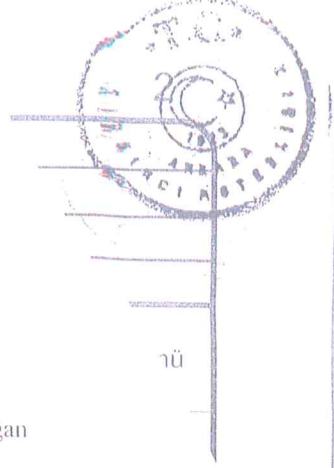


# DEFTERİ

Karar:

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



Karar Tarihi : 31/08/2023  
Karar No : 2023/13

Gündem : Halka arzdan sağlanacak fonların kullanımı hk.  
Katılanlar: : Emre Fırat, Sevda Fırat, Kemal Hür, Tuba Ertugay Yıldız, Gürol Gündoğan

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

1. Sermaye Piyasası Kurulu'nun ("Kurul") VII-128.1 sayılı Pay Tebliği'nin ("Pay Tebliği") 33. maddesi kapsamında sermaye artırımından elde edilecek fonun hangi amaçlarla kullanılacağına ilişkin olarak hazırlanan rapor görüşülmüş olup, Sermaye Artırımından Elde Edilecek Fonun Kullanım Amacına İlişkin Raporun ("Rapor") ekte yer alan şekilde kabulüne, halka arzdan elde edilecek tahmini net gelirin bu rapora uygun şekilde kullanılmasına,
2. Şirket Yönetim Kurulu'nun 03.05.2023 tarih ve 2023/06 sayılı kararına istinaden gerçekleştirilen halka arz sürecinde izahnamenin onayı amacıyla Kurul'a yapılan başvuru kapsamında Rapor'un Kurul'a gönderilmesine,
3. Pay Tebliği'nin 33. maddesi hükümleri uyarınca sermaye artırımından elde edilen fonun belirtilen şekilde kullanılıp kullanılmadığına ilişkin olarak; Şirketimiz paylarının borsada işlem görmeye başlamasından itibaren, kamuya açıklanan ve yapılan sermaye artırımının sonuçlarını içeren ilk iki yıllık finansal tabloların ilanını takip eden on iş günü içinde bir rapor hazırlanması ve söz konusu raporu ortaklığın internet sitesinde ve Kamuyu Aydınlatma Platformu'nda yayımlanması zorunluluğu uyarınca, Pay Tebliği madde 32/2 saklı kalmak kaydıyla bu yükümlülüğün yerine getirilmesine,
4. Şirket Yönetim Kurulu'nun 16.05.2023 tarih ve 2023/11 sayılı kararının iptaline oy birliği ile karar verilmiştir.

Emre Fırat  
Yönetim Kurulu Başkanı ve Genel  
Müdür

Sevda Fırat  
Yönetim Kurulu Başkan Vekili

Kemal Hür  
Yönetim Kurulu Üyesi

Tuba Ertugay Yıldız  
Bağımsız Yönetim Kurulu Üyesi

Gürol Gündoğan  
Bağımsız Yönetim Kurulu Üyesi

Ek: Sermaye Artırımından Elde Edilecek Fonun Kullanım Amacına İlişkin Rapor



verakonsept  
GYO

KARAR

33685

www.verakonseptgyo.com.tr

EK

Bç  
Az

VERA KONSEPT GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI ANONİM ŞİRKETİ  
SERMAYE ARTIRIMINDAN ELDE EDİLECEK FONUN  
KULLANIM AMACINA İLİŞKİN RAPOR  
31.08.2023

I. Raporun Amacı

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

II. Sermaye Artırımı

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

III. Elde Edilecek Fonun Kullanım Yeri

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

Şirket paylarının halka arzı ile kaynak elde edilmesi, kurumsallaşma, Şirket değerinin ortaya çıkması, bilinirlik ve tanınırlığın pekiştirilmesi, şeffaflık ve hesap verilebilirlik ilkelerinin daha güçlü bir şekilde uygulanması, Şirket'in kurumsal kimliğinin güçlendirmesi hedeflenmektedir. Şirket, sermaye artışı sonucunda elde edeceği halka arz gelirlerini makul bir ekonomik veya finansal gerekçeye dayanmak koşuluyla aşağıdaki tabloda verilen oran aralıkları içerisinde kalınmasına özen gösterilerek kullanacaktır:

Kullanım Alanı	Kullanım Oranı
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 Karşlanması	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 Karşlanması	0-5
<b>Toplam</b>	<b>100</b>

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

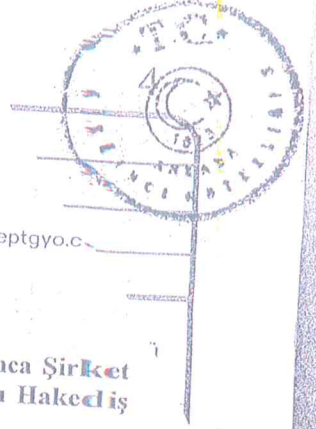
info@verakonseptgyo.com.tr

0 312 220 16 61

Vera Konsept Gayrimenkul  
Yatırım Ortaklığı A.Ş.  
Balgat Mah. Mevlana Blv. Yelken Plaza Apt.  
No:139A/59 Çankaya/ANKARA  
HİTİT V.D. 3286739020  
Mersis No:0924075902000001

08 EYLÜL 2023





Yukarıdaki tabloda yer alan fon kullanım alanlarına ilişkin açıklamalara aşağıda yer verilmiştir;

**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 m<sup>2</sup> arsa alanı üzerinde 6 blok olarak ve 62.807 m<sup>2</sup> inşaat alanına sahip olacak şekilde olarak hayata geçirilmektedir. Kuzey kenarında Fatih Ahmet Baba Bulvarı'na, güney kenarında ise sokağa cepheli projede 2+1, 3+1, 4+1, 5+1, 6+1 ve 7+1 tiplerinde toplam 132 adet konut yer almakta olup, toplam satılabilir konut alanı 25.758 m<sup>2</sup>'dir.

Yaklaşık %65 oranında inşaat seviyesine gelmiş olan ve 2024 yılının ilk çeyreğinde tamamlanması planlanan projede ayrıca toplam kiralanabilir alanı 13.783 m<sup>2</sup> olan 84 adet ticari ünite de yer almakta olup, konut ve ticari nitelikli tüm bağımsız bölümlere ilişkin kat irtifakları kurulmuş durumdadır.

Konut ve açık AVM olarak inşa edilen 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 m<sup>2</sup> büyüklüğünde olup bölgenin ana arterlerinden olan Haymana Bulvarı'na cepheli şekilde konumlandırılmıştır. İlgili imar planı notlarına göre söz konusu parsel karayoluna cepheli olduğundan 0,70 emsal ile ticari olarak da kullanılabilir. .

Parsel üzerinde otel inşaatı yapılması planlanmakta olup, söz konusu arsa için hazırlanan ve henüz onaylanmamış mimari projeye göre arsa üzerinde 5.687,50 m<sup>2</sup> büyüklüğünde inşaat alanı yapılabilmekte ve ayrıca %30 emsal harici alan kazanımı ile toplamda 7.393,80 m<sup>2</sup> kullanıma esas alan ve diğer alanlar ile birlikte 16.938 m<sup>2</sup> inşaat alanı oluşmaktadır.

Henüz onaylanmamış söz konusu mimari projeye göre;

- 2. bodrum katın; teknik hacim, sığınak, depo, otopark şeklinde,
- 1. bodrum katta 900 m<sup>2</sup> ve 700 m<sup>2</sup> çok amaçlı salon ile sosyal tesisin,
- Zemin katta 24 m<sup>2</sup> net alanlı 70 adet standart oda, lobby, ofisler, yüzme havuzu, 450 m<sup>2</sup> alanlı çok amaçlı salon, 5 adet dükkan ve diğer teknik alanların,
- 1. katta net 24 m<sup>2</sup> kullanım alanlı 47 adet standart oda ile net 35m<sup>2</sup> kullanım alanlı 10 adet süit odanın

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





KARAR

№ 33685

vera konsept  
GYO

www.verakonseptgyo.com.tr

Bunlarla birlikte, söz konusu arsanın satın almalar suretiyle büyütülmesi 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 gelirin %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 yenilemektedir.

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 geliştireceği projeler için arsa temininin yanısıra bir diğer alternatif ise hasılat paylaşımı veya kat karşılığı arsa satışı sözleşmeleri akdetmek suretiyle başka kişilere ait arsalar üzerinde proje gerçekleştirilmesidir.

Bu çerçevede Şirket tarafından elde edilecek halka arz gelirin %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 gelirin azami %5'inin işletme sermayesi ihtiyaçlarının (Konsept Vera ve Gölbaşı Otel Projeleri için yapılacak lansman harcamaları, vergi, kira, SGK ve personel maaş ödemeleri gibi) karşılanması için kullanılması planlanmakta olup, yukarıda belirtilen fon kullanım oranları Şirket menfaatleri doğrultusunda değişiklik gösterebilecektir.

Emre Fırat

Yönetim Kurulu Başkanı ve Genel Müdür

Vera Konsept Gayrimenkul  
Yatırım Menkul Değerleri A.Ş.  
Balgat Mah. Mevlana Blv. Yelken Plaza Apt.3  
No:139A/59 Çankaya/ANKARA  
Tic. Sic. No: 270920  
MERSİS No: 092007390200001

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

info@verakonseptgyo.com.tr

0 312 220 16 61

08 EYLÜL 2023