

vera**konsept**<sup>v</sup>  
GYO

# FAALİYET RAPORU

**30.09.2023 TARİHİNDE SONRA EREN HESAP DÖNEMİNE  
İLİŞKİN**

**9 AYLIK FAALİYET RAPORU**

## İÇİNDEKİLER

### 1- GENEL BİLGİLER

- ❖ Faaliyet Raporu Hesap Dönemi
- ❖ Şirkete İlişkin Bilgiler
- ❖ Şirket Sicil ve İletişim Bilgileri
- ❖ Şirketin Ortaklık Yapısı ve Sermayesi
- ❖ Yönetim Kurulu Üyeleri Hakkında Bilgiler
- ❖ Organizasyon Yapısı
- ❖ Komiteler
- ❖ Personele İlişkin Bilgiler
- ❖ Yönetim Kurulu Üyelerine Sağlanan Mali Haklar

### 2- ŞİRKET PORTFÖYÜNDE BULUNAN GAYRİMENKULLERE İLİŞKİN ÖZET BİLGİLER

### 3- ŞİRKETİN DÖNEM İÇİ FAALİYETLERİNE İLİŞKİN BİLGİLER

- ❖ Hesap Dönemi İçerisinde Yapılan Genel Kurul Bilgileri
- ❖ Şirket Aleyhine Açılmış ve Şirketin Mali Yapısını Etkileyebilecek Davalara İlişkin Bilgiler
- ❖ Kar Dağıtım Politikasına İlişkin Bilgiler
- ❖ Bağımsız Denetim Şirketine İlişkin Bilgiler
- ❖ Şirketin Yürütmekte Olduğu Projelere İlişkin Bilgiler

### 4- FİNANSAL TABLOLAR

### 5- FAALİYET DÖNEMİ SONRASI GERÇEKLEŞEN GELİŞMELER

**GENEL BİLGİLER;**

- Faaliyet Raporu Hesap Dönemi **01.01.2023-30.09.2023**
- Şirkete İlişkin Bilgiler

Vera Konsept Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı Anonim Şirketi (Şirket), “Vera Grup Mühendislik Anonim Şirketi” unvanı ile 13.08.2018 tarihinde süresiz olarak kurulmuştur. Şirket kuruluşu esas sözleşmesi 16.08.2018 tarihinde 9644 sayılı Türkiye Ticaret Sicil Gazetesi’ nde ilan edilmiştir. 2022 yılında Vera Grup Mühendislik Anonim Şirketi, Vera Konsept Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı Anonim Şirketi unvanıyla “Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı”na dönüşüm amacıyla yapılacak Esas Sözleşme değişikliklerine izin verilmesi amacıyla Sermaye Piyasası Kuruluna başvurmuştur.

Sermaye Piyasası Kurulu’nun 21.03.2023 tarih ve 17/344 sayılı kararı ile şirketin esas sözleşme değişikliğine ilişkin onayı 11.04.2023 tarihinde şirkete bildirilmiştir. Şirket Esas Sözleşme değişikliklerine ilişkin olarak T.C. Ticaret Bakanlığı’na başvuruda bulunmuş, 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. Sermaye Piyasası Kurulu ve T.C Ticaret Bakanlığı’ndan gerekli izinlerin alınması ile birlikte 19.04.2023 tarihli Olağanüstü Genel Kurul Toplantısında “Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı”na dönüşüm amacıyla Esas Sözleşme değişiklikleri kabul edilmiştir. Esas Sözleşme değişiklikleri Ankara Ticaret Sicili Müdürlüğü tarafından 28.04.2023 tarihinde tescil edilmiş, tescil edilen Esas Sözleşme değişiklikleri 03.05.2023 tarih ve 10823 sayılı Türkiye Ticaret Sicil Gazetesi’nde ilan edilmiştir. Söz konusu Türkiye Ticaret Sicil Gazetesi’nde sehven eksik yayımlanan Esas Sözleşme maddelerine ilişkin düzeltme ilanı ise 08.05.2023 tarih ve 10826 sayılı Türkiye Ticaret Sicil Gazetesi’nde yayımlanmıştır. Bu şekilde, Vera Grup Mühendislik Anonim Şirketi’nin “Vera Konsept Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A.Ş.” unvanıyla GYO dönüşüm süreci tamamlanmıştır.

Şirketin kayıtlı sermaye tavanı 500.000.000 TL olup 30.09.2023 tarihi itibarıyla çıkarılmış sermayesi 150.000.000 TL’dir. Ana faaliyet konusu; gayrimenkuller, gayrimenkul projeleri, gayrimenkule dayalı haklar, sermaye piyasası araçları ve Sermaye Piyasası Kurulunca belirlenecek diğer varlık ve haklardan oluşan portföyü işletmek amacıyla paylarını ihraç etmek üzere kurulan ve sermaye piyasası mevzuatında izin verilen diğer faaliyetlerdir.

- Şirket Sicil ve İletişim Bilgileri

Şirketin Unvanı	VERA KONSEPT GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.
Şirketin Adresi	Balgat Mah. Mevlana Bulv. Yelken Plaza Apt No:139 A/59 Çankaya-Ankara
Ticaret Sicil Bilgileri	Ankara Ticaret Sicil Müdürlüğü Sicil No: 424571 Mersis No: 0924075902000001
İletişim Bilgileri	Telefon: 0312 220 16 61 Faks: 0312 220 16 61 Web Adresi: <a href="http://www.verakonseptgyo.com.tr">www.verakonseptgyo.com.tr</a> Kep Adresi : <a href="mailto:verakonsept@hs06.kep.tr">verakonsept@hs06.kep.tr</a> Mail adresi : <a href="mailto:info@verakonseptgyo.com.tr">info@verakonseptgyo.com.tr</a>

- Şirketin Ortaklık Yapısı ve Sermayesi

Şirketin 30.09.2023 ve son durum itibarıyla ortaklık yapısı ve sermaye bilgileri aşağıdaki tablolarda belirtilmiştir.

30.09.2023 İtibarıyla Pay Sahipliğine İlişkin Bilgi				
Ortağın; Adı Soyadı	Sermaye Payı			
	Son Genel Kurul		30.09.2023 İtibarıyla	
	(TL)	(%)	(TL)	(%)
Emre Fırat	75.000.000	50	75.000.000	50
Sevda Fırat	75.000.000	50	75.000.000	50
<b>TOPLAM</b>	<b>150.000.000</b>	<b>100</b>	<b>150.000.000</b>	<b>100</b>

Son Genel Kurul ve Son Durum İtibarıyla Pay Sahipliğine İlişkin Bilgi				
Ortağın;	Sermaye Payı			
Adı Soyadı	Son Genel Kurul		Son Durum İtibarıyla	
	(TL)	(%)	(TL)	(%)
Emre Fırat	75.000.000	50	75.000.000	36,585
Sevda Fırat	75.000.000	50	75.000.000	36,585
Halka Açık Paylar	-	-	55.000.000	26,830
<b>TOPLAM</b>	<b>150.000.000</b>	<b>100</b>	<b>205.000.000</b>	<b>100,000</b>

- Yönetim Kurulu Üyeleri Hakkında Bilgiler

Şirket yönetim kurulu beş kişiden oluşmaktadır. Şirket'in 19.04.2023 tarihli Genel Kurul toplantısında bağımsız üye olarak seçilen Tuba Ertugay Yıldız 06.09.2023 tarihinde işlerinin yoğunluğu sebebiyle bağımsız yönetim kurulu üyeliğinden istifa etmiş, 06.09.2023 tarih ve 2023/14 sayılı yönetim kurulu kararı ile istifası kabul edilerek yerine Mehmet Atıf'un bağımsız yönetim kurulu üyesi olarak seçilmesine karar verilmiştir. Son durum itibarıyla yönetim kurulu üyelerine aşağıda yer verilmektedir.

Adı Soyadı	Görevi	Görev Süresi / Kalan Görev Süresi	Sermaye Payı	
			(TL)	(%)
Emre Fırat	Yönetim Kurulu Başkanı ve Genel Müdür	19.04.2023 tarihli Genel Kurul ile 3 yıl süreyle görev yapmak üzere seçilmiştir. Kalan görev süresi 2 yıl 6 aydır.	75.000.000	36,585

Sevda Fırat	Yönetim Kurulu Başkan Vekili	19.04.2023 tarihli Genel Kurul ile 3 yıl süreyle görev yapmak üzere seçilmiştir. Kalan görev süresi 2 yıl 6 aydır	75.000.000	36,585
Kemal Hür	Yönetim Kurulu Üyesi	19.04.2023 tarihli Genel Kurul ile 3 yıl süreyle görev yapmak üzere seçilmiştir. Kalan görev süresi 2 yıl 6 aydır	-	-
Mehmet Atıf	Bağımsız Yönetim Kurulu Üyesi	06.09.2023 tarihli Yönetim Kurulu toplantısında 19.04.2026 tarihine kadar görev yapmak üzere seçilmiştir. Kalan görev süresi 2 yıl 6 aydır.	-	-
Gürol Gündoğan	Bağımsız Yönetim Kurulu Üyesi	19.04.2023 tarihli Genel Kurul toplantısında 3 yıl süreyle görev yapmak üzere seçilmiştir. Kalan görev süresi 2 yıl 6 aydır	-	-

- **Yönetim Kurulu Üyeleri Deneyimleri Hakkında Bilgiler**

**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 inşaat ve enerji sektöründe faaliyet gösteren şirketini kurmuştur. 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 yine özel sektörde finans müdürü olarak görev yapmış ve edinmiş olduğu tecrübeler sonrasında 2018 yılında Şirketi kurmuştur.

Evli ve iki çocuk annesi olup İngilizce bilmektedir.

### **Kemal Hür**

1959 yılında Tunceli’de doğdu.1983 yılında Yıldız Teknik Üniversitesi Elektrik Mühendisliği bölümünden mezun oldu.

1983 yılında Türkiye Elektrik Kurumu TEK’te Doğu Anadolu Müessese Müdürlüğünde Erzincan ve Ağrı illerindeki köy elektrifikasyon projelerinde elektrik mühendisi olarak görevine başladı. 1986 yılında TEK Ankara 8. Grup Müdürlüğünde mühendis, başmühendis olarak görev yaptı. 1988-1995 yılları arasında 3.000 km 154 kV ve 400 kV enerji iletim hatları yapımında şantiye şefi olarak görev yapmıştır. 2001 yılında Türkiye Elektrik İletim A.Ş (TEİAŞ) 8. Bölge Müdürlüğünde Tesis ve Kontrol Müdürlüğü görevinde bulundu. 2011 yılında TEİAŞ Genel Müdürlüğü Etüt ve Projeler Müdürlüğünde şube müdürü olarak görev yaptı. TEİAŞ’ta görev yaptığı süre boyunca yapılan enerji iletim hatlarında kullanılan 400 kV direklerin tasarımı, statik hesapları ve yurtdışındaki testlerinde görev yaptı. PLC Cad programları ve havasal lidar uygulamalarının TEİAŞ’ta projelerin daha kısa sürede tamamlanması işlerine öncülük etmiştir. Türkiye genelinde 30.000 km 154 kV ve 400 kV enerji iletim hattı projesi yapımında çalışmalarda bulunup Türkiye Elektrifikasyonu için en kritik projelerin hayata geçirilmesini sağlamıştır. 2020 yılında emekli olup mevcut durumda Şirket de yönetim kurulu üyesi olarak görev yapmaktadır.

İngilizce bilmekte olup evli ve 1 çocuk babasıdır.

### **Mehmet Atuç**

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 İhtilafli 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 Atuş, halen yeminli mali müşavirlik yapmaktadır. Evli ve üç çocuk babasıdır.

### **Gürol Gündoğan**

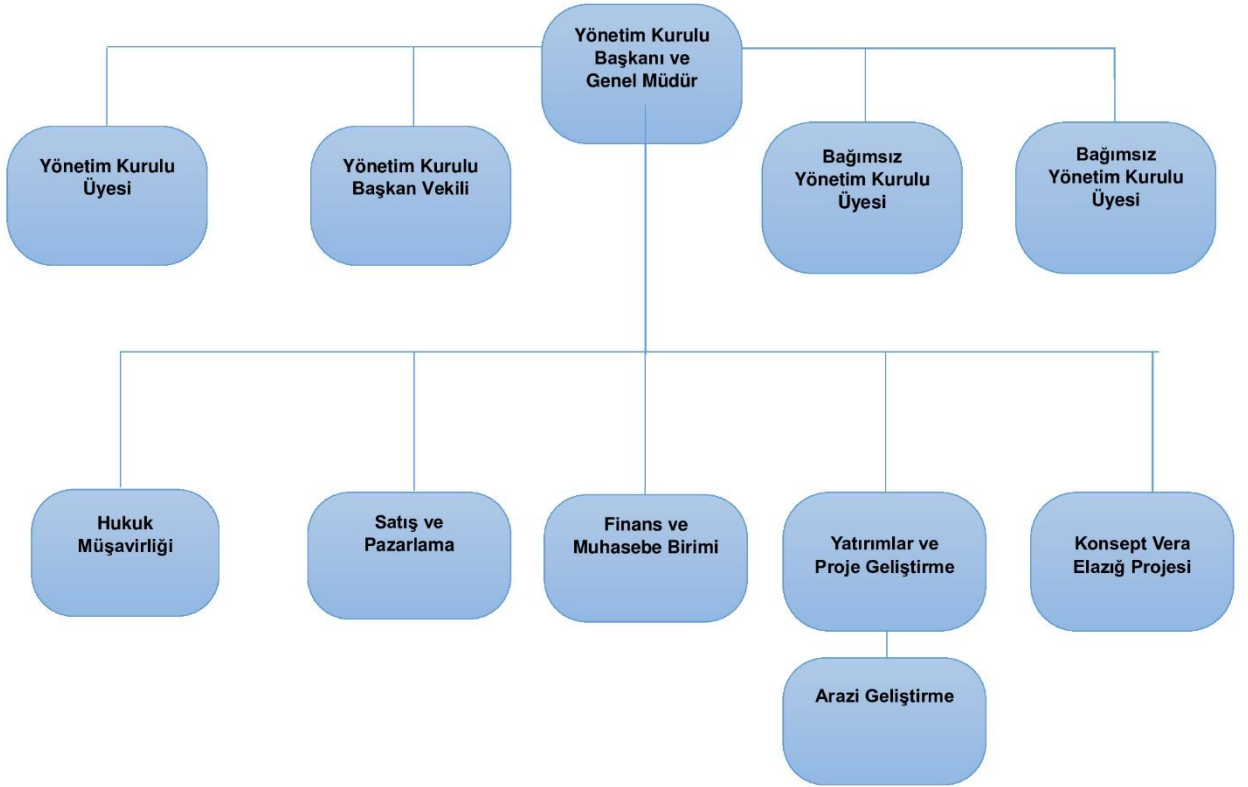
Lise eğitimini Ankara Maliye Okulunda tamamlamış, Ankara Üniversitesi Siyasal Bilgiler Fakültesi İktisat Bölümünden 1995 yılında mezun olmuştur. Milli Emlak Genel Müdürlüğünde çalıştıktan sonra 1998-2007 yılları arasında Maliye Bakanlığı Teftiş Kurulu Başkanlığında Maliye Müfettişi olarak görev yapmıştır. 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.



- **Organizasyon Yapısı**

Şirketin organizasyon yapısı aşağıdaki gibidir.

**VERA KONSEPT GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş**  
**ORGANİZASYON ŞEMASI**



- **Komiteler**

Şirket 08.05.2023 tarihli 2023/09 Sayılı yönetim kurulu kararı ile Sermaye Piyasası Kurulu'nun II-17.1 sayılı Kurumsal Yönetim Tebliği'nin ekinde yer alan Kurumsal Yönetim İlkeleri'nin 4.5 numaralı maddesi hükmü gereği Yönetim Kurulunun görev ve sorumluluklarını sağlıklı bir biçimde yerine getirmesin için komiteler hakkında karar almış; "Denetimden Sorumlu Komite" ile "Riskin Erken Saptanması Komitesi" oluşturularak bunların çalışma esasları belirlenmiştir.

Denetimden Sorumlu Komite 2 üyeden oluşmakta olup, komite başkanlığı bağımsız yönetim kurulu üyesi Gürol Gündoğan komite üyeliği ise Mehmet Atuş tarafından yürütülmektedir.

Riskin Erken Saptanması Komitesi ise 3 üyeden oluşmakta olup, komite başkanlığı Mehmet Atuş, komite üyelikleri ise Kemal Hür ile Gürol Gündoğan tarafından yürütülmektedir.

Şirket bünyesinde halihazırda "Yatırımcı İlişkileri" bölümü mevcut olmadığından dolayı "Kurumsal Yönetim Komitesi" Yatırımcı İlişkileri bölümü kurulması ile birlikte mevzuatta öngörülen sürelerle riayet edilmek suretiyle oluşturulacaktır.

#### Denetimden Sorumlu Komite

Komite'nin başlıca amacı, Şirket'in muhasebe sistemi ve muhasebe uygulamalarının, Şirket'e ilişkin finansal bilgilerin kamuya açıklanmasının, Şirket'in bağımsız denetiminin, Şirket'in iç kontrol ve iç denetim sisteminin işleyişinin ve etkinliğinin gözetimidir. Komite aynı zamanda Esas Sözleşme, Sermaye Piyasası Kurulu'nun, Kurumsal Yönetim Tebliği ve ilgili mevzuat uyarınca kendisinden beklenen görevleri de yerine getirir.

#### Riskin Erken Saptanması Komitesi

Komite'nin 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.

- **Personele İlişkin Bilgiler**

Şirket bünyesinde 30.09.2023 tarihi itibarıyla 8 personel çalışmaktadır. Şirket'in personellerinin faaliyet alanları; Yönetim 2, İdari İşler 2, Mali İşler 1, Satın alma ve Proje Takip 2, Satış ve Pazarlama 1 kişi şeklindedir.

- **Yönetim Kurulu Üyelerine Sağlanan Mali Haklar**

Faaliyet raporu hesap dönemi olan 01.01.2023-30.09.2023 tarihleri itibarıyla yönetim kurulu üyelerine ödenen ücret ve sağlanan benzeri menfaatlerin toplamı 240.000 TL'dir.

**ŞİRKET PORTFÖYÜNDE BULUNAN GAYRİMENKULLERE İLİŞKİN ÖZET BİLGİLER**

Şirketin 30.09.2023 tarihi itibarıyla sahip olduğu "Yatırım Amaçlı Gayrimenkullere" ilişkin özet bilgiler aşağıdaki tabloda yer almaktadır.

Malik	Ada/Parsel/ Blok/No	Cinsi	Edinildiği Yıl	m <sup>2</sup>	Mevkii	Finansal Tablo Değeri- 30.09.2023 (TL)	Kiraya Verildi ise Kiralayan Kişi/Kurum	Kira Dönemi	Yıllık Kira Tutarı (TL)
Şirket	1046 ada 11 parsel D Blok, 1-84	Konsept Vera Projesinde ki işyeri nitelikli bağımsız bölümler (84 adet)	2023(*)	13.783	Gedik Karaçalı	2.068.980.397	-	-	-
Şirket	1152 ada 1 parsel	Arsa	2021	8.125	-	140.000.000	-	-	-

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

Şirketin 30.09.2023 tarihi itibarıyla sahip olduğu stoklarında yer alan gayrimenkullere ilişkin özet bilgiler aşağıdaki tabloda yer almaktadır.

Malik	Proje	m <sup>2</sup>	Cinsi	Mevkii	Finansal Tablo Değeri-30.09.2023 (TL)
Şirket	Konsept Vera	25.758	Konut nitelikli bağımsız bölümler (132 adet)	Gedik Karaçalı	98.080.101*

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

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

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

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

30.09.2023 itibarıyla maddi duran varlık olarak sınıflandırılan gayrimenkul bulunmadığından Şirket'in maddi duran varlıklarının rayiç değerinin belirlenmesi hususunda herhangi bir değer tespiti raporu hazırlanmamıştır.

## ŞİRKETİN DÖNEM İÇİ FAALİYETLERİNE İLİŞKİN BİLGİLER

- Hesap Dönemi İçerisinde Yapılan Genel Kurul Bilgileri

Şirketimiz faaliyet raporu hesap dönemi içerisinde 2 adet Genel Kurul toplantısı gerçekleştirmiştir.

### 19.04.2023 Tarihinde yapılan Olağanüstü Genel Kurul toplantısı:

Şirket'in söz konusu tarihteki toplam 150.000.000 TL'lik sermayesine tekabül eden 150.000.000 adet payın tamamının toplantıda asaleten temsil edilmiştir.

#### Toplantıda alınan önemli kararlar :

Şirket'in 6362 sayılı Sermaye Piyasası Kanunu hükümleri uyarınca gayrimenkul yatırım ortaklığına dönüşmesine ve kayıtlı sermaye sistemine geçmesine; Şirket'in 2023-2027 (2027 yılı sonuna kadar) yılları (5 yıl) için geçerli olacak şekilde kayıtlı sermaye tavanının 500.000.000 TL olmasına karar verilmiştir.

Şirket Esas Sözleşmesi'ne ilişkin tadil tasarıları görüşülerek; Esas Sözleşme değişikliği ile ilgili olarak Sermaye Piyasası Kurulu'nun 11.04.2023 tarih ve E-12233903-340.02-35941 sayılı yazısı ile uygun görüş verilmiş, Ticaret Bakanlığı İç Ticaret Genel Müdürlüğü'nün 14.04.2023 tarih ve E-50035491-431.02-00084629939 sayılı yazısı ile de onaylanmış olan tadil metinlerinde yer aldığı şekli ile Esas Sözleşme'nin 1,2,3,4, 5,6,7,8,9,10,11,12,13,14 ve 15 no.lu maddelerinin değiştirilmesi ve Şirket Esas Sözleşmesine tadil metninde yer alan 16,17,18,19,20,21,22,23,24,25,26,27,28,29,30,31,32,33,34,35,36 ve 37 no.lu maddelerin eklenmesi hususlarına karar verilmiştir.

Şirket Esas Sözleşmesi'nin "Sermaye" başlıklı 6. maddesinin tadil edilmesi sonucu "Sermaye" başlıklı madde 8. maddede düzenlenmiş ve işbu maddede Şirket sermayesinde oluşturulan pay gruplarının pay sahipleri arasında dağılımı konusunda bilgi verilmiştir. Pay sahipleri tarafından hisselerin pay sahipleri arasındaki dağılımına genel kurul toplantı tutanağında yer alan tabloda yer aldığı şekilde olmasına karar verilmiştir.

Şirket Esas Sözleşmesi'nin tadil edilen "Yönetim Kurulu ve Süresi" başlıklı 7. maddesinin yeni şekli olan "Yönetim Kurulu ve Görev Süresi" başlıklı 14. maddesinde yönetim kurulunun en az 5 ve en fazla 7 üyeden oluşacağı düzenlenmiş; bu çerçevede; 19.04.2023 tarihinden itibaren 3 (üç) yıl süre ile görev yapmak üzere yönetim kurulu üyeleri seçilmiştir.

Yönetim kurulunun önerisi üzerine, 6102 sayılı Türk Ticaret Kanunu ve 6362 sayılı Sermaye Piyasası Kanunu uyarınca belirlenen esaslara uygun olarak, 31.12.2022 dönemi ve 2023 yıl hesap döneminde düzenlenecek finansal tabloların denetlenmesi için Deneyim Bağımsız Denetim ve Danışmanlık A.Ş.'nin seçilmesine karar verilmiştir.

## 28.07.2023 Tarihinde yapılan 2022 yılı Olağan Genel Kurul toplantısı:

Şirket'in söz konusu tarihteki toplam 150.000.000 TL'lik sermayesine tekabül eden 150.000.000 adet payın tamamının toplantıda asaleten temsil edilmiştir.

### Toplantıda alınan önemli kararlar :

2022 yılına ait Yönetim Kurulu faaliyet raporu okunarak müzakere edilmiş, yapılan oylama sonucu oy birliği ile kabul edilmiştir.

2022 yılına ait Bilânço ve kâr/zarar hesapları okunarak müzakere edilmiş, yapılan oylama sonucunda, bilânço ve kâr/zarar hesapları oybirliğiyle kabul ve tasdik edilmiştir.

2022 yılı çalışmalarından dolayı Yönetim Kurulu Üyelerinin ayrı ayrı ibrası, kendi ibralarında oy kullanmayarak toplantıya katılan diğer ortakların oy birliği ile kabul edilmiştir.

Şirketimizin 1 Ocak 2022 – 31 Aralık 2022 hesap dönemine ait, Vergi Usul Kanunu (VUK) hükümlerine göre tutulan yasal kayıtlarına göre net dönem zararı gerçekleştiği dikkate alınarak kâr payı dağıtımı yapılmamasına, söz konusu tutarın geçmiş yıllar zararları hesabına aktarılmasına karar verilmiştir.

19.04.2023 tarihinde yapılan Olağanüstü Genel Kurul'da Şirket'in 2023 yılı hesap dönemindeki finansal raporlarının denetlenmesi için atanan Deneyim Bağımsız Denetim ve Danışmanlık A.Ş.'nin Ticaret Sicili nezdinde tescil ve Türkiye Ticaret Sicil Gazetesi'nde ilanı ile ilgili kanuni işlemlerin yerine getirilmesine karar verilmiştir.

2022 yılında bağış ve yardım yapılmadığı bilgisi verildi. Toplantı Başkanlığı'na verilen önerge doğrultusunda; Şirket'in 2023 yılı için bağış ve yardım tutarının 500.000 TL olarak belirlenmesine, aynı ya da nakdi olarak bağış ve yardım yapılabilmesi hususunda Şirket Genel Müdürü'nün yetkili kılınmasına oybirliği ile karar verilmiştir.

• **Şirket Aleyhine Açılmış ve Şirketin Mali Yapısını Etkileyebilecek Davalara İlişkin Bilgiler**

Faaliyet raporu hesap dönemi içerisinde Şirket'in taraf olduğu dava ve icra takiplerine ilişkin bilgiler aşağıdaki tabloda sunulmuştur.

Dava Tarihi	Esas No	Davacı	Dava Konusu	Dava Tutarı
12.04.2023	Elâzığ İş Mahkemesi 2023/276 E.	S*** Ç***	İşçilik Alacakları	Fazlaya ilişkin haklar saklı kalmak kaydıyla 1.600 TL üzerinden açılmıştır.
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.
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

Takip Tarihi	Dosya No	Takibin Tarafları	Takip Türü	Borç Tutarı
13.02.2019	Ankara 24. İcra Müdürlüğü 2019/2107 E.	Alacaklısı Vera Konsept GYO A.Ş. ve borçlusunu Andem Yapı Ltd. Şti. ve Hiz. İnşaat Ltd. Şti	Örnek No:10 Kambiyo Takibi	17.08.2023 tarihi itibarıyla dosyada görünen borç toplam 225.690,03 TL
05.05.2021	Ankara 5. İcra Müdürlüğü 2021/5938 E.	Alacaklısı Canan Yalım Tas. Yay. Mim. Matbaacılık Rekl. Org. San. ve Tic. Ltd. Şti. ve borçlusunu Vera Konsept GYO A.Ş	İcra Takibi	UYAP sisteminde dosyanın toplam borcu 17.323,29 TL olarak görünmektedir.
24.12.2021	Ankara 30. İcra Dairesi 2022/7348 (İlgili icra dairelerinin birleşmesi sonucunda Ankara 1. Genel İcra Dairesi'nin 2023/59139 E. sayılı numarasını almıştır. Yeni icra numarası parantez içinde belirtilen numaradır.)	Alacaklısı Bozduman Elektrik İnşaat Ltd. Şti. ve borçlusunu Vera Konsept GYO A.Ş	İcra takibi	UYAP sisteminde dosyanın toplam borcu 308.787,63 TL olarak görünmektedir.



- **Kar Dağıtım Politikasına İlişkin Bilgiler**

Şirketin kar dağıtımına ilişkin “Kar Dağıtım Politikası” 6102 sayılı Türk Ticaret Kanunu, 6362 sayılı Sermaye Piyasası Kanunu (“SPKn”), Sermaye Piyasası Kurulu’nun Kar Payı Tebliği (II-19.1) (“Tebliğ”) ve Esas Sözleşmemiz hükümleri çerçevesinde hazırlanmıştır. Söz konusu politika aşağıda yer almaktadır;

**Amaç**

*Kar dağıtım politikasının amacı, Şirket’in tabi olduğu düzenlemeler ve Esas Sözleşme hükümleriyle uyumlu olarak, Şirketin kar dağıtım esaslarının belirlenmesi ve pay sahiplerinin Şirket’in gelecek dönemlerde elde edeceği karın dağıtım usul ve esaslarını öngörebilmesidir. Şirket, kar dağıtım konusunda, pay sahiplerinin menfaatleri ile Şirket menfaati arasında denge kurulması için azami özen gösterir.*

*Şirket, kar dağıtım konusunda 6362 sayılı Sermaye Piyasası Kanunu (“SPKn”), 6102 sayılı Türk Ticaret Kanunu (“TTK”), sermaye piyasası mevzuatı, ilgili diğer mevzuat ve düzenlemelere uyar. Şirket, Sermaye Piyasası Kurulu’nun (“SPK”) Kurumsal Yönetim Tebliği’nde düzenlenen Kurumsal Yönetim İlkeleri’nde yer verilen ilkelerin gerçekleştirilmesine azami özen gösterir.*

**Kar Dağıtım İlkeleri**

*Şirketimiz ilke olarak, mevzuat ve finansal imkanlar elverdiği sürece, piyasa beklentileri, uzun vadeli stratejimiz, Şirketimizin 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 Şirketimiz, yürürlükte olan mevzuat çerçevesinde dağıtımına konu edilebilecek yıllık dağıtılabilir net karın en az %25’ini nakit ve/veya bedelsiz şekilde 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. Şirketimizde 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 yıl sonuna 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 dağıtılabilir.*

*Şirketimiz Esas Sözleşmesi’nin ilgili maddesinde kar dağıtımına ilişkin esaslara yer verilmektedir.*

- **Bağımsız Denetim Şirketine İlişkin Bilgiler**

Şirketin 19.04.2023 tarihinde yapılan Olağanüstü Genel Kurul Toplantısında Deneyim Bağımsız Denetim ve Danışmanlık A.Ş.'nin seçilmesine karar vermiştir.

- **Şirketin Gayrimenkul Yatırımlarına İlişkin Bilgiler**

### **Konsept Vera Projesi**

Şirket'in Elâzığ Arsası 14.043 m<sup>2</sup> büyüklüğünde olup bu arsa üzerinde Konsept Vera Projesi geliştirilmektedir. Yüklenici firma ile 01.07.2022 tarihinde Konsept Vera Projesi'nin inşası için bir inşaat sözleşmesi imzalanmıştır. Söz konusu inşaat sözleşmesi kapsamında yüklenici, konut ve ticari birimlerin inşası ve geliştirilmesini üstlenmiştir.

Söz konusu proje kapsamında 132 konut ve toplam 13.783 m<sup>2</sup> kiralanabilir alanı olan 84 adet ticari ünite bulunmaktadır. Proje kapsamındaki inşaat alanı toplam 62.807 m<sup>2</sup>'dir. 05.06.2023 tarihinde Net Kurumsal Gayrimenkul Değerleme ve Danışmanlık A.Ş. tarafından düzenlenen gayrimenkul değerlendirme raporu uyarınca projedeki inşaat yaklaşık %65 oranında tamamlanmıştır. Söz konusu projedeki güncel tamamlanma oranı yaklaşık %74'dür.

Projenin 2024 yılının ilk çeyreği içerisinde tamamlanması planlanmakta olup proje kapsamındaki bağımsız bölümlere ilişkin kat irtifakları kurulmuştur. Projenin yapıldığı arsa üzerinde İller Bankası lehine tesis edilmiş olan 27.270.000 TL'lik ipotek 21.08.2023 tarihinde kaldırılmıştır.

### **Gölbaşı Arsası Üzerinde Yapılması Planlanan Otel Projesi**

Gölbaşı Arsası üzerinde bir otel projesinin geliştirilmesi ve söz konusu proje kapsamında çizilen ve henüz onaylanmamış mimari projeye göre 127 adet otel odası ile farklı amaçlara yönelik ünitelerin (otopark, düğün/toplantı salonları, havuz vs.) inşası planlanmaktadır. Söz konusu projeye göre 5.687,50 m<sup>2</sup> inşaat alanı yapılmakta ayrıca %30 emsal harici alan kazanımı ile toplamda 7.393,80 m<sup>2</sup> kullanıma esas alan ve diğer alanlar ile birlikte toplam 16.938 m<sup>2</sup> 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. Gerekli izinlerin alınmasını müteakip olarak Şirket'in Gölbaşı Arsası üzerinde geliştirilecek bu proje de Şirket'in portföyünde proje olarak yer alacaktır.

## FİNANSAL TABLOLAR

Şirketimiz 01.01.2023 ile 30.09.2023 hesap dönemini kapsayan finansal tablolar aşağıda sunulmuştur.

Varlıklar	<i>Bağımsız</i>	<i>Bağımsız</i>
	<i>Denetimden</i>	<i>Denetimden</i>
	<i>Geçmemiş</i>	<i>Geçmiş</i>
	<i>Cari Dönem</i>	<i>Önceki Dönem</i>
	<b>30 Eylül 2023</b>	<b>31 Aralık 2022</b>
Nakit ve nakit benzerleri	888.368	1.791.449
Diğer alacaklar	347.615	79.019
- <i>İlişkili olmayan taraflardan diğer alacaklar</i>	347.615	79.019
Stoklar	98.080.101	94.380.254
Peşin ödenmiş giderler	229.471	395.081
Cari dönem vergisi ile ilgili varlıklar	6.173	36.194
Diğer dönen varlıklar	200.969.638	63.703.678
<b>Toplam Dönen Varlıklar</b>	<b>300.521.366</b>	<b>160.385.675</b>
Diğer alacaklar	-	76.651
- <i>İlişkili olmayan taraflardan diğer alacaklar</i>	-	76.651
Maddi duran varlıklar	632.755	939.905
Yatırım amaçlı gayrimenkuller	2.209.201.029	1.413.458.090
Ertelenmiş vergi varlığı	-	197.405
<b>Toplam Duran Varlıklar</b>	<b>2.209.833.784</b>	<b>1.414.672.051</b>
<b>Toplam Varlıklar</b>	<b>2.510.355.150</b>	<b>1.575.057.726</b>

Kaynaklar	<i>Bağımsız</i>	<i>Bağımsız</i>
	<i>Denetimden</i>	<i>Denetimden</i>
	<i>Geçmemiş</i>	<i>Geçmiş</i>
	<i>Cari Dönem</i>	<i>Önceki Dönem</i>
	<b>30 Eylül 2023</b>	<b>31 Aralık 2022</b>
Ticari borçlar	98.899.007	18.049.184
- <i>İlişkili olmayan taraflara ticari borçlar</i>	98.899.007	18.049.184
Çalışanlara sağlanan faydalar kapsamında borçlar	306.413	120.464
Diğer borçlar	31.004.399	7.527.792
- <i>İlişkili taraflara diğer borçlar</i>	22.588.500	-
- <i>İlişkili olmayan taraflara diğer borçlar</i>	8.415.899	7.527.792
Ertelenmiş gelirler	50.346.920	36.959.066
Kısa vadeli karşılıklar	200.000	200.000

- Diğer kısa vadeli karşılıklar	200.000	200.000
Diğer Kısa Vadeli Yükümlülükler	566	-
<b>Toplam Kısa Vadeli Yükümlülükler</b>	<b>180.757.305</b>	<b>62.856.506</b>
Diğer borçlar	340.160	340.160
- İlişkili taraflara diğer borçlar	340.160	340.160
Uzun vadeli karşılıklar	28.315	7.813
-Çalışanlara sağlanan faydalara ilişkin uzun vadeli karşılıklar	28.315	7.813
Ertelenmiş vergi yükümlülüğü	-	272.872.154
Ertelenmiş gelirler	23.330.000	-
<b>Toplam Uzun Vadeli Yükümlülükler</b>	<b>23.698.475</b>	<b>273.220.127</b>
Ödenmiş sermaye	150.000.000	150.000.000
Kar veya zararda yeniden sınıflandırılmayacak birikmiş diğer kapsamlı gelirler ve giderler	41.395	24.788
-Tanımlanmış fayda planları yeniden ölçüm kayıpları / kazançları	41.395	24.788
Kardan ayrılan kısıtlanmış yedekler	53.778	53.778
Geçmiş yıl karları	1.088.902.527	1.046.977.484
Net dönem karı	1.066.901.670	41.925.043
<b>Toplam Özkaynaklar</b>	<b>2.305.899.370</b>	<b>1.238.981.093</b>
<b>Toplam Kaynaklar</b>	<b>2.510.355.150</b>	<b>1.575.057.726</b>

	<b>Bağımsız Denetimden Geçmemiş Cari Dönem 1 Ocak 2023 30 Eylül 2023</b>	<b>Bağımsız Denetimden Geçmemiş Önceki Dönem 1 Ocak 2022 30 Eylül 2022</b>
Hasılat	-	-
Satışların maliyeti	-	-
<b>Brüt Kar / (Zararı)</b>	<b>-</b>	<b>-</b>
Genel yönetim giderleri (-)	(4.016.608)	(1.346.439)
Esas faaliyetlerden diğer gelirler	9.391.264	3.265.762
Esas faaliyetlerden diğer giderler (-)	(384.184)	(1.530.644)
<b>Esas Faaliyet Karı / (Zararı)</b>	<b>4.990.472</b>	<b>388.679</b>
Yatırım faaliyetlerinden gelirler	788.944.705	364.645
<b>Faaliyet Karı / (Zararı)</b>	<b>793.935.177</b>	<b>753.324</b>
Finansal gelirler	287.831	730.220
Finansal giderler (-)	(239)	(99.523)
<b>Vergi Öncesi Karı / (Zararı)</b>	<b>794.222.769</b>	<b>1.384.021</b>

<b>Vergi (Gideri) Geliri</b>	<b>272.678.901</b>	<b>(733.215)</b>
<i>Dönem vergi gideri</i>	-	-
<i>Ertelenmiş vergi geliri / (gideri)</i>	272.678.901	(733.215)
<b>Dönem Karı</b>	<b>1.066.901.670</b>	<b>650.806</b>
<b>Pay Başına Kazanç</b>	<b>7,1127</b>	<b>0,0165</b>
<b>Dönem Karı</b>	<b>1.066.901.670</b>	<b>650.806</b>
Diğer kapsamlı gelir/(gider) kısmı: Kar veya zararda yeniden sınıflandırılmayacaklar	16.607	8.257
<i>Tanımlanmış fayda planları yeniden ölçüm kazanç / kayıpları</i>	20.759	10.156
<i>Tanımlanmış fayda planları yeniden ölçüm kazanç / kayıpları ertelenmiş vergi etkisi</i>	(4.152)	(1.899)
<b>Diğer Kapsamlı Gelir</b>	<b>16.607</b>	<b>8.257</b>
<b>Toplam Kapsamlı Gelir</b>	<b>1.066.918.277</b>	<b>659.063</b>

#### FAALİYET DÖNEMİ SONRASI GERÇEKLEŞEN GELİŞMELER

Şirket paylarının halka arzına ilişkin izahname Sermaye Piyasası Kurulu tarafından 12.10.2023 tarihinde onaylanmış olup, halka arza ilişkin talep toplama süreci 18-20.10.2023 tarihinde gerçekleştirilmiştir.

Şirket payları 27.10.2023 tarihinde Borsa İstanbul Yıldız Pazarda işlem görmeye başlamıştır.