

**HALKA ARZ EDİLMEKSİZİN VEYA YURT DIŞINDA**  
**BORÇLANMA ARACI İHRACI BAŞVURU FORMU**

**A. İHRAÇÇIYA İLİŞKİN GENEL BİLGİLER**

**1. İHRAÇÇIYI TANITICI BİLGİLER**

- 1.1. Ticaret Unvanı** : Vera Konsept Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A.Ş.
- 1.2. Merkez Adresi** : Balgat Mah. Mevlana Bulv. Yelken Plaza Apt No:139 A/59  
Çankaya-Ankara
- 1.3. Ticaret Sicil Müdürlüğü** : Ankara Ticaret Sicil Memurluğu
- 1.4. Ticaret Sicil Numarası** : 424571
- 1.5. Faaliyet Konusu** : Şirket Esas Sözleşmesi'nin 5. maddesine göre; Şirket'in faaliyet konusu özetle, "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"tır. Şirket halihazırda Elazığ'da bulunan Konsept Vera projesini geliştirmekte olup, ayrıca Ankara-Gölbaşı'nda sahibi olduğu arsa üzerinde ticari bir proje geliştirme çalışmalarına devam etmektedir. Öte yandan Şirket, 02.09.2024 tarihinde Özelleştirme İdaresi Başkanlığı ile İstanbul/Kartal/Çavuşoğlu 2796 ada 366 parsel 26.958,33 m<sup>2</sup> yüzölçümlü taşınmazın satın alınması hususunda sözleşme imzalamış olup, söz konusu arsada gayrimenkul geliştirme çalışmalarına başlanacaktır.  
Merkezi Ankara'da olan Şirket'in 2024 yılı Eylül ayı sonu itibariyle bünyesinde istihdam edilen personel sayısı 12 kişidir.

**1.6. Ortaklık Yapısı**

Şirket Yıldız Pazar'da "VRGYO" koduyla işlem görmektedir. Şirketin 17.10.2024 tarihi itibariyle 1 TL nominal değerli B grubu payının kapanış fiyatı 2,91 TL'dir. Şirket'in 820.000.000 TL olan çıkarılmış sermayesinin ortaklar arasında dağılımını gösterir tablo aşağıda yer almaktadır.

Ortağın Ticaret Unvanı/Adı Soyadı	Sermayedeki Payı		
	Grubu	Tutar (TL)	Oran (%)
Emre Fırat	A	30.000.000	3,66
Emre Fırat	B	272.080.000	33,18
Sevda Fırat	A	30.000.000	3,66
Sevda Fırat	B	270.000.000	32,93
Diğer (Halka Açık Kısım)	B	217.920.000	26,57
<b>Toplam</b>		<b>820.000.000</b>	<b>100,00</b>

### 1.7. Sermayede En Fazla Paya Sahip Tüzel Kişi Ortağa Ait Ortaklık Yapısı

Sermayede pay sahibi tüzel kişi ortak bulunmamaktadır.

### 1.8. Sermayede En Fazla Paya Sahip Tüzel Kişi Ortağın Bulunduğu Ülkeye İlişkin Riskler:

Sermayede pay sahibi tüzel kişi ortak bulunmamaktadır.

### 1.9. Yönetim Kurulu Üyeleri

Yönetim Kurulu Üyeleri			
Adı Soyadı	Görevi	Seçildiği Genel Kurul/Yönetim Kurulu Tarihi	Görev Süresi
Emre Fırat	Yönetim Kurulu Başkanı ve Genel Müdür	19.04.2023 tarihli Genel Kurul toplantısında 3 yıl süreyle görev yapmak üzere seçilmiştir	19.04.2023-19.04.2026
Sevda Fırat	Yönetim Kurulu Başkan Vekili	19.04.2023 tarihli Genel Kurul toplantısında 3 yıl süreyle görev yapmak üzere seçilmiştir	19.04.2023-19.04.2026
Kemal Hür	Yönetim Kurulu Üyesi	19.04.2023 tarihli Genel Kurul toplantısında 3 yıl süreyle görev yapmak üzere seçilmiştir	19.04.2023-19.04.2026
Tuncay İNCİ	Bağımsız Yönetim Kurulu Üyesi	24.06.2024 tarihli Yönetim Kurulu toplantısında 19.04.2026 tarihine kadar görev yapmak üzere seçilmiştir	24.06.2024-19.04.2026
Nejat Namık BOCNAK	Bağımsız Yönetim Kurulu Üyesi	24.06.2024 tarihli Yönetim Kurulu toplantısında 19.04.2026 tarihine kadar görev yapmak üzere seçilmiştir	24.06.2024-19.04.2026

- Yönetim kurulu en az 5, en fazla 7 üyeden oluşmakta olup, Şirketin amaç ve faaliyet konularının gerçekleşmesini sağlamak üzere, gereken her türlü kararı alır.
- A grubu payların yönetim kurulu üyelerinin seçiminde aday gösterme imtiyazı vardır.
- Yönetim kurulu üye tam sayısının çoğunluğu ile toplanır ve kararlarını toplantıda hazır bulunan üyelerin çoğunluğu ile alır.
- Her bir yönetim kurulu üyesi en fazla 3 yıl için seçilebilir. Görev süresi sona eren yönetim kurulu üyesi yeniden seçilebilir.

Mevcut durum itibariyle Şirket'in 2'si bağımsız üye olmak üzere toplam 5 yönetim kurulu üyesi bulunmaktadır.



## 1.10. Bağı Ortaklıkları ve Finansal Duran Varlıkları

Yoktur.

## 1.11. KAP Sertifikası Başvurusunun Yapılıp Yapılmadığı ve Bildirimle Yetkili Kişilerin İsimleri ve Görevleri

Sermaye Piyasası Kurulu'nun VII-128.6 sayılı "Kamuyu Aydınlatma Platformu Tebliği"nin 5'inci maddesi uyarınca Şirket adına bildirim göndermek için elektronik sertifikaları bulunan yetkili kişiler aşağıda belirtilmiştir.

KAP Bildirimleri ile Yetkili Kişiler		
Adı – Soyadı	Görevi / Unvanı	Sertifikanın Alındığı Tarih
Emre Fırat	Yönetim Kurulu Başkanı ve Genel Müdür	28.04.2023
Sevda Fırat	Yönetim Kurulu Başkan Vekili	28.04.2023

## 1.12. MKK Üyeliği'nin Bulunup Bulunmadığına İlişkin Bilgi:

Şirketimizin 19.10.2023 tarihinden itibaren MKK üyeliği bulunmaktadır.

## 2. SERMAYEYE İLİŞKİN BİLGİLER

### Son Sermaye Artırımına İlişkin Bilgiler

2.1. Artırım Öncesi Sermaye : 205.000.000 TL

### 2.2. Artırım Kaynakları

- Hisse Senedi İhraç (Emisyon) Primleri : 615.000.000 TL

- Toplam : 615.000.000 TL

2.3. Artırım Sonrası Sermaye : 820.000.000 TL

### 2.4. Sermayenin

- Tescil Tarihi : 31.07.2024

- İlan Edildiği TTSG Tarih ve Sayısı : 31.07.2024 tarih ve 11133 sayı

2.5. Sermayenin Ödenmiş Kısmının Tespitine : YMM Kemal ÖNDER tarafından

İlişkin Mali Müşavirlik Raporunun düzenlenmiş 03.04.2024 tarih ve

Tarih ve Sayısı YMM-2801-618R/2024-003 sayılı

rapor

## 3. FİNANSAL TABLOLAR VE BAĞIMSIZ DENETİM

Şirket'in 2023, 2022 ve 2021 yılları hesap dönemlerine ilişkin finansal tablolarının bağımsız denetimi hakkındaki bilgiler aşağıdaki tabloda verilmektedir.

Finansal Tablo Tarihi	Hazırlanma Esasları *	Konsolide/Solo	Bağımsız Denetim Kuruluşu	Bağımsız Denetim Görüşü**
2023	TMS/TFRS	Solo	Deneyim Bağımsız Denetim ve Danışmanlık A.Ş.	Olumlu
2022	TMS/TFRS	Solo	Deneyim Bağımsız Denetim ve Danışmanlık A.Ş.	Olumlu
2021	TMS/TFRS	Solo	Eren Bağımsız Denetim A.Ş.	Olumlu

Şirket'in 31.12.2023, 31.12.2022 ve 30.06.2024 yıllarına ilişkin enflasyona göre düzeltilmiş finansal tablolarından seçilmiş finansal tablo verileri aşağıdaki tabloda yer almaktadır.

Finansal Durum Tablosu (TL)	30.06.2024	31.12.2023	31.12.2022
Nakit ve Nakit Benzerleri	222.661.965	392.784.454	2.951.825
Ticari alacaklar	8.424.038	12.990.882	--
- İlişkili taraflardan ticari alacaklar	--	--	--
- İlişkili olmayan taraflardan ticari alacaklar	--	--	--
Diğer Alacaklar	3.314.688	1.280.161	130.201
- İlişkili taraflardan diğer alacaklar	--	--	--
- İlişkili olmayan taraflardan diğer alacaklar	--	--	130.201
Stoklar	343.721.380	343.721.380	249.673.768
Peşin Ödenmiş Giderler	1.150.549	179.867	650.986
Cari Dönem Vergisiyle İlgili Varlıklar	--	--	59.638
Diğer Dönen Varlıklar	954.933.669	864.625.577	122.548.922
<b>TOPLAM DÖNEN VARLIKLAR</b>	<b>1.534.206.289</b>	<b>1.615.582.321</b>	<b>376.015.340</b>
Ticari alacaklar		--	--
- İlişkili taraflardan ticari alacaklar		--	--
- İlişkili olmayan taraflardan ticari alacaklar		--	--
Diğer Alacaklar		--	126.300
- İlişkili taraflardan diğer alacaklar		--	--
- İlişkili olmayan taraflardan diğer alacaklar		--	126.300
Yatırım Amaçlı Gayrimenkuller	3.076.547.453	3.076.547.453	2.328.996.148
Maddi Duran Varlıklar	2.380.648	2.504.066	3.186.756
Peşin Ödenmiş Giderler	--	--	--
Ertelenmiş Vergi Varlığı	--	--	325.270
<b>TOPLAM DURAN VARLIKLAR</b>	<b>3.078.928.101</b>	<b>3.079.051.519</b>	<b>2.332.634.474</b>
<b>TOPLAM VARLIKLAR</b>	<b>4.613.134.390</b>	<b>4.694.633.840</b>	<b>2.708.649.814</b>
Ticari Borçlar	2.810.809	2.368.008	29.740.167
- İlişkili taraflara ticari borçlar	--	--	--
- İlişkili olmayan taraflara ticari borçlar	--	--	29.740.167
Çalışanlara Sağlanan Faydalar Kapsamında Borçlar	520.609	312.755	198.492
Diğer Borçlar	--	--	12.403.763
- İlişkili taraflara diğer borçlar	--	--	--
- İlişkili olmayan taraflara diğer borçlar	--	--	12.403.763
Ertelenmiş Gelirler	22.475.181	99.277.366	84.896.503
Diğer Kısa Vadeli Karşılıklar	682.125	718.546	329.546
Diğer Kısa Vadeli Yükümlülükler	89.299	10.050.133	--
<b>TOPLAM KISA VADELİ YÜKÜMLÜLÜKLER</b>	<b>26.578.023</b>	<b>112.726.808</b>	<b>127.568.471</b>
Ticari borçlar	--	--	--
- İlişkili taraflara ticari borçlar	--	--	--

- İlişkili olmayan taraflara ticari borçlar	--	--	--
Diğer Borçlar	--	--	560.492
- İlişkili taraflara diğer borçlar	--	--	560.492
- İlişkili olmayan taraflara diğer borçlar	--	--	--
Ertelenmiş gelirler	71.641.191	80.611.882	--
Uzun Vadeli Karşılıklar	91.204	78.408	12.874
- Çalışanlara sağlanan faydalara ilişkin uzun vadeli karşılıklar	--	--	12.874
Ertelenmiş Vergi Yükümlülüğü	--	--	449.619.412
<b>TOPLAM UZUN VADELİ YÜKÜMLÜLÜKLER</b>	<b>71.732.395</b>	<b>80.690.290</b>	<b>450.619.412</b>
Ödenmiş Sermaye	205.000.000	205.000.000	150.000.000
Sermaye avansı	--	--	--
Sermaye Düzeltme Farkları	273.150.619	273.150.619	
Geri Alınmış Paylar	(60.298.520)		
Paylara İlişkin Primler/İskontolar	1.053.096.690	1.053.096.690	
Birikmiş Diğer Kapsamlı Gelir	107.620	54.947	28.511
-Kar veya zararda yeniden sınıflandırılmayacak	--	--	--
- Tanımlanmış fayda planları yeniden ölçüm kazançları	--	--	28.511
Kardan Ayrılan Kısıtlanmış Yedekler	60.468.229	169.709	136.056
Geçmiş Yıllar Karları/(Zararları)	2.909.446.257	2.252.528.264	1.670.624.764
Dönem Net Karı/ (Zararı)	73.853.077	717.216.513	135.232.202
<b>TOPLAM ÖZKAYNAKLAR</b>	<b>4.514.823.972</b>	<b>4.501.216.742</b>	<b>2.130.888.565</b>
<b>TOPLAM KAYNAKLAR</b>	<b>4.613.134.390</b>	<b>4.694.633.840</b>	<b>2.708.649.814</b>

Kar veya Zarar Tablosu (TL)	01.01.- 30.06.2024	01.04.- 30.06.2024	01.01.- 30.06.2023	01.04.- 30.06.2023
Hasılat	--	--	--	--
Satışların Maliyeti (-)	--	--	--	--
<b>BRÜT KAR / ZARAR</b>	--	--	--	--
Genel Yönetim Giderleri (-)	(3.104.713)	(2.193.220)	(4.117.368)	(1.984.732)
Esas Faaliyetlerden Diğer Gelirler	2.256.913	2.028.074	4.010.356	3.972.008
Esas Faaliyetlerden Diğer Giderler (-)	(4.678.372)	(2.229.611)	(1.000.062)	(564.711)
<b>ESAS FAALİYET KARI / ZARARI</b>	<b>(5.526.172)</b>	<b>(2.394.757)</b>	<b>(1.107.074)</b>	<b>1.422.565</b>
Yatırım Faaliyetlerinden Gelirler	90.924.740	11.063.606	509.149.390	509.149.390
Yatırım faaliyetlerinden giderler (-)	(16.952.167)	(15.500.288)	--	--
<b>FİNANSMAN GİDERİ ÖNCESİ FAALİYET KARI /ZARARI</b>	<b>68.446.401</b>	<b>(6.831.439)</b>	<b>508.042.316</b>	<b>510.571.955</b>
Finansal Gelirler	36.942.174	15.731.002	355.995	178.454
Finansal Giderler (-)	(19.252)	(13.290)	(2.634.536)	(1.300.603)
Parasal Kayıp/Kazanç	(31.537.436)	95.621.875	(861.585.742)	(975.429.344)
<b>SÜRDÜRÜLEN FAALİYETLER VERGİ ÖNCESİ DÖNEM KARI (ZARARI)</b>	<b>73.831.887</b>	<b>104.508.148</b>	<b>(355.821.967)</b>	<b>(465.979.538)</b>
Sürdürülen Faaliyetler Vergi Gelir / (Gideri)	21.190	12.752	467.905.732	467.561.879
Dönem Vergi Gideri (-)	--	--	--	--
Ertelenmiş Vergi Geliri / (Gideri)	21.190	12.752	467.905.732	467.561.879
<b>DÖNEM KARI/ZARARI</b>	<b>73.853.077</b>	<b>104.520.900</b>	<b>112.083.765</b>	<b>1.582.341</b>
Pay Başına Kazanç	0,36	0,51	0,55	0,01

(\*)(Son ara dönem gelir tablosunun verilmesi durumunda bir önceki yılın aynı dönemine ilişkin gelir tablosunun da verilmesi gerekmektedir.)

#### 4. DERECELENDİRME

Şirketimiz için henüz derecelendirme çalışmalarına başlanılmamıştır.

#### B. SERMAYE PİYASASI ARAÇLARINA İLİŞKİN BİLGİLER

##### 1. Tedavülde Bulunan Sermaye Piyasası Araçları

Bulunmamaktadır.

##### 2. İhraç Tavanı Alınan Henüz Satışı Gerçekleştirilmemiş Sermaye Piyasası Araçları

Bulunmamaktadır.

##### 3. İhraçtan Elde Edilecek Fonun Kullanım Yerleri

Kullanım Yerlerine İlişkin Açıklama	Tahsis Edilecek Tutar (TL) veya Oran (%)
Şirketin yıllık finansman ihtiyacından kaynaklanabilecek fon ihtiyaçları kapsamında fonlama alternatiflerinden biri olarak ve İstanbul/Kartal arsasında geliştirilecek gayrimenkul projesinin finansmanında değerlendirilecektir	100

#### 4. Yetkili Kuruluş ve Sözleşme Tarihi

Yeni yapılan bu başvuru ile ilgili SPK onayına sunulan ihraç belgesi kapsamında ihraç edilmesi planlanan borçlanma araçlarına dair henüz herhangi bir yetkili kuruluş ile sözleşme imzalanmamıştır.

#### 5. Borçlanma Araçlarının Borsa'da İşlem Görmesi için Borsa'ya Yapılan Başvuru Tarihi

Şirket tarafından borsa dışında halka arz edilmeksizin nitelikli yatırımcılara satılacak borçlanma araçlarının Borsa İstanbul A.Ş. Borçlanma Araçları Piyasası Kesin Alım Satım Pazarı'nda işlem görmesi planlanmakta olup, bu amaçla 18.10.2024 tarihinde Borsa İstanbul A.Ş.'ye başvuru yapılmıştır.

18/10/2024

<p>İhraççı VERA KONSEPT GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş. Yetkilisi Emre FIRAT Yönetim Kurulu Başkanı ve Genel Müdür</p> <p>Vera Konsept Gayrimenkul Yatırım A.Ş. Balgat Mah. Meviana Kat. Yekele Plaza Apt. No:139A/59 Çankaya/ANKARA HİTİT V.D. 9240759020 Mersis No:092407590200001</p>
---