlar, Deniz Yatırım Menkul Kıymetler
A.Ş.'nin tüm şubeleri ile DenizBank A.Ş.'nin tüm şubeleri

Deniz Yatırım Menkul Kıymetler A.Ş., www.denizyatirim.com'da telefon numaraları bulunan
şubelerden halka arz talebi alacaktır. Söz konusu telefon numaraları aracılığı ile yapılan halka
arz başvurularında müşterilerden ıslak imzalı talep formu talep edilmeyecektir.

DİNAMİK YATIRIM MENKUL DEĞERLER A.Ş.

Kültür Mah. Nispetiye Cad. Akmerkez No:56/13 B3 Blok Kat:7 34340 Beşiktaş / İstanbul

Tel: 0 850 450 36 65 Faks: 0 212 353 10 46

Merkez Şube ve Gaziantep irtibat bürosu ile www.dinamikyatirim.com.tr internet şubesi

GALATA MENKUL DEĞERLER A.Ş.

Cumhuriyet Mah. Yeni Yol 1 Sokak Bomonti Business Center No:8/48 34380 Şişli/İstanbul

Tel: 0 (212) 806 21 16 Faks: 0 (212) 293 10 10

+90 (212) 806 21 16 nolu telefon numarası ve www.galatamenkul.com internet adresi

GARANTİ YATIRIM MENKUL KIYMETLER A.Ş.

Nispetiye Mah. Barbaros Bulvarı Çiftçi Tovvers No: 96/256 Beşiktaş, İstanbul

Tel: 0212 384 10 10 Faks: 0212 384 10 05

Garanti Yatırım Menkul Kıymetler A.Ş.'nin tüm şubeleri, 444 0 630 numaralı Garanti BBVA
Yatırımcı Destek Merkezi, www.garantibbva.com.tr internet adresi ile Garanti BBVA Mobil
uygulama

GEDİK YATIRIM MENKUL DEĞERLER A.Ş.

Altayçeşme Mahallesi, Çamlı Sokak, No:21, Kat: 10-11-12, 34843 Maltepe/İstanbul

Vera Yatırım Menkul
Yatırım Menkul Değerler A.Ş.
Başlıca İşletim Merkezi
Nispetiye Mah. Çamlı Sokak
No: 21 Kat: 10-11-12
HATİT V.D. 9840759020
Mersis No: 0934005902000001

INTEGRAL
YATIRIM MENKUL DEĞERLER A.Ş.
Başlıca İşletim Merkezi
No 5 Kat:2 Sarıyer / İSTANBUL
Maslak V.D. 4780518127

Tel: 0216 453 00 00 Faks: 0216 377 11 36

Gedik Yatırım Menkul Kıymetler A.Ş.'nin tüm şubeleri, 0216 453 00 53 numaralı telefon ve www.gedik.com internet adresi.

GLOBAL MENKUL DEĞERLER A.Ş.

Barbaros Mah. İhlamur Bul. No: 3/89 K: 9 34746 Ataşehir/İstanbul

Tel: 0212 244 55 66 Faks: 0212 244 55 67

Merkez Şube, İzmir Şube, Denizli Şube ve Ankara Şube

444 0 321 numaralı telefon ile www.global.com.tr internet adresi ve Global On-Line mobil uygulaması.

HALK YATIRIM MENKUL DEĞERLER A.Ş.

Barbaros Mah. Mor Sümül Sok. WBC İş Merkezi Blok No:9 İç Kapı No:21 Ataşehir/İstanbul

Tel: 0216 285 09 00 Faks: 0216 688 53 90

Halk Yatırım İstanbul(Avrupa), İstanbul(Asya), Adana, Ankara, Ankara Başkent, Antalya, Bursa, Denizli, İzmir, Samsun Şubeleri ile tüm Türkiye Halk Bankası A.Ş. şubeleri

444 42 55 numaralı telefon ve şube iletişim kanalları, www.halkyatirim.com.tr ve www.halkbank.com.tr internet adresleri ile Halk Yatırım Borsa, Halk Yatırım Trader, Halk Yatırım Mobil, Halkbank Mobil mobil uygulamaları

ING YATIRIM MENKUL DEĞERLER A.Ş.

Reşitpaşa Mah. Eski Büyükdere Cad. No:8 Kat:10 Sarıyer/İstanbul

Tel: 0212 367 70 00 Faks: 0212 367 70 70

ING Yatırım Menkul Değerler Ankara, Maslak, Kadıköy, Antalya, İzmir İrtibat Büroları ve ING Özel Bankacılık Şubeleri,

0850 222 0 600 numaralı telefon ile www.ing.com.tr internet adresi ve ING MOBİL mobil uygulaması.

INVESTAZ YATIRIM MENKUL DEĞERLER A.Ş.

Esentepe Mh. Büyükdere Cd. 126, Özsezen İş Merkezi C Blok 34394 Şişli/İstanbul

Tel: 0212 238 88 88 Faks: 0212 347 66 00

Adana, Ankara, Tatvan, Çankaya, İzmir, Ayvalık, Bodrum ve Eskişehir İrtibat Büroları ile 0212 238 88 88 numaralı telefon ve www.investaz.com.tr internet adresi

INFO YATIRIM MENKUL DEĞERLER A.Ş.

Saray Mahallesi, Dr. Adnan Büyükdeniz Cad. No:4, (2.blok) D:16 Ümraniye /İstanbul

Tel: 0212 700 35 00 Faks: 0216 692 12 75

Ataşehir, Bakırköy, Beşiktaş, Beylikdüzü, Göztepe, Göktürk, Levent, Etiler, Şişli, Maslak, Tuzla, Ankara, Çankaya, Söğütözü, Adana, Antalya, Aydın, Balıkesir, Bodrum, Bursa, Diyarbakır, Gaziantep, İzmir, Kayseri, Kırıkkale, Mersin, Samsun ve Van İrtibat Büroları ile www.infoyatirim.com internet adresi ve InfoTradePro Mobil uygulaması.

İŞ YATIRIM MENKUL DEĞERLER A.Ş.

Levent Mah. Meltem Sok. İş Kuleleri Kule 2 Kat:13 No:10/14 34330 Beşiktaş/İstanbul

Tel: (0212) 350 20 00, Faks: (0212) 350 20 01

Genel Müdürlük, Adana, Ankara (Ankara, Anadolu, Başkent), Antalya, Bursa, Bodrum, Denizli, Diyarbakır, Eskişehir, Gaziantep, Kayseri, Mersin, İzmir (9 Eylül, Ege, İzmir), İstanbul (Ataşehir, Bağdat Caddesi, Bahçeşehir, Beylikdüzü, Güneşli, Kalamış, Levent, Maslak, Maltepe, Nişantaşı, Taksim, Yeşilyurt), Samsun ve Trabzon şubeleri, Türkiye İş Bankası A.Ş.'nin tüm şubeleri, www.isbank.com.tr adresi ve İşCep mobil uygulaması (Sadece İş Portföy

Vera Konut Yatırım Menkul Değerler A.Ş.
Balgat Mah. Mevlana Bulvarı No:139A/59 Çankaya/ANKARA
HİTİT V.D. No: 59020
Mersis No:08.2401002000001

İNTEGRAL YATIRIM MENKUL DEĞERLER A.Ş.
Sağınca Mah. Saat Sk. Spino Tower
No 5 Kat 2 Sarıyer / İST. - BUL
Mersis No: 08.2401002000001

Para Piyasası Fonu ve İş Portföy Kısa Vadeli Borçlanma Araçları Fonu teminata alınarak kabul edilecek başvurular)

MARBAŞ MENKUL DEĞERLER A.Ş.

Esentepe Mah. Ecza Sk. No:6 Safer İş Merkezi Şişli/İstanbul

Tel: 0212 286 30 00 Faks: 0212 286 30 50

0212 286 30 00 numaralı telefon ile www.marbasmenkul.com.tr internet adresi ve M-Trader2 mobil uygulaması.

MEKSA YATIRIM MENKUL DEĞERLER A.Ş.

Kavacık Mah. Şht. Teğmen Ali Yılmaz Sk. Güven Sazak Plaza No: 13 Kat: 3-4 Beykoz/İstanbul

Tel: 0216 681 34 00 Faks: 0216 693 05 70-71

Meksa Yatırım Menkul Değerler A.Ş Genel Müdürlük ile tüm şube ve acenteler ile www.meksa.com.tr internet adresi ve Meksa Mobile mobil uygulaması.

OSMANLI YATIRIM MENKUL DEĞERLER A.Ş.

Büyükdere Cad. Nuroi Plaza B Blok No 255 Kat 8 Maslak-Sarıyer/İstanbul

Tel: 0 312 466 9328 - 0 232 484 35 70 - 0 322 458 91 08 - 0 258 262 18 88 - 0 212 366 88 00, 0 212 366 88 66 - 0 224 452 34 36 Faks: 0212 328 40 70

Ankara, İzmir, Bursa, Denizli, Adana ve İstanbul şubeleri

444 1 730 numaralı telefon ve <https://online.osmanlimenkul.com.tr/login.asp> internet adresi

OYAK YATIRIM MENKUL DEĞERLER A.Ş.

Ayazağa Mahallesi Kemerburgaz Caddesi Vadi İstanbul Park 7B Blok No:7C Kat:18 Sarıyer İstanbul

Tel: 0212 319 12 00 Faks: 0212 351 05 99

OYAK Yatırım Menkul Değerler A.Ş. Genel Müdürlük ile tüm şubeleri, Fibabanka A.Ş. Genel Müdürlük ile tüm şubeleri, Türkiye Finans Katılım Bankası A.Ş. Genel Müdürlük ile tüm şubeleri ve Albaraka Türk Katılım Bankası A.Ş. Genel Müdürlük ile tüm şubeleri

0850 222 0 414 numaralı telefon ile www.oyakyatirim.com.tr, www.fibabanka.com.tr, www.turkiyefinans.com.tr, www.albaraka.com.tr internet adresleri ve OYAK Yatırım, Fibabanka, Türkiye Finans ve Albaraka Türk mobil uygulamaları

PHİLLİP CAPITAL MENKUL DEĞERLER A.Ş.

Nida Kule Levent İş Merkezi Esentepe Mah. Harman 1 Sokak No: 7-9 Kat:3 Şişli/İstanbul

Tel: 0212 239 10 00 Faks: 0212 233 69 29

PhillipCapital Genel Müdürlüğü, Adana, Alsancak, Ankara, Antalya, Ayvalık, Bağdat Cad., Bostancı, Denizli, Fethiye, Gaziosmanpaşa, İzmir, İzmit, Nişantaşı, Ordu, Trabzon irtibat büroları

0212 239 10 00 numaralı telefon, www.phillipcapital.com.tr internet adresi ile Phillip Mobile G uygulaması

PİRAMİT MENKUL KIYMETLER A.Ş.

Gümüşsuyu Mahallesi İnönü Caddesi Işık Apt. No:53 Kat:5 Da:9/10 Taksim-Beyoğlu/İSTANBUL

Tel: 0212 293 95 00 Faks: 0212 293 95 60

Şişli şubesi ile 0212 293 95 00 numaralı telefon ve <https://online.piravitmenkul.com.tr/login> internet adresi

Vera Konut Yatırım Menkul
Yatırım Menkul Değerler A.Ş.
Bağdat Mah. 135A/5 Kat: 5 Harman Plaza Apt.
No: 135A/5 Kat: 5 Harman Plaza Apt.
HİTİT V.D. 0212 293 95 00
Mersis No: 08030000000000000000000000

İNTEGRAL
YATIRIM MENKUL DEĞERLER A.Ş.
Gümüşsuyu Mah. İnönü Caddesi Işık Apt. No: 53 Kat: 5 Da: 9/10 Taksim-Beyoğlu/İSTANBUL
Mersis No: 08030000000000000000000000

QNB FİNANS YATIRIM MENKUL DEĞERLER A.Ş.

Esentepe Mah. Büyükdere Cad. Kristal Kule Binası No:215 Kat:6-7 34394 Şişli/İstanbul

Tel: 0212 336 70 00 – 0212 336 73 73 Faks: 0212 282 22 55

İstanbul Ataşehir, İstanbul Bakırköy, İstanbul Çiftelavuzlar, İstanbul Maslak, Adana, Ankara, Antalya, Mersin, Bodrum, Bursa, Denizli, Eskişehir, Gaziantep, İzmir ve Kayseri şubeleri
0212 336 73 73 numaralı telefon ile internetsube.qnbfi.com internet adresi ve QNB Finansinvest mobil uygulaması

ŞEKER YATIRIM MENKUL DEĞERLER A.Ş.

Büyükdere Cad. No:171 Metrocity A-Blok Kat:4-5 Esentepe / Şişli / İSTANBUL

Tel: 0212 334 33 33 Faks: 0212 334 33 34

Şeker Yatırım Menkul Değerler A.Ş. ve şubeleri, Şekerbank T.A.Ş. ve şubeleri ile www.sekeryatirim.com.tr internet adresi

TACİRLER YATIRIM MENKUL DEĞERLER A.Ş.

Akmerkez Nispetiye Cad. B3 Blok K:9 Etiler/İstanbul

Tel: 0212 355 46 46 Faks: 0212 282 09 97

Tacirler Yatırım Genel Müdürlüğü, Adana, Ankara, Antalya, Bakırköy, Bursa, Denizli, Karadeniz Ereğli, Erenköy, Gaziantep, Gırm, İzmir, İzmit, Kartal, Kayseri, Mersin şubeleri ve Merkez Şubesi ile Akatlar, Çukurambar, İzmir, İzmit, Marmaris, Trabzon, Çankaya ve Bodrum irtibat büroları ve Odea Bank A.Ş. şubeleri ile www.tacirler.com.tr internet adresi ve Tacirler Yatırım Mobil Uygulaması

TERA YATIRIM MENKUL DEĞERLER A.Ş.

Eski Büyükdere Cad. İz Plaza Giz No:9 Kat:11 34398 Maslak-Sarıyer/İstanbul

Tel: 0212 365 10 00 Faks: 0212 290 69 95

Antalya İrtibat Bürosu / 0242 243 50 00, Akasya İrtibat Bürosu / 0216 339 10 00, Ataşehir İrtibat Bürosu / 0212 365 10 00, Ankara İrtibat Bürosu / 0212 365 10 00, Bodrum İrtibat Bürosu / 0216 339 10 00 ile 0212 365 10 00 nolu telefon ve www.terayatirim.com internet adresi

TRIVE YATIRIM MENKUL DEĞERLER A.Ş.

Reşitpaşa Mah. Eski Büyükdere Cad. No: 2 Kat: 6 Sarıyer/İstanbul

Tel: 0212 345 00 62-66 Faks: 0212 345 07 66

Ankara, İzmir, Adana İrtibat Büroları, 444 39 44 nolu telefon ve www.trive.com.tr internet adresi.

TURKISH YATIRIM MENKUL DEĞERLER A.Ş.

Esentepe Mahallesi, Ali Kaya Sokak, No: 1A/52 Polat Plaza A Blok Kat: 4 - Levent/İstanbul

Tel: 0212 315 10 00 Faks: 0212 315 10 02

Genel Müdürlük ve tüm şubeler ile <https://www.turkishyatirim.com/> internet adresi

ÜNLÜ MENKUL DEĞERLER A.Ş.

Ahi Evran Caddesi Polaris Plaza No: 21 Kat: 1 Maslak İstanbul, Türkiye

Tel: 0212 367 36 36 Faks: 0212 346 10 40

İstanbul, Ankara, Antalya, İzmir ve Bağdat Caddesi şubeleri ile <https://www.utrade.com.tr> ve www.piapiri.com internet adresleri ile UTRADE ve Piapiri mobil uygulamaları

VAKIF YATIRIM MENKUL DEĞERLER A.Ş.

Akat Mah. Ebulula Mardin Cad. Park Maya Sitesi F2-A Blok No:18 Beşiktaş/İstanbul

Vera Kaya Yatırım Menkul Değerler A.Ş.
Bağdat Mah. No: 1 Kat: 1
HİTİT
Mersis No: 34390000000000000000

INTEGRAL
YATIRIM MENKUL DEĞERLER A.Ş.
10042 Akatlar Mah. Akat Sk. 5. Kat: 5
No: 5 Kat: 2 Sarıyer / İSTANBUL
Maslak V.C. 4. Kat: 4

Vakıf Yatırım Genel Müdürlük ve tüm şubeleri, T. Vakıflar Bankası T.A.O. tüm şubeleri, Vakıf Katılım Bankası A.Ş. tüm şubeleri, T. Vakıflar Bankası T.A.O. 0850 222 07 24 numaralı telefon ve T. Vakıflar Bankası T.A.O. www.vakifbank.com.tr, Vakıf Yatırım www.vakifyatirim.com.tr, Kuveyt Türk Katılım Bankası A.Ş. www.kuveytturk.com.tr internet adresleri ile T. Vakıflar Bankası T.A.O. Mobil Bankacılık, Kuveyt Türk Katılım Bankası A.Ş. Mobil Şube, Tradeplus uygulaması

Yapı Kredi Yatırım Menkul Değerler A.Ş.'nin tüm şubeleri, Yapı ve Kredi Bankası A.Ş. Şubeleri ve Müşteri İletişim Merkezi, YKB Mobil Bankacılık, YKB İnternet Şube, Yatırım Dünyam web sitesi ile 444 0 444 numaralı telefon ile www.yapikredi.com.tr, www.yatirimdunyam.com.tr internet adresleri ile YKB Mobil Bankacılık uygulaması

0212 317 69 00 nolu telefon ve www.yf.com.tr internet adresi ile YFTrade Mobile uygulaması

0850 22 22 979 numaralı telefon ile www.ziraatvatinim.com.tr ve www.ziraatbank.com.tr internet adresleri ve ZBORSA, ZİRAAT TRADER, ZİRAAT MOBİL uygulamaları

Başvuru Yeri	Teminata Alınacak Kıymet
Integral Yatırım Menkul Değerler A.Ş.	• Pay (BİST 30'da yer alan paylar) • Döviz Blokesi (ABD Doları, Avro, Sterlin)
A1 Capital Yatırım Menkul Değerler A.Ş.	• Para Piyasası Fonu • Kısa Vadeli Borçlanma Araçları Fonu • TL DİBS • Özel Sektör Borçlanma Aracı (ÖSBA) (Sadece ihracına kendi aracılık ettiği ve Borsa İstanbul'da işlem görenleri kabul edebilir) • Hisse Senedi Fonu • Pay (BİST 30'da yer alan paylar) • Döviz Blokesi (ABD Doları, Avro)

Vera K. G. Sept. Bayrimonkul
Yalmar A. S.
Belget W. S. W. Plaza Apt.
No 1 NARA
Hill 8320
Marine No. 92-01 20000

INTEGRAL
YATIRIM MENKUL DEĞERLER A.Ş.
Yatırım Menkul Değerler A.Ş. bünyesinde faaliyet gösteren ve
No 5 Kat:2 Emisyon / 1571 NL UL
(Müşteri) M.T. 4.860.000

Acar Menkul Değerler A.Ş.	• Para Piyasası Fonu • Kısa Vadeli Borçlanma Araçları Fonu • Özel Sektör Borçlanma Araçları Fonu • TL DİBS • Hisse Senedi Fonu • Değişken Fon • Pay (BİST 30'da yer alan paylar) • Döviz Blokesi (ABD Doları)
Ahlatcı Yatırım Menkul Değerler A.Ş.	• Para Piyasası Fonu • Kısa Vadeli Borçlanma Araçları Fonu • Özel Sektör Borçlanma Araçları Fonu • TL DİBS • Özel Sektör Borçlanma Aracı (ÖSBA) (Sadece ihracına kendi aracılık ettiği ve Borsa İstanbul'da işlem görenleri kabul edebilir) • Pay (BİST 30'da yer alan paylar) • Döviz Blokesi (ABD Doları, Avro, Sterlin)
ALB Yatırım Menkul Değerler A.Ş.	• Para Piyasası Fonu • Kısa Vadeli Borçlanma Araçları Fonu • Özel Sektör Borçlanma Araçları Fonu • TL DİBS • Eurobond (T.C. Hazine ve Maliye Bakanlığı'nın ihraç ettiği) • Değişken Fon • Pay (BİST 30'da yer alan paylar) • Döviz Blokesi (ABD Doları, Avro, Sterlin) • Vadeli Mevduat/ Katılma Hesabı Blokesi (TL, ABD Doları, Avro, Sterlin)
Alnus Yatırım Menkul Değerler A.Ş.	• Para Piyasası Fonu • Kısa Vadeli Borçlanma Araçları Fonu • Özel Sektör Borçlanma Araçları Fonu • Kamu Borçlanma Araçları Fonu • TL DİBS • Eurobond (T.C. Hazine ve Maliye Bakanlığı'nın ihraç ettiği) • Özel Sektör Borçlanma Aracı (ÖSBA) (Sadece ihracına kendi aracılık ettiği ve Borsa İstanbul'da işlem görenleri kabul edebilir) • Kira Sertifikası • Kira Sertifikası Katılım Fonları • Hisse Senedi Fonu • Değişken Fon • Pay (BİST 30'da yer alan paylar) • Döviz Blokesi (ABD Doları, Avro, Sterlin) • Vadeli Mevduat/ Katılma Hesabı Blokesi (TL, ABD Doları, Avro, Sterlin)
Ata Yatırım Menkul Kıymetler A.Ş.	• Para Piyasası Fonu

Aktif Yatırım Bankası A.Ş.	• Kısa Vadeli Borçlanma Araçları Fonu • Özel Sektör Borçlanma Araçları Fonu • Kamu Borçlanma Araçları Fonu • TL DİBS • Eurobond (T.C. Hazine ve Maliye Bakanlığı'nın ihraç ettiği) • Özel Sektör Borçlanma Aracı (ÖSBA) (Sadece ihracına kendi aracılık ettiği ve Borsa İstanbul'da işlem görenleri kabul edebilir) • Kira Sertifikası • Kira Sertifikası Katılım Fonları • Hisse Senedi Fonu • Değişken Fon • Pay (BİST 30'da yer alan paylar) • Döviz Blokesi (ABD Doları, Avro, Sterlin)
Bizim Menkul Değerler A.Ş.	• Kira Sertifikaları • Kira Sertifikası Katılım Fonları • Pay (BİST 30'da yer alan paylar)
Burgan Yatırım Menkul Değerler A.Ş.	• Para Piyasası Fonu • Kısa Vadeli Borçlanma Araçları Fonu • TL DİBS • Döviz Blokesi (ABD Doları, Avro, Sterlin)
Deniz Yatırım Menkul Kıymetler A.Ş. DenizBank A.Ş.	• Para Piyasası Fonu (DLY fonu dışındakiler için [*]) • Kısa Vadeli Borçlanma Araçları Fonu (DBK fonu dışındakiler için [*]) • Özel Sektör Borçlanma Araçları Fonu* • TL DİBS • Özel Sektör Borçlanma Aracı (ÖSBA) (İhraççısı Denizbank A.Ş. olan borçlanma araçları dışındakiler için [*]) • Kira Sertifikası* • Kira Sertifikası Katılım Fonları* • Hisse Senedi Fonu* • Değişken Fon* • Pay (BİST 30'da yer alan paylar)* • Döviz (ABD Doları, Avro, Sterlin) • TL Vadeli Mevduat • Vadeli Mevduat/ Katılma Hesabı Blokesi (TL, ABD Doları, Avro, Sterlin) <i>* Yanında [*] işareti bulunan kıymetler/varlıklar sadece müşteri temsilcileri üzerinden alınan taleplerde kullanılabilir.</i>
Dinamik Yatırım Menkul Değerler A.Ş.	• Pay (BİST 30'da yer alan paylar) • Döviz Blokesi (ABD Doları, Avro)
Galata Menkul Değerler A.Ş.	• Yoktur
Garanti Yatırım Menkul Kıymetler A.Ş. Garanti BBVA	• Para Piyasası Fonu (GPY1. ve GPY 2. Para piyasası fonu)

	• Kısa Vadeli Borçlanma Araçları Fonu (GPY) • TL DİBS • Döviz Blokesi (ABD Doları, Avro, Sterlin)
Gedik Yatırım Menkul Değerler A.Ş.	• Para Piyasası Fonu • Kısa Vadeli Borçlanma Araçları Fonu • Özel Sektör Borçlanma Araçları Fonu • Kamu Borçlanma Araçları Fonu • TL DİBS • Eurobond (T.C. Hazine ve Maliye Bakanlığı'nın ihraç ettiği) • Özel Sektör Borçlanma Aracı (ÖSBA) (Sadece ihracına kendi aracılık ettiği ve Borsa İstanbul'da işlem görenleri kabul edebilir) • Kira Sertifikası • Hisse Senedi Fonu • Değişken Fon • Pay (BİST 30'da yer alan paylar) • Döviz Blokesi (ABD Doları, Avro, Sterlin) • Vadeli Mevduat/ Katılma Hesabı Blokesi (TL, ABD Doları, Avro)
Global Menkul Değerler A.Ş.	• Para Piyasası Fonu • Kısa Vadeli Borçlanma Araçları Fonu • Özel Sektör Borçlanma Araçları Fonu • Kamu Borçlanma Araçları Fonu • TL DİBS • Eurobond (T.C. Hazine ve Maliye Bakanlığı'nın ihraç ettiği) • Özel Sektör Borçlanma Aracı (ÖSBA) (Sadece ihracına kendi aracılık ettiği ve Borsa İstanbul'da işlem görenleri kabul edebilir) • Kira Sertifikası • Kira Sertifikası Katılım Fonları • Hisse Senedi Fonu • Değişken Fon • Pay (BİST 30'da yer alan paylar) • Döviz Blokesi (ABD Doları, Avro, Sterlin)
Halk Yatırım Menkul Değerler A.Ş.	• Para Piyasası Fonu • Kısa Vadeli Borçlanma Araçları Fonu
Türkiye Halk Bankası A.Ş.	• Para Piyasası Fonu • Kısa Vadeli Borçlanma Araçları Fonu • Döviz Blokesi (ABD Doları, Avro, Sterlin)
ING Yatırım Menkul Değerler A.Ş.	• Pay (BİST 30'da yer alan paylar) • Döviz (ABD Doları, Avro)
ING Bank A.Ş. (Özel Bankacılık Şubeleri)	
InvestAZ Yatırım Menkul Değerler A.Ş.	• Para Piyasası Fonu



Vera K... Yatırım Menkul Değerler A.Ş.
Belgel Mah. ... Plaza Apt.
No.139A/59 ... KARA
HİTİT V.D.
Merale No:09240...02000001

INTEGRAL
YATIRIM MENKUL DEĞERLER A.Ş. 140
K... Kat:2 Sarıyer / İSTANBUL
Maslak V.D 4780518427

	• Kısa Vadeli Borçlanma Araçları Fonu • Pay (BİST 30'da yer alan paylar) • Döviz Blokesi (ABD Doları, Avro, Sterlin) • Vadeli Mevduat/ Katılma Hesabı Blokesi (TL, ABD Doları, Avro, Sterlin)
Info Yatırım Menkul Değerler A.Ş.	• Para Piyasası Fonu • Kısa Vadeli Borçlanma Araçları Fonu • Özel Sektör Borçlanma Araçları Fonu • Kamu Borçlanma Araçları Fonu • TL DİBS • Eurobond (T.C. Hazine ve Maliye Bakanlığı'nın ihraç ettiği) • Özel Sektör Borçlanma Aracı (ÖSBA) (Sadece ihracına kendi aracılık ettiği ve Borsa İstanbul'da işlem görenleri kabul edebilir) • Kira Sertifikası • Kira Sertifikası Katılım Fonları • Hisse Senedi Fonu • Değişken Fon • Pay (BİST 30'da yer alan paylar) • Döviz Blokesi (ABD Doları, Avro, Sterlin)
İş Yatırım Menkul Değerler A.Ş.	• Para Piyasası Fonu • Kısa Vadeli Borçlanma Araçları Fonu • Özel Sektör Borçlanma Araçları Fonu • TL DİBS • Özel Sektör Borçlanma Aracı (ÖSBA - sadece kendi ihraç ettiği ve Borsa İstanbul'da işlem gören borçlanma araçları) • Hisse Senedi Fonu • Değişken Fon • Pay (BİST 30'da yer alan paylar) • Döviz (ABD Doları, Avro, Sterlin) • Eurobond (T.C. Hazine ve Maliye Bakanlığı'nın ihraç ettiği) • Kira Sertifikası • Kira Sertifikaları Katılım Fonları
Türkiye İş Bankası A.Ş.	• Para Piyasası Fonu (Sadece İş Portföy Para Piyasası Fonu) • Kısa Vadeli Borçlanma Araçları Fonu (Sadece İş Portföy Kısa Vadeli Borçlanma Araçları Fonu) • TL DİBS (İşCep'ten alınan taleplerde bu teminat kullanılmamaktadır) • Döviz (ABD Doları, Avro, Sterlin; Sadece Sabit Yöntem) (İşCep'ten alınan taleplerde bu teminat kullanılmamaktadır)
Marbaş Menkul Değerler A.Ş.	• Para Piyasası Fonu

Vera Konut Yatırım Menkul Değerler A.Ş.
Bulgaristan, Menkul Değerler Kurumu
No: 125459 Çarşı, Kat: 2
HITT V.D. 527 1020
Mersis No: 0834025000001

INTEGRAL
YATIRIM MENKUL DEĞERLER A.Ş.
No: 5 Kat: 2 Sarıyer / İSTANBUL
Maslak V.D. 4780518427

	• Kısa Vadeli Borçlanma Araçları Fonu • Özel Sektör Borçlanma Araçları Fonu • Özel Sektör Borçlanma Aracı (ÖSBA) (Sadece ihracına kendi aracılık ettiği ve Borsa İstanbul'da işlem görenleri kabul edebilir) • Pay (BİST 30'da yer alan paylar) • Döviz Blokesi (ABD Doları, Avro, Sterlin)
Meksa Yatırım Menkul Değerler A.Ş.	• Para Piyasası Fonu • Kısa Vadeli Borçlanma Araçları Fonu • Eurobond (T.C. Hazine ve Maliye Bakanlığı'nın ihraç ettiği) • Özel Sektör Borçlanma Aracı (ÖSBA) (Sadece ihracına kendi aracılık ettiği ve Borsa İstanbul'da işlem görenleri kabul edebilir) • Döviz Blokesi (ABD Doları, Avro, Sterlin)
Osmanlı Yatırım Menkul Değerler A.Ş.	• Para Piyasası Fonu • Kısa Vadeli Borçlanma Araçları Fonu • Özel Sektör Borçlanma Araçları Fonu • Kamu Borçlanma Araçları Fonu • TL DİBS • Eurobond (T.C. Hazine ve Maliye Bakanlığı'nın ihraç ettiği) • Özel Sektör Borçlanma Aracı (ÖSBA) (Sadece ihracına kendi aracılık ettiği ve Borsa İstanbul'da işlem görenleri kabul edebilir) • Hisse Senedi Fonu • Değişken Fon • Pay (BİST 30'da yer alan paylar) • Döviz Blokesi (ABD Doları, Avro)
OYAK Yatırım Menkul Değerler A.Ş. Fibabanka A.Ş. Türkiye Finans Katılım Bankası A.Ş. Albaraka Türk Katılım Bankası A.Ş.	• Para Piyasası Fonu (OYL) • Kısa Vadeli Borçlanma Araçları Fonu (OKP) • Özel Sektör Borçlanma Araçları Fonu (OGF-OKT) • TL DİBS • Kira Sertifikası Katılım Fonları (OTF) • Pay (BİST 30'da yer alan paylar)* • Döviz Blokesi (ABD Doları, Avro, Sterlin) *Sanal, mobil veya emir iletimine aracılık yapan kurumlardan değil, sadece OYAK Yatırım müşteri temsilcileri tarafından BİST30 hisseleri teminat verilerek girilebilecektir.
PhillipCapital Menkul Değerler A.Ş.	• Para Piyasası Fonu • Kısa Vadeli Borçlanma Araçları Fonu • Özel Sektör Borçlanma Araçları Fonu • Kamu Borçlanma Araçları Fonu

Odea Bank A.Ş.	• Kısa Vadeli Borçlanma Araçları Fonu • Özel Sektör Borçlanma Araçları Fonu • Kamu Borçlanma Araçları Fonu • TL DİBS • Özel Sektör Borçlanma Aracı (ÖSBA) (Sadece ihracına kendi aracılık ettiği ve Borsa İstanbul'da işlem görenleri kabul edebilir) • Hisse Senedi Fonu • Değişken Fon • Pay (BİST 30'da yer alan paylar) • Döviz Blokesi (ABD Doları, Avro, Sterlin)
Tera Yatırım Menkul Değerler A.Ş. 	• Para Piyasası Fonu • Kısa Vadeli Borçlanma Araçları Fonu • Özel Sektör Borçlanma Araçları Fonu • Kamu Borçlanma Araçları Fonu • TL DİBS • Eurobond (T.C. Hazine ve Maliye Bakanlığı'nın ihraç ettiği) • Özel Sektör Borçlanma Aracı (ÖSBA) (Sadece ihracına kendi aracılık ettiği ve Borsa İstanbul'da işlem görenleri kabul edebilir) • Kira Sertifikası • Kira Sertifikası Katılım Fonları • Hisse Senedi Fonu • Değişken Fon • Pay (BİST 30'da yer alan paylar) • Döviz Blokesi (ABD Doları, Avro, Sterlin)
Trive Yatırım Menkul Değerler A.Ş.	• Para Piyasası Fonu (Sadece KIE fonu) • TL DİBS • Eurobond (T.C. Hazine ve Maliye Bakanlığı'nın ihraç ettiği) • Özel Sektör Borçlanma Aracı (ÖSBA) (Sadece ihracına kendi aracılık ettiği ve Borsa İstanbul'da işlem görenleri kabul edebilir) • Pay (BİST 30'da yer alan paylar) • Döviz Blokesi (ABD Doları, Avro, Sterlin)
Turkish Yatırım Menkul Değerler A.Ş.	• Para Piyasası Fonu • Kısa Vadeli Borçlanma Araçları Fonu • Özel Sektör Borçlanma Araçları Fonu • TL DİBS • Eurobond (T.C. Hazine ve Maliye Bakanlığı'nın ihraç ettiği) • Özel Sektör Borçlanma Aracı (ÖSBA) (Sadece ihracına kendi aracılık ettiği ve Borsa İstanbul'da işlem görenleri kabul edebilir)

Vera Kısa Vadeli Yatırım Menkul Değerler A.Ş.
Yatırım Menkul Değerleri A.Ş.
No 5 Kat:2 Sarıyer / İSTANBUL
Tic. Sic. No: 270900
Mersis No: 08020002709000001

İNTEGRAL
YATIRIM MENKUL DEĞERLER A.Ş.
Maslak Man. Saat Sk. Spine Tower
No 5 Kat:2 Sarıyer / İSTANBUL
Tic. Sic. No: 270900
Mersis No: 08020002709000001

	• Kira Sertifikası • Kira Sertifikası Katılım Fonları • Hisse Senedi Fonu • Değişken Fon • Pay (BİST 30'da yer alan paylar) • Döviz Blokesi (ABD Doları, Avro)
Ünlü Menkul Değerler A.Ş. 	• Para Piyasası Fonu • Kısa Vadeli Borçlanma Araçları Fonu • Özel Sektör Borçlanma Araçları Fonu • Kamu Borçlanma Araçları Fonu • TL DİBS • Eurobond (T.C. Hazine ve Maliye Bakanlığı'nın ihraç ettiği) • Özel Sektör Borçlanma Aracı (ÖSBA) (Sadece ihracına kendi aracılık ettiği ve Borsa İstanbul'da işlem görenleri kabul edebilir) • Kira Sertifikası • Kira Sertifikası Katılım Fonları • Hisse Senedi Fonu • Değişken Fon • Pay (BİST 30'da yer alan paylar) • Döviz Blokesi (ABD Doları, Avro, Sterlin) • Vadeli Mevduat/ Katılma Hesabı Blokesi (TL, ABD Doları, Avro, Sterlin)
Vakıf Yatırım Menkul Değerler A.Ş.	• Para Piyasası Fonu (Ziraat Portföy Vakıfbank Para Piyasası Fonu) • TL DİBS • Özel Sektör Borçlanma Aracı (ÖSBA) (Sadece ihracına kendi aracılık ettiği ve Borsa İstanbul'da işlem görenleri kabul edebilir) • Pay (BİST 30'da yer alan paylar) • Döviz Blokesi (ABD Doları, Avro)
T. Vakıflar Bankası T.A.O.	• Para Piyasası Fonu (Ziraat Portföy Vakıfbank Para Piyasası Fonu) • Kısa Vadeli Borçlanma Araçları Fonu (Ziraat Portföy Vakıfbank Kısa Vadeli Borçlanma Araçları Fonu) • TL DİBS • Döviz Blokesi (ABD Doları, Avro) (İnternet bankacılığı ve mobil bankacılık hariç) • TL Vadeli Mevduat (İnternet ve mobil bankacılığı hariç) • Döviz Vadeli Mevduat Blokesi (ABD Doları, Avro) (İnternet ve mobil bankacılığı hariç)
Yapı Kredi Yatırım Menkul Değerler A.Ş.	• Para Piyasası Fonu (Sadece Yapı Kredi Portföy Para Piyasası Fonu-YFBL1)

	• Kısa Vadeli Borçlanma Araçları Fonu (Sadece Yapı Kredi Portföy Kısa Vadeli Borçlanma Araçları Fonu-YFBL2) • TL DİBS • Eurobond (T.C. Hazine ve Maliye Bakanlığı'nın ihraç ettiği) • Özel Sektör Borçlanma Aracı (ÖSBA) (her aracı kurum sadece ihracına kendi aracılık ettiği ve Borsa İstanbul'da işlem görenleri kabul edebilir) • Hisse Senedi Fonu • Pay (BİST 30'da yer alan paylar)- (VBTS ve Brüt takas kapsamındaki hisse senetleri hariç) • Döviz Blokesi (ABD Doları, Avro, Sterlin)
Yapı ve Kredi Bankası A.Ş. 	• Para Piyasası Fonu (Sadece Yapı Kredi Portföy Para Piyasası Fonu-YFBL1) • Kısa Vadeli Borçlanma Araçları Fonu (Sadece Yapı Kredi Portföy Kısa Vadeli Borçlanma Araçları Fonu-YFBL2) • TL DİBS • Özel Sektör Borçlanma Aracı (ÖSBA) (Yalnızca Yapı ve Kredi Bankası A.Ş. bonoları) • Döviz Blokesi (ABD Doları, Avro, Sterlin) • Vadeli Mevduat (TL, ABD Doları, Avro)
Yatırım Finansman Menkul Değerler A.Ş.	• Para Piyasası Fonu • Kısa Vadeli Borçlanma Araçları Fonu • TL DİBS • Özel Sektör Borçlanma Aracı (ÖSBA) (Sadece ihracına kendi aracılık ettiği ve Borsa İstanbul'da işlem görenleri kabul edebilir) • Kira Sertifikası • Hisse Senedi Fonu • Pay (BİST 30'da yer alan paylar) • Döviz Blokesi (ABD Doları, Avro)
Ziraat Yatırım Menkul Değerler A.Ş. T.C. Ziraat Bankası A.Ş. Prim Menkul Değerler A.Ş. Pay Menkul Değerler A.Ş.	• Para Piyasası Fonu (Sadece Ziraat Portföy tarafından kurulan) • Kısa Vadeli Borçlanma Araçları Fonu (Sadece Ziraat Portföy tarafından kurulan) • Kira Sertifikası Fonları (Sadece Ziraat Portföy tarafından kurulan)

d) Payların dağıtım zamanı ve yeri:

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

Vera Konut Yatırım Menkul Değerler A.Ş.
Bağdat Mah. Mevlana Sok. No:135/55 Çankaya/ANKARA
Tic. Sic. No: 272900
Mersis No: 08240750000000000000000000

İNTEGRAL MENKUL DEĞERLER A.Ş.
Bağdat Mah. Saat Sk. Spina Tower
No:5 Kat:2 Sanyer / İSTANBUL
Tic. Sic. No: 272900
Mersis No: 08240750000000000000000000

Paylar, Şirket tarafından dağıtım listesinin onaylanmasını takiben ve pay bedellerinin ödenmesi şartıyla Konsorsiyum Üyeleri tarafından yatırımcıların MKK nezdindeki hesaplarına aktarılacaktır.

Talebi karşılanan yatırımcıların payları, kaydi sistem esasları çerçevesinde, dağıtım listesinin Konsorsiyum Üyeleri'ne iletilmesini takip eden en geç 2 (iki) iş günü içerisinde ve pay bedellerinin ödenmesi şartıyla, kaydi olarak teslim edilecektir.

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 ve Konsorsiyum Üyeleri arasında imzalanan "Aracılık ve Konsorsiyum Sözleşmesi" uyarınca Talep toplama süresinin başlangıcından önce aşağıdaki durumlardan birinin oluşması halinde İntegral Yatırım veya Şirket Sözleşme'yi diğer tarafa mümkün olan en kısa sürede yazılı bildirimde bulunmak suretiyle derhal sona erdirip halka arzı durdurabilecek ve/veya halka arzı ileri bir tarihe erteleyebilecektir:

- a) Yasama, yürütme veya sermaye piyasaları ile ilgili karar almaya yetkili organlar tarafından yapılan düzenlemeler nedeni ile bu sözleşmeden kaynaklanan yükümlülüklerini yerine getirmesini imkânsız kılacak veya önemli ölçüde güçleştirecek hukuki düzenlemeler yapılması,
- b) Halka Arz'ı esaslı olarak olumsuz etkileyebilecek ölçüde savaş hali, yangın, deprem, su baskını gibi tabii afetler, ayaklanma, yaygın terör eylemleri veya Halka Arz'ı etkileyebilecek uluslararası hukuki ihtilafların vukuu bulması,
- c) Ekonomik ve siyasi gelişmeler ile para ve sermaye piyasalarındaki gelişmelerin Şirket'in Halka Arz edilen Paylar'ın pazarlamasına imkân vermeyecek durumda olması nedeni ile yeterli talebin oluşmayacağı ve piyasaların durumu itibari ile Halka Arz'dan beklenen faydanın gerçekleşmeyeceğinin öngörülmesi,
- d) Şirket ya da Şirket'in ortakları, yönetici ve yetkilileri ile bağlı kuruluşlarını ve/veya Şirket'in paylarının pazarlanmasını etkileyen veya etkileyebilecek herhangi bir soruşturma, dava açılmış olması,
- e) Halka Arz süresi içinde, Şirket'in ve/veya Şirket'in mali durumunda meydana gelen ve izahname ile tasarruf sahiplerine satış duyurusunda yer alan bilgilerin bundan böyle gerçeğe aykırı hale gelmesi sonucunda doğacak olumsuz değişikliklerin ortaya çıkması,
- f) Nihai halka arz fiyatının tespitinde Konsorsiyum Lideri ve Şirket arasında uzlaşmaya varılamaması durumunda,
- g) Halka Arz süresi içinde Şirket'in mali durumunda meydana gelen ve İzahname'de yer alan bilgilerin bundan böyle gerçeğe aykırı hale gelmesi sonucunda halka arzını veya fiyatını ve payların pazarlanmasını etkileyebilecek ölçüde olumsuz değişikliklerin ortaya çıkması.

Talep toplama sürecinin başlamasından dağıtım listesinin Şirket tarafından onaylanmasına kadar geçen süreçte, aşağıdaki durumlardan birinin oluşması halinde, İntegral Yatırım ve/veya Şirket Sözleşme'yi feshedebilir ve bu durumda halka arz iptal edilir.

- a) Nihai halka arz fiyatının tespitinde Konsorsiyum Lideri ve Şirket arasında uzlaşmaya varılamaması,

Vera Konsorsiyum Lideri
Yatırım ve Pazarlama
Belge Mah. Mevlan
No:139A/59 Ca
İTİT V.D. 9
Mersis No:08240753200001



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

b) Halka arz süresi içinde, Şirket'in mali durumunda meydana gelen ve İzahname'de yer alan bilgilerin bundan böyle gerçeğe aykırı hale gelmesi sonucunda halka arzı veya fiyatını ve payların pazarlanmasını etkileyebilecek ölçüde olumsuz değişikliklerin ortaya çıkması,

c) Halka arz kapsamında satılamayan payların bulunması nedeniyle SPK düzenlemeleri uyarınca Şirket tarafından sağlanması gereken asgari %25'lik halka açıklık oranına ulaşamaması.

Ayrıca, Şirket Yönetim Kurulu'nun 03.05.2023 tarih ve 2023/06 sayılı kararının 7. maddesi çerçevesinde, 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 ulaşamaması 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.

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.

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

Karşılanamayan taleplerden dolayı oluşan iade bedeli dağıtım listesinin Konsorsiyum Üyeleri'ne teslim edilmesini takiben derhal, satışı gerçekleştiren Konsorsiyum Üyeleri tarafından başvuru yerlerinde pay bedellerini nakden ödeyen yatırımcılara iade edilecektir ve kıymet blokesi yöntemiyle başvuran yatırımcıların da kıymetlerindeki blokajlar İşbu İzahname'nin "Halka arz başvuru süreci" başlıklı 25.1.3.2. numaralı bölümünün "b) Pay bedellerinin ödenme yeri ve şekline ilişkin bilgi" başlıklı kısmında anlatıldığı şekilde kaldırılacaktır.

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

Talep miktarının bir adet ve katları şeklinde olması gerekmektedir. Talep edilebilecek azami pay adedi söz konusu yatırımcının dahil olduğu gruba tahsis edilen toplam pay adedinin dörtte birini geçemeyecektir. Yatırımcılar istedikleri takdirde talep formunda almak istedikleri miktara ilişkin alt sınır belirleyebileceklerdir.

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 Kurula onaylanır ve İzahname'nin değişen veya yeni eklenen hususlara ilişkin kısmı yayınlanır.

Vera Konsorsiyum
Yatırım
Belgeç Meh. Mevta
No:139A/59
HİTİT V.D
Mersis No:09240



INTEGRAL
YATIRIM MENKUL DEĞERLER A.Ş.
at SK Gpin Tower
No 5 Kat:2 Sarıyer / İSTANBUL
Maslak V.D 4780518427

İbrahim Taşdoğan	Integral Yatırım
Osman İlker Savuran	Integral Yatırım
Bora Eralp	Integral Yatırım
Deniz Tunca	Integral Yatırım
Seda Yalçinkaya Özer	Integral Yatırım
İsmail Tari	Integral 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 paylara yüzde beşinden fazlasına taahhütte bulunmaya niyetli olup olmadığına ilişkin bilgi:

Yoktur.

25.2.3. Halka arzda yatırımcılara tahsis ve dağıtım esasları:

a) Yatırımcı grubu bazında tahsisat oranları:

II-5.2 sayılı Sermaye Piyasası Araçlarının Satışı Tebliği'nin 18'inci maddesinin dördüncü fıkrası hükmü uyarınca halka arz edilecek sermaye piyasası araçlarının nominal değerinin, en az %10'unun (yüzde onunun) yurt içi bireysel yatırımcılara ve %10'unun (yüzde onunun) yurt içi kurumsal yatırımcılara tahsis edilmesi zorunlu olup, Kurul, halka arz edilecek sermaye piyasası araçlarının piyasa değerini, piyasa koşullarını ve benzeri gerekçeler ile ihraççının

ve/veya halka arz edenin talebini de dikkate alarak bu fıkıada yer alan asgari tahsisat oranlarını 0'a (sıfıra) kadar indirmeye veya 1 (bir) kat daha artırmaya yetkili kılınmıştır.

SPK'nın ilgili düzenlemeleri çerçevesinde tahsisat oranları aşağıdaki şekilde belirlenmiştir.

Halka arz edilecek toplam 55.000.000 TL nominal değerli payların;

- 38.500.000 adedi (%70) Yurt İçi Bireysel Yatırımcılara
- 11.000.000 adedi (%20) Yurt İçi Kurumsal Yatırımcılara
- 5.500.000 adedi (%10) Yurt Dışı Kurumsal Yatırımcılara

gerçekleştirilecek satışlar için tahsis edilmiştir.

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

Kurul Karar Organı'nın i-SPK-128.21 (30/03/2023 tarihli ve 20/412 s.k.) sayılı İlke Kararı uyarınca; talep toplama süresi sonunda bir yatırımcı grubuna tahsis edilen tutarı karşılayacak tutarda talep gelmesi durumunda, anılan grubun tahsisat oranından diğer gruplara kaydırma yapılamayacaktır. Yeterli talep gelmeyen yatırımcı grubu olması durumunda ise o gruba ait tahsisatın karşılanamayan kısmı öncelikle varsa karşılanamayan taleplerin karşılanması amacıyla yurt içi bireysel yatırımcı grubuna aktarılacaktır. Bu aktarım sonrasında veya Yurt İçi Bireysel Yatırımcı grubuna tahsis edilen kadar talep gelmemesi durumunda kalan kısım serbestçe diğer gruplara aktarılabilir. Bu kapsamda, talep toplama süresi sonunda belirli bir yatırımcı grubuna tahsis edilen tutarı karşılayacak miktarda talep gelmemiş ise o gruba ait tahsisat Konsorsiyum Lideri ve Şirket tarafından diğer gruplara aktarılabilir.

Yeterli talep olması halinde, Yurt İçi Kurumsal Yatırımcı grubunda her bir yatırımcı bazında dağıtılacak pay miktarının, halka arz edilen pay miktarının %1'ini aşmayacak şekilde belirlenmesi esastır. Bir portföy yönetim şirketinin (PYŞ) kurucusu ve / veya yöneticisi olduğu fonlar açısından söz konusu sınırlama PYŞ bazında ve %3 olarak uygulanır.

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

Yurt İçi Bireysel Yatırımcı tahsisat grubunda fazla talep olması durumunda uygulanacak farklı bir yöntem yoktur. İhraççı'nın çalışanlarına ilişkin bir tahsisat grubu bulunmamaktadır.

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

Herhangi bir yatırımcı grubuna ayrıcalık yoktur.

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

Yurt İçi Bireysel Yatırımcı grubu için toplam yatırımcı sayısının bu yatırımcı grubuna dağıtılacak toplam pay adedinden az veya eşit olduğu durumlarda talebi bilgi eksikliğinden iptal edilmiş ve alt sınır belirtmesi sebebiyle talebi karşılanamayanlar hariç o gruptaki tüm yatırımcılara en az 1 (bir) lot dağıtılacaktır.

Vera Konaç Menkul
Yatırım Menkul A.Ş.
Balgat Mah. Mevlana Caddesi Kat: 10
No:139A/59 Kat: 10 Kat: 10
HİTİT V.D. 9240159020
Merkezi No:09241755 000001

İNTEGRAL
YATIRIM MENKUL DEĞERLER A.Ş. 151
Maslak Mah. Kat: 10 Kat: 10 Kat: 10
Maslak Mah. Kat: 10 Kat: 10 Kat: 10
Maslak V.D. 4780518427

Yurt İçi Bireysel Yatırımcı grubu için toplam yatırımcı sayısının bu yatırımcı grubuna dağılacak toplam lot adedinden fazla olduğu durumlarda ise hangi yatırımcılara birer adet lot dağıtılacağına Konsorsiyum Lideri ve Şirket tarafından Kurul'un II-5.2 sayılı Sermaye Piyasası Araçlarının Satışı Tebliği'nin 19'uncu maddesinde yer alan eşit ve adil davranılması esası gözetilerek karar verilecektir.

f) Mükerrer talep olması halinde uygulanacak esaslar:

Yurt İçi Bireysel Yatırımcılar grubunda eşit dağıtım yöntemi kullanılacaktır ve mükerrer talep kontrolü işlemi yapıldıktan sonra yatırımcıların sadece en yüksek miktarlı talepleri dikkate alınacaktır.

Yurt İçi Kurumsal Yatırımcı ve Yurt Dışı Kurumsal Yatırımcı grubunda öncelikle, işbu İzahnamenin 25.1.3.2 (a) maddesinde belirtilen şekilde (her bir kurumsal yatırımcıya verilecek pay miktarına Konsorsiyum Liderinin önerisi de dikkate alınarak Şirket tarafından karar verilecektir) nihai talep adedi belirlenecektir. Daha sonra bir defadan fazla talepte bulunan yatırımcıların bulunması durumunda fazla olan talep kabul edilecektir.

Ancak talep toplama süresi sonunda Yurt İçi Kurumsal Yatırımcı ve Yurt Dışı Kurumsal Yatırımcı grubuna tahsis edilen tutarı karşılayacak miktarda talep gelmemiş ise mükerrer talepte bulunan yatırımcıların en yüksek miktarlı ikinci talep tutarları da dikkate alınabilecektir. İlgili yatırımcı grubuna tahsis edilen tutarın tamamını karşılayacak talep belirleninceye kadar hesaplamaya bu şekilde devam edilecektir.

g) Halka arz süresinin erken sonlandırılma koşulları ve erken sonlandırılabilirlik 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 Edilen Paylar'a ilişkin yapılacak tahsisatlara yönelik olarak, iletilen taleplerin işlemi yapan veya yapılmasına aracı olan yetkili kuruluş bazında belirlenmesi mümkündür.

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

Halka arzda talepte bulunan yatırımcılar, dağıtım listelerinin onaylandığı günü takip eden iş günü talepte bulundukları Konsorsiyum Üyesi'ne başvurarak halka arzdan aldıkları kesinleşmiş pay miktarını öğrenebilirler.

25.2.5. Ek satış işlemlerine ilişkin bilgi:

Ek pay satışı yapılması planlanmamaktadır.

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.

d) Yatırımcıların karar verme sürecinde etkili olabilecek diğer bilgiler:

Yoktur.

25.3. Payların fiyatının tespitine ilişkin bilgi

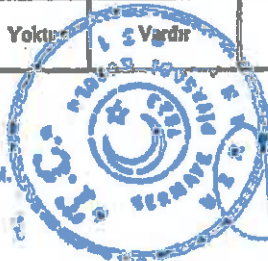
25.3.1. 1,00 TL nominal değerli bir payın satış fiyatı ile talepte bulunan yatırımcının katlanacağı maliyetler hakkında bilgi

1 TL nominal değerli bir lot payın satış fiyatı 15,78 TL olarak belirlenmiştir.

Talepte bulunacak yatırımcılar, konsorsiyum üyesi aracı kurum bazında azami olarak aşağıda detayları verildiği üzere hesap açma ücreti, sermaye piyasası aracının MKK'ya virman ücreti, yatırımcının başka aracı kuruluştaki hesabına virman ücreti, EFT ücreti, damga vergisi ve konsorsiyum üyesi tarafından detayı verilen diğer giderleri ödeyeceklerdir.

Konsorsiyum Üyeleri'nin, halka arzda talepte bulunan yatırımcılardan talep edecekleri komisyon ve benzeri giderler aşağıdaki tabloda gösterilmiştir.

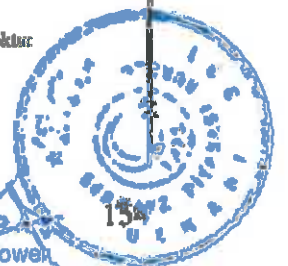
Kurum	Hesap Açma Ücreti	Sermaye Piyasası Aracının MKK'ya Virman Ücreti	Yatırımcının Başka Aracı Kuruluya Virman Ücreti	EFT Ücreti	Damga Vergisi	Diğer
Integral Yatırım Menkul Değerler A.Ş.	Yoktur	Yoktur	4,20 TL + BSMV	Takasbank tarafından alınan ücretler: Tutar üzerinden %0,005 (Yüzbinde beş + BSMV) (250.000.- /2.500.000.- TL arasındaki tutarlar) Asgari: 12.50 TL + BSMV (250.000.- TL'den az olan tutarlar için) Azami: 72.50TL+B SMV(2.500.000.- TL'yi aşan tutarlar için)	Yoktur	Komisyon oranı: %0,1 (Binde 1) + BSMV
AI Capital Yatırım Menkul Değerler A.Ş.	Yoktur	Yoktur	Yoktur	Yoktur	Yoktur	Yoktur
Acar Menkul Değerler A.Ş.	Yoktur	Yoktur	Yoktur	Yoktur	Yoktur	Yoktur
Ahlatçı Yatırım Menkul Değerler A.Ş.	MKK'nın tarafımızdan aldığı ücretler aynen yansıtılır	MKK'nın almış olduğu ücret	Takasbank üzerinden alınmaz	Takasbank'ın almış olduğu EFT ücreti	Yoktur	MKK'nın tarafımızdan aldığı ücretler aynen yansıtılır
ALB Yatırım Menkul Değerler A.Ş.	Yoktur	Yoktur	Var	Yoktur	Yoktur	Yoktur



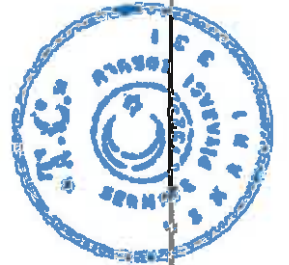
Alnus Yatırım Menkul Değerler A.Ş.	Yoktur	Yoktur	20 TL	1-10000 TL - 9.50+BSMV 10.000-30.000 TL - 18.50TL+BSMV 30 000-200.000 TL - 36.30TL+BSMV 200.000 - 1.000.000 TL - 76.50TL + BSMV 1.000.000 TL ve üzeri - 143TL+BSMV	Yoktur	Alnus Yatırım Menkul Değerler A.Ş.
Ata Yatırım Menkul Kıymetler A.Ş.	MKK'nın tarafımızdan aldığı ücretler aynen yansıtılır.	MKK'nın tarafımızdan aldığı ücretler aynen yansıtılır.	MKK'nın tarafımızdan aldığı ücretler aynen yansıtılır.	0-180.000 TL arası sabit 18,00 TL, 180.000-1.800.000 TL arası oranları 0.0001, 1.800.000 TL ve üzeri sabit 180,00 TL (Vergi yükümlülükleri hariç). İnternet için 16,50 TL sabit ücret (Vergi yükümlülükleri hariç)	Yoktur	Halka arz sürecine ilişkin diğer gider bulunmuyor, yatırımcı kurum ilişkisinin devamında söz konusu olabilir.
Bizim Menkul Değerler A.Ş.	Yoktur	1,02TL + BSMV (Kayıt Sayısı Üzerinden)	8,50 TL + BSMV (Kayıt Sayısı Üzerinden)	Vardır	Yoktur	Halka arz sırasında diğer gider bulunmamakta olup, yatırımcı kurum ilişkisinin devam etmesi durumunda olabilir.
Burgan Yatırım Menkul Değerler A.Ş.	Yoktur	Yoktur	Yoktur	Yoktur	Yoktur	Yoktur
Deniz Yatırım Menkul Kıymetler A.Ş.	MKK tarifi	Yoktur	Yoktur	Yoktur	Yoktur	MKK'nın müşterileri özelinde aldığı ücretler yansıtılmaktadır (virman ücretleri vb.)
Dinamik Yatırım Menkul Değerler A.Ş.	Yoktur	Hisse başına 1,32 TL	Skalya Göre	Skalya Göre	Yoktur	Yoktur
Galata Menkul Değerler A.Ş.	Yoktur	Yoktur	15 TL+ BSMV (0,05) -Kurum dışı Devir Virman 5,00 TL+ BSMV (0,05) Kurum dışı Kendi Hesabına	0-1.000/ 5,5 TL 1.001-30.000/ 11 TL 50.001 ve üzeri/ 124 TL	Yoktur	Mevcut Komisyon Oranı+ BSMV
Garanti Yatırım Menkul Kıymetler A.Ş.	MKK Tarifi	MKK Tarifi	MKK Tarifi	Yoktur	Yoktur	MKK kurumu tarafından alınan ücretler müşterileri hesaplarına yansıtılmaktadır
Gedik Yatırım Menkul Değerler A.Ş.	Yoktur	Yoktur	Ücretlendirme Politikası'nda yer alan tarife geçerlidir. https://edk.vi/1YOSkP	Ücretlendirme Politikası'nda yer alan tarife geçerlidir. https://edk.vi/1YOSkP	Yoktur	Ücretlendirme Politikası'nda yer alan tarife geçerlidir. https://edk.vi/1YOSkP
Global Menkul Değerler A.Ş.	MKK Tarifi	MKK Tarifi	MKK Tarifi	0-50.000TL- 20TL+BSMV, 50.000- 100.000TL- 30TL+BSMV, 100.000- 250.000TL- 40TL+BSMV, 250.000- 1.000.000TL- 175TL+BSMV,	Yoktur	Yoktur

Vera Konsan Menkul Yatırım Menkul Değerler A.Ş.
Belgat Mah. Mevlana Bulvarı Yelken Plaza Apt.
No:139A/59 Cağaloğlu/ANKARA
HİTİT V.D. 9240719020
Mersis No:0924076500000001

INTEGRAL
YATIRIM MENKUL DEĞERLER A.Ş.
Mevlana Bulvarı Kat:2 Sarıyer / İSTANBUL
Maslak V D 4780518427



				1.000.000 TL ve üzeri - 250 TL + BSMV		
Halk Yatırım Menkul Değerler A.Ş.	MKK Tarifesi / Hesap Açma 5.7002 TL + BSMV	MKK Tarifesi 0,8382 TL + BSMV	MKK Tarifesi Oyelerarası Menkul Varınan Transferi 4.1913 TL + BSMV	Takasbank Tarifesi Yüzbinde 5 + BSMV Asgari 12,50 + BSMV	Yoktur	İşlemlere alt Düzeyleyici kuruluş masrafları alınmaktadır
ING Yatırım Menkul Değerler A.Ş.	MKK'nın alacağı ücretler yansıtılır	Yoktur	Yoktur	Yoktur	Yoktur	Yoktur
InvestAZ Yatırım Menkul Değerler A.Ş.	Yoktur	MKK Tarifesi	MKK Tarifesi	50.000 TL'ye kadar yoktur. 50.000 TL - 100.000 TL arası 12,50 TL 100.000 TL üstü 19 TL	Yoktur	Yoktur
İnfo Yatırım Menkul Değerler A.Ş.	MKK Tarifesi	MKK Tarifesi	MKK Tarifesi	Yoktur	Yoktur	MKK tarafından alınan ücretler müşteri hesaplarına yansıtılmaktadır.
İş Yatırım Menkul Değerler A.Ş.	5,70 TL + BSMV	-	4,19 TL + BSMV	4,50 TL + BSMV	-	Mevcut müşteriler için havale ücreti 2,25 TL + BSMV olacaktır.
Türkiye İş Bankası A.Ş.		-	100 TL + BSMV	Gelen EFT üzerinden masraf alınmamaktadır	-	Halka arz sırasında yatırımcıdan herhangi bir diğer masraf alınmayacak olup, izleyen dönemde Türkiye İş Bankası A.Ş.'nin yatırım hesabı saklama komisyon tarifesi geçerli olacaktır.
Marbaş Menkul Değerler A.Ş.	Yoktur	Yoktur	Yoktur	Yoktur	Yoktur	Yoktur
Meksa Yatırım Menkul Değerler A.Ş.	Yoktur	Yoktur	MKK Tarifesi	Yürürlükteki EFT Tarifesi	Yoktur	Yoktur
Osmanlı Yatırım Menkul Değerler A.Ş.	Yoktur	Yoktur	5 TL + BSMV	0 TL - 10.000 TL arası 15 TL, 10.000 TL - 50.000 TL arası 20 TL, 50.000 TL - 100.000 TL arası 30 TL ve 100.000 TL ve üzeri 40 TL (dijital kanallar üzerinden) 0 TL - 10.000 TL arası 45 TL, 10.000 TL - 50.000 TL arası 60 TL, 50.000 TL - 100.000 TL arası 90 TL ve 100.000 TL ve üzeri 120 TL (şube ve temsilci aracılığı ile) Döviz Transfer ücreti: Min 10 max 60 olmak üzere onbinde 2,4 (Dijital kanallar üzerinden) Döviz Transfer ücreti:	Yoktur	Şirketimiz resmi internet sitesi www.osmanlimenkul.com.tr adresinde yayınlanır.



				Min 20 max 120 olmak üzere onbinde 2.4 (Şube ve temsilci aracılığıyla yapılan)		
OYAK Yatırım Menkul Değerler A.Ş.	5,70 TL + BSMV	Yoktur	Yoktur	Yoktur	Yoktur	Yoktur
PhillipCapital Menkul Değerler A.Ş.	13,17 TL	Yoktur	4,40 TL	İnternet gubesinde 2.000.000 TL'ye kadar ücretsiz.	Yoktur	Yoktur
Pınarık Menkul Kıymetler A.Ş.	Yoktur	5 TL (Pay Başına)	5 TL (Pay Başına)	13,13 TL	Yoktur	Yoktur
QNB Finans Yatırım Menkul Değerler A.Ş.	Yoktur	Yoktur	Yoktur	Yoktur	Yoktur	MKK tarafından alınan ücretler müşterilerden tahsil edilmektedir.
Şeker Yatırım Menkul Değerler A.Ş.	Yoktur	Yoktur	Yoktur	47,25 TL	Yoktur	Yoktur
Tacirler Yatırım Menkul Değerler A.Ş.	Yoktur	Yoktur	7 TL (Pay Başına)	1 TL- 25.000 TL'ye kadar 25 TL, 25.001-75.000 TL'ye kadar 45 TL, 75.001- 300.000 TL'ye kadar 75 TL, 301.000-1.000.000 TL'ye kadar 125 TL, 1.000.001 TL ve üzeri 175 TL	Yoktur	Yoktur
Tera Yatırım Menkul Değerler A.Ş.	MKK Tarifesi	MKK Tarifesi	MKK Tarifesi	Yoktur	Yoktur	MKK kurumu tarafından alınan ücretler müşteri hesaplarına yansıtılmaktadır.
Trive Yatırım Menkul Değerler A.Ş.	MKK Tarifesi	Yoktur	Kurum Skalası	Kurum Skalası	Yoktur	Yoktur
Türkish Yatırım Menkul Değerler A.Ş.	Yoktur	Yoktur	5 TL + BSMV	0-250.000 TL 250.001-2.500.000 TL 2.500.001 TL ve üzeri 26 TL+BSMV 0,00012 (onbinde 1,2)+BSMV 350 TL+BSMV	Yoktur	İnternet üzerinden yapılan EFT'lerde 0-250.000 TL 250.001-2.500.000 TL 2.500.001 TL ve üzeri 26 TL+BSMV 0,00012 (onbinde 1,2)+BSMV 350 TL+BSMV
Ünlü Menkul Değerler A.Ş.	Azami 5 TL	Yoktur	Azami 3,75 TL	On binde 1 (Asgari 5 TL Azami 100 TL)	Yoktur	Şirketimiz resmi İnternet sitesinde https://www.unlumenkul.com/ya-sal-duyurular/ adresinde yayınlanır.
Vakıf Yatırım Menkul Değerler A.Ş.	5,70 TL + BSMV	Saklayıcı Kurum Virmen tarifesi uygulanacaktır.	Saklayıcı Kurum Virmen tarifesi uygulanacaktır.	Takasbank Tarifesi Yüz binde 10+BSMV	Yoktur	Müşteriden sadece yasal olarak alınması gereken masraflar alınacaktır
T. Vakıflar Bankası T.A.O.	Müşteriden sadece yasal olarak alınması gereken masraflar alınacaktır	Yoktur	4,00 TL + BSMV	Yürürlükteki EFT skalesi uygulanacaktır	Yoktur	Müşteriden sadece yasal olarak alınması gereken masraflar alınacaktır
Vakıf Katılım Bankası A.Ş.	Yoktur	Saklayıcı Kurum Virmen tarifesi	Saklayıcı Kurum Virmen tarifesi	Yoktur	Yoktur	Müşteriden sadece yasal olarak alınması gereken masraflar alınacaktır.



		uygulanacaktır.				
Kuveyt Türk Katılım Bankası A.Ş.	Yoktur	Saklayıcı Kurum Virmen tarifesi uygulanacaktır.	Saklayıcı Kurum Virmen tarifesi uygulanacaktır.	Yoktur	Yoktur	Müşteriden sadece yasal olarak alınması gereken masraflar alınacaktır.
Yapı Kredi Yatırım Menkul Değerler A.Ş.	Yoktur	Yoktur	Yoktur	Yoktur	Yoktur	Yoktur
Yatırım Finansman Menkul Değerler A.Ş.	Yoktur	Müşterilerden alınmıyor.	Müşterilerden alınmıyor. Yatırım Finansman müşterileri olmayanlardan; başka kurumlara hisse senedi virmenlerinde MKK tarifesi uygulanır.	0-250.000 TL arası: 20 TL+BSMV 250.000,01 TL-500.000 TL arası: 35 TL + BSMV 500.000,01-1.000.000 TL arası: 75 TL 1.000.000,01 - 1.500.000 arası: 100 TL 1.500.000,01- üzeri: 150 TL + BSMV	Yoktur	Yoktur
Ziraat Yatırım Menkul Değerler A.Ş.	Yoktur	Yoktur	İşlem başına 3,00 TL+BSMV	Yoktur	Yoktur	Yoktur

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 15,78 TL olarak belirlenmiştir. Halka arz fiyatının tespitinde kullanılan yaklaşım ve yöntemler Maliyet Yaklaşımı-Toplama Yöntemi ve Pazar Yaklaşımı- Borsadaki Kılavuz Emsaller Yöntemi'dir. Bu yöntemlere ilişkin detaylı açıklamalar Fiyat Tespit Raporu'nda 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:

Şirket'in mevcut ortaklarının 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 tabanıyla Şirket'in ihtiyaç duyacağı fonlamaya daha kolay erişme imkânlarına sahip olunması amacıyla yönetim kurulunca tamamen sınırlandırılmıştır.

Yeni pay alma haklarının kısıtlanmasından doğrudan Şirket ve mevcut ortakları menfaat sağlayacaktır. Halka Arz Edilen Paylar karşılığında Şirket fon elde edecektir. Mevcut ortaklar ise dolaylı yoldan menfaat elde edebilir. Şirket'in elde ettiği fonu kullanması sonucunda faaliyetlerinde meydana gelecek karlılıktan dolayı ortaklar hem kar payı hem de mevcut payların da değer kazanması yoluyla kazanç sağlayabilirler.

25.3.4. İhraççının yönetim kurulu üyeleri ile yönetimde söz sahibi kişilerin veya ilişkili kişilerin (bunların eşleri ile birinci derecede kan ve sıhrî husumları) geçmiş yıl ile içerisinde bulunulan yıl içerisinde iktisap ettiği veya iktisap etme hakkına sahip oldukları ihraççı payları için ödedikleri veya ödeyecekleri fiyat ile halka arz fiyatının karşılaştırılması:

Yoktur.

25.4. Aracılık Yüklenimi ve Halka Arza Aracılık

25.4.1. Halka arza aracılık edecek yetkili kuruluşlar hakkında bilgi:

Halka arza aracılık edecek yetkili kuruluşlara ilişkin bilgiler İzahnamenin 25.1.3.2.c maddesinde yer almaktadır.

25.4.2. Halka arzın yapılacağı ülkelerde yer alan saklama ve ödeme kuruluşlarının isimleri:

Halka arz sadece Türkiye Cumhuriyeti'nde gerçekleşeceğinden dolayı payların saklama, takas ve ödeme işlemleri Takasbank ve MKK tarafından gerçekleştirilecektir.

25.4.3. Aracılık türü hakkında bilgi:

Halka arz "En iyi gayret aracılığı" yöntemi ile gerçekleştirilecek olup Konsorsiyum Lideri veya Konsorsiyum Üyeleri'nden herhangi biri yüklenimde bulunmayacaktır.

25.4.4. Aracılık sözleşmesi hakkında bilgi

Şirket ve aracı kuruluş konsorsiyumu arasındaki Aracılık ve Konsorsiyum Sözleşmesi 23.08.2023 tarihinde; Şirket ve Integral Yatırım arasındaki Halka Arza Aracılık Sözleşmesi 15.08.2023 tarihinde imzalanmıştır. Söz konusu sözleşmeler tarafları tanıtıcı bilgiler, sözleşmenin konusu, Halka Arz Edilen Paylar'la ilgili bilgiler, aracılığın türü, satışın yapılacağı yatırımcılar, Şirket ve Konsorsiyum'un hak, yükümlülük ve taahhütleri, aracılık komisyonu ve masraflar, vergi, resim, harç ve diğer yükümlülükler, satış, tahsis ve dağıtım ile ilişkili hükümler ile bu İzahname'nin 25.1.4. bölümünde belirtilen aracılık ve halka arz iptal koşullarına ilişkin hükümleri içermektedir.

25.5. Halka arza ilişkin ilgili gerçek ve tüzel kişilerin menfaatleri:

Şirket, sermaye artırımını yoluyla Halka Arz Edilecek Paylar'ın satışı suretiyle halka arz geliri elde edecektir. Halka arz sırasında, halka arza aracılık eden aracı kuruluşların halka arza aracılık

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.

26.5.4. Fiyat istikrarına ilişkin sürenin bitiminden sonra pay fiyatlarının düşebileceğine ilişkin açıklama:

Fiyat istikrarını sağlayıcı işlemler en fazla 26.5.2. numaralı maddede belirtilen süreyle sınırlıdır. Pay fiyatı, fiyat istikrarını sağlayıcı işlemler sonucunda yükselmiş olsa bile, bu sürenin bitiminden sonra tekrar düşebilir.

26.5.5. Fiyat istikrarını sağlayıcı işlemlerin amacı:

Fiyat istikrarını sağlayıcı işlemlerde amaç, pay fiyatının halka arz fiyatının altına düşmesi halinde alımda bulunarak fiyat istikrarına belli bir süreyle katkıda bulunmaktır. Ancak bu işlem, herhangi bir fiyat taahhüdü niteliğinde değildir ve fiyat istikrarı işlemlerinin gerçekleştirildiği dönemde payın piyasa fiyatı piyasa koşullarına göre olması gereken fiyata göre yüksek olabilmektedir. Fiyat istikrarını sağlayıcı işlemlerde halka arz fiyatının üzerinde emir verilemez.

26.5.6. Fiyat istikrarı işlemlerinde sorumluluk ve bu işlemlerde kullanılacak kaynağın niteliği:

Fiyat istikrarı işlemlerine ilişkin tüm sorumluluk, bu işlemleri gerçekleştiren aracı kurum İntegral Yatırım Menkul Değerler A.Ş.'ye aittir. İntegral Yatırım Menkul Değerler A.Ş. fiyat istikrarı işlemlerinde İhraççı'nın halka arz gelirinden elde edeceği fonu kullanacaktır.

Şirket payları, Borsa İstanbul A.Ş.'nin vereceği olumlu kararla BİST'te işlem görmeye başladıktan sonra, SPK'nın VII-128.1 sayılı "Pay Tebliği"nin 11 inci maddesi çerçevesinde, halka arzdan elde edilecek brüt fon tutarının %20'si ile "Fiyat İstikrarını Sağlayıcı İşlemler" in gerçekleştirilmesi planlanmaktadır.

26.5.7. Yatırımcıların karar verme sürecinde etkili olabilecek diğer bilgiler:

Yoktur.

27. MEVCUT PAYLARIN SATIŞINA İLİŞKİN BİLGİLER İLE TAAHHÜTLER

27.1. Paylarını halka arz edecek ortak/ortaklar hakkında bilgi:

Yoktur.

27.2. Paylarını halka arz edecek ortakların satışa sunduğu payların nominal değeri

Yoktur.

27.3. Halka arzdan sonra dolağımdaki pay miktarının artırılmamasına ilişkin taahhütler:

a) İhraççı tarafından verilen taahhüt:

Vera Menkul Değerler A.Ş.
Yatırım Menkul Değerler A.Ş.
Belgelendirme No: 123456789
Mersis No: 08040015000000000000000000

İNTEGRAL
YATIRIM MENKUL DEĞERLER A.Ş.
No: 5 Kat 2. Sanayi E. İstanbul
Mersis No: 08040015000000000000000000

Şirket Yönetim Kurulu'nun 03.05.2023 tarih ve 2023/06 sayılı toplantısında 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 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 verilmiştir.

b) Ortaklar tarafından verilen taahhütler:

Şirket ortakları Emre Fırat ve Sevdâ 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 Sevdâ 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 satılamayan 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 artırımı yolu ile gerçekleştirilecek olan halka arza ilişkin toplam maliyetin 20.515.198 TL olacağı tahmin edilmektedir. Halka arz edilecek toplam 55.000.000 adet pay başına maliyetin 0,37 TL olması öngörülmüştür.

İhraççı'nın halka arzdan sermaye artırımını kapsamında toplam brüt 867.900.000 TL nakit girişi elde edeceği beklenmektedir (Net: 847.384.802 TL).

Tahmini halka arz maliyetleri aşağıdaki tabloda gösterilmektedir;

Tahmini Halka Arz Maliyetleri (TL)	
SPK Kurul Ücreti (nominal değeri üzerinden)	205.000
SPK Kurul Ücreti (fiyat ve nominal değer farkından)	406.450
BİST Ücreti	57.330
Rekabet Kurumu Ücreti	22.000
MKK Üyelik Ücreti	208.953
Aracılık Komisyonu	13.862.950
Hukuki ve Teknik Danışmanlık Gideri	1.625.000
Bağımsız Denetim	767.000
Reklam, Pazarlama ve Halkla İlişkiler	2.500.000
Gayrimenkul Değerleme	160.515
Diğer (Ticaret Sicil Giderleri+Noter Giderleri ve Diğer)	700.000
Toplam Maliyet	20.515.198
Nominal Sermaye Artırımı	55.000.000
Pay Başına Maliyet	0,37
Brüt Halka Arz Geliri	867.900.000
Net Halka Arz Geliri	847.384.802

* 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 (%)
Şirket ve Yüklenici Firma ESD Proje Arasında İmzalanan İnşaat Sözleşmesi Uyarınca Şirket Portföyündeki Elazığ Konsept Vera Projesi Kapsamında Şirket'in ESD Proje'ye Yapacağı Hakediş Ödemelerinin Karşılanması	25-35
Gölbasi Arsası Üzerinde Yapılması Planlanan Ticari Proje'nin Finansmanı	30-40
Yeni Proje Geliştirilecek Arsa Alımlarının ve/veya Mülkiyeti Başkasına Ait Arsalarda Geliştirilecek Projelerin Finansmanı	30-40
İşletme Sermayesi İhtiyaçlarının Karşılanması	0-5
Toplam	100

Tahmini halka arz masraflarının çıkarılması ile hesaplanacak net halka arz gelirin 847.384.802 TL olması beklenmekte olup, yukarıdaki tabloda yer alan fon kullanım alanlarına ilişkin açıklamalara aşağıda yer verilmiştir;

Vera Konsept Gayrimenkul
Yatırım Menkul Değerler A.Ş.
Bağdat Mah. Akmerkez Kat: 5
No: 139A/59 Etiler / Beşiktaş / İSTANBUL
Tic. Sic. No: 270902
Mersis No: 083400375000001

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

1. Şirket ve Yüklenici Firma ESD Proje Arasında İmzalanan İnşaat Sözleşmesi Uyarınca Şirket Portföyündeki Elâzığ Konsept Vera Projesi Kapsamında Şirket'in ESD Proje'ye Yapacağı Hakediş Ödemelerinin Karşılanması

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 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 ünitede yer almakta olup, konut ve ticari nitelikli tüm bağımsız bölümlere ilişkin kat irtifakları kurulmuş durumdadır.

Konut ve açık AVM olarak inşa edilen Proje'nin satış ve inşaatı devam etmekte olup, Şirket ile yüklenici firma ESD Proje Sanayi ve Ticaret A.Ş. (ESD Proje) arasında 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. Ayrıca söz konusu sözleşme çerçevesinde, ESD Proje'nin söz konusu inşaat işlerini iş programına uygun olarak yürütebilmesi, gerekli malzeme, işçilik ve tedariklerin yapılması ve görevlendirilecek taşeronlara ödenecek avansların karşılabilmesi için gerekli nakit akışını sağlamak amacı ile Şirket ESD Proje'ye avans ödemesi de yapmaktadır. Bu kapsamda, izahnamede yer alan en son tarihli finansal tablolar olan 30.06.2023 tarihi itibarıyla Şirket ESD Proje'ye verilen avanslar dahil toplam yaklaşık 198 milyon TL tutarında nakdi ödemede bulunmuştur.

Bu çerçevede; Şirket tarafından elde edilecek halka arz gelirinin %25 ila %35 arasındaki kısmının söz konusu Proje kapsamında ESD Proje'ye yapılacak ödemelerin karşılanması için kullanılması planlanmaktadır.

2. Gölbaşı Arsası Üzerinde Yapılması Planlanan Ticari Proje'nin Finansmanı

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,

Vera Konsept Yatırım Menkul
Yatırım A.Ş.
Balgölü Mah. Merdivanlar Plaza Apt.
No:135A/58 Çarşı, KAT:5
HİTİT M.D. 92/10000
İletişim No:0932407512000001

İNTEGRAL
YATIRIM MENKUL DEĞERLER A.Ş. 164
Kuruluş Tarih: 01.07.2007
No:5 Kat: 5. Kat / İSTANBUL
Müşteri K.D.

- 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.

Bununla birlikte, söz konusu arsanın satın almalar suretiyle bilyütülmesi imkanının oluşması durumunda, otel projesi yerine daha karlı olabilecek AVM yada dükkan gibi ticari alanların olacağı bir projenin de geliştirilmesi olanaklarının değerlendirilmesi de söz konusu olabilecektir.

Bu çerçevede Şirket tarafından elde edilecek halka arz gelirinin %30 ila %40 arasındaki kısmının Gölbaşı Arsası üzerinde yapılacak ticari projenin 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 markalı konut ve ticari gayrimenkul segmentinde ülkenin önde 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 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 inşaatın gerçekleştirilmesidir.

Bu çerçevede Şirket tarafından elde edilecek halka arz gelirinin %30 ila %40 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.

29. SULANMA ETKİSİ

Sulanma etkisine ilişkin hesaplamalar 30.06.2023 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		15,78
Artırılan Sermaye		55.000.000,00
Halka Arz Büyüklüğü		867.900.000,00
Tahmini Halka Arz Maliyeti		20.515.198,00
Net Halka Arz Geliri		847.384.802,00
Özkaynaklar (Defter Değeri)	2.300.099.364,00	3.147.484.166,00
Çıkarılmış Sermaye	150.000.000,00	205.000.000,00
Pay Başına Defter Değeri	15,33	15,35
Mevcut Ortaklar İçin Sulanma Etkisi (TL)		0,02
Mevcut Ortaklar İçin Sulanma Etkisi (%)		0%
Yeni Ortaklar İçin Sulanma Etkisi (TL)		-0,43
Yeni Ortaklar İçin Sulanma Etkisi (%)		-3%

Halka arz öncesi pay başına defter değeri = Halka arz öncesi ana ortaklığa ait özkaynaklar/ Halka arz öncesi ödenmiş sermaye = 2.300.099.364,00/150.000.000 = 15,33 TL.

Halka arz sonrası pay başına defter değeri = (Halka arz öncesi ana ortaklığa ait özkaynaklar + Halka arzdaki elde edilen fon girişi – Halka arz maliyetleri) / Halka arz sonrası ödenmiş sermaye = 15,35 TL

Mevcut ortaklar için (pozitif) sulanma etkisi = Halka arz sonrası pay başına defter değeri – Halka arz öncesi pay başına defter değeri = 0,02 TL (%0)

Yeni ortaklar için sulanma etkisi = Halka arz sonrası pay başına defter değeri - Halka arz fiyatı = -0,43 TL (-%3)

29.1. Halka arzdan kaynaklanan sulanma etkisinin miktarı ve yüzdesi:

Halka arz mevcut ortakların rüçhan hakları kısıtlanarak gerçekleştirilecektir. Halka arzdan pay alacak yeni ortaklar için -0,43 TL tutarında ve -%3 oranında negatif sulanma etkisi ortaya çıkacaktır.

29.2. Mevcut hissedarların halka arzdan pay almamaları durumunda (yeni pay alma haklarını kullanmamaları durumunda) sulanma etkisinin tutarı ve yüzdesi:

Mevcut ortaklar için sulanma etkisi pozitif 0,02 TL ve %0 oranında gerçekleşmesi öngörülmektedir.

30. UZMAN RAPORLARI VE ÜÇÜNCÜ KİŞİLERDEN ALINAN BİLGİLER

30.1. Halka arz sürecinde ibraççıya danışmanlık yapanlar hakkında bilgiler:

Halka arz sürecinde danışmanlık yapan taraflar aşağıda belirtilmektedir.

- Integral Yatırım Menkul Değerler A.Ş.: Halka Arza Aracılık Hizmeti
- Gago Türkmen Avukatlık Ortaklığı (GSG Hukuk): Hukuk Danışmanlığı Hizmeti
- Eren Bağımsız Denetim A.Ş. ve Deneyim Bağımsız Denetim ve Danışmanlık A.Ş.: Bağımsız Denetim Hizmeti
- Net Kurumsal Gayrimenkul Değerleme ve Danışmanlık A.Ş.: Gayrimenkul Değerleme Hizmeti
- Emre Kavaklı: Halka Arz Teknik Danışmanlık Hizmeti

30.2. Uzman ve bağımsız denetim raporları ile üçüncü kişilerden alınan bilgiler:

Aşağıdaki belirtilen uzman ve bağımsız denetim raporunu hazırlayan taraflardan sağlanan bilgiler, ilgili raporlardan aynen alınarak, Şirket'in bildiği veya hazırlayan tarafın yayınladığı 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."

Vera Konsept Gayrimenkul
Yatırım Menkul Değerler A.Ş.
Etiler Mahallesi, 1. Blok Kat: 4
No:133A/59 Çekirge Arkapark
HİTİT V.D. Ç.Ş. 9020
Mersis No:092407380000001



INTEGRAL
YATIRIM MENKUL DEĞERLER A.Ş.
Nispetiye Mahallesi, Saat Sk. Spine Tower
No:5 Kat 2 Sarıyer / İSTANBUL
Maslak V.D. 4-44 8477

Diğer açıklamalar

Yukarıda bahsi geçen ve Şirket'e aracılık hizmetleri, yönetim ve danışmanlık hizmetleri, hukuki danışmanlık hizmetleri ve bağımsız denetim/gayrimenkul değerleme 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 düşünülmekle birlikte, bağımsız bir doğrulama işleminden geçirilmemiştir.

Şirket, üçüncü kişilerden elde ettiği bilgilerden kanaat getirebildiği kadarıyla açıklanan bilgileri yanlış veya yanıltıcı hale 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 özellenmekte 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 150.000 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. Ayrıca, 15.07.2023 tarih ve 32249 sayılı Resmi Gazete’de yayınlanan 7456 sayılı 6/2/2023 Tarihinde Meydana Gelen Depremlerin Yol Açtığı Ekonomik Kayıpların

Telafları İçin Ek Motorlu Taşıtlar Vergisi İhdası İle Bazı Kanunlarda ve 375 Sayılı Kanun Hükmünde Kararnamede Değişiklik Yapılması Hakkında Kanun ile KVK'da yapılan değişiklik uyarınca 01.10.2023 tarihinden itibaren verilecek beyannamelerden başlamak üzere kurumların 2023 ve izleyen yıllar kazançları üzerinden alınacak kurumlar vergisi oranı, aynı kanunun 21. maddesi uyarınca %25 olarak belirlenmiştir. 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 muamelelerin 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 gelirler, 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:

- a) alım satımına aracılık ettikleri menkul kıymetler ile diğer sermaye piyasası araçlarının alış ve satış bedelleri arasındaki fark,
- b) alımına aracılık ettikleri menkul kıymet veya diğer sermaye piyasası araçlarının itfası halinde alış bedeli ile itfa bedeli arasındaki fark,
- 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

Vera Konut Yatırım Menkul
Yatırım Ortaklığı A.Ş.
Balçık / Mithat Paşa Caddesi
No: 135A/19 Kat: 19 ANKARA
Tic. Sic. No: 273300
Mersis No: 08240000000000000001



INTEGRAL
YATIRIM MENKUL DEĞERLER A.Ş.
Tic. Sic. No: 273300
Mersis No: 08240000000000000001
No: 5 Kat: 2 Sarıyer / İSTANBUL

T.C. Hazine ve Maliye Bakanlığı'na 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 aşılıp 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. Döviz, 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.

Vera Konağı Yatırım Menkul Değerler A.Ş.
Balgat Mah. Mevlana Caddesi No:139A/59 Kat:5 KARA
HTTİT V.D. 8280759020
Mersis No 0924 000902000001



INTEGRAL Yatırım Menkul Değerler A.Ş. 173
Mah. Saat Sk. Spina Tower
No:5 Kat:2 Sarıyer / İSTANBUL
Maslak V.D. 4780618427

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 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 temsilcilüğince 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

Vergi Kimlik Numarası
Yatırım Menkul Değerler A.Ş.
Belge No: 13
Mersis No: 0824075002000001



INTEGRAL
YATIRIM MENKUL DEĞERLER A.Ş.
Saat Sk. - 3. Kat
No:5 Kat:2 Sarıyer / İSTANBUL
Mersis V.D. 4780518427

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 zıyaı 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.

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 Kanunun 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 dağıtımı 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 ayına 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 ettiği yerli vergi dairesine münferit beyanname ile beyan etmeleri gerekmektedir.

32.3.2. Kurumlar

32.3.2.1. Tam Mükellef Kurumlar

Vira Konsan Menkul
Yatırım Ortaklığı A.Ş.
Bağcı Mh. - Veyisli Mah. - Veyisli Plaza Apt.
No 139A-39 CAĞALOYUNU / KÜLTÜR
HİTİT V.D. 944759/221
Mersis No 0934015000000001

YATIRIM MENKUL DEĞERLER A.Ş.
Sermaye Piyasası Kurulu
No 5 Kat:2 Sarıyer / İSTANBUL
Maslak V.D. 4780614427



Ticari faaliyete bağılı olarak ticari işletme bünyesinde elde edilmesi halinde tevkifat yapılmayacak söz konusu gelirler ticari kazanç olarak beyan edilecektir. KVK'nın 6. maddesinde kapsamındaki "safı kurum kazancı", GVK'nın ticari kazancı düzenleyen hükümlerine göre belirlenecektir. Kurumlar vergisi, mükelleflerin bir hesap dönemi içinde elde ettikleri safı 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, ilgili kişilerin sorumlu olmayı kabul ettiklerine dair beyanları:

Vera Konse
Yatırım Menkul Değerler A.Ş.
Balgat Mah. Mevlan
No:139A/69
HİTİT V.D.
Mereis No: 27-02000001



İNTEGRAL
YATIRIM MENKUL DEĞERLER A.Ş.
Balgat Mah. Saat
No:5 Kat:2 Sarıyer / İSTANBUL
Maslak V.D 47806 4497

180

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

35. EKLER

EK 1 : Şirket Esas Sözleşmesi

EK 2 : Genel Kurul İç Yönergesi

EK 3 : Şirket'in 2020, 2021 ve 2022 yılları ile 30.06.2023 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 (30.06.2023 Tarihli Finansal Tablolara Göre)



Vera Konsept Gayrimenkul
Yatırım Menkul Değerler A.Ş.
Balgat Mah. Mevlana Sok. Kat: 5
No: 139A/59 Kat: 5 KARA
HİTİT Kat: 50
Morela No: 01/01/00000001

İNTEGRAL
YATIRIM MENKUL DEĞERLER A.Ş.
No: 549 Kat: 5 Saat SK Spina Tower
Sarıyer / İSTANBUL
Maslak V.D 4780518427