

Vera Konsept GYO A.Ş.

18/10/2023

Bu rapor Sermaye Piyasası Kurulu'nun VII-128.1 sayılı Pay Tebliği'nin 29. maddesine dayanılarak Marbaş Menkul Değerler A.Ş. tarafından, Integral Yatırım Menkul Değerler A.Ş.'nin, Vera Konsept Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A.Ş. Fiyat Tespit Raporuna ilişkin değerlendirme raporu olup, yatırımcıların pay alım satımına ilişkin herhangi bir öneri ya da teklif içermemektedir. Yatırımcılar, halka arza ilişkin izahnameyi inceleyerek kararlarını vermelidirler.

## 1. HALKA ARZ HAKKINDA ÖZET BİLGİ

Halka Arz Fiyatı	15,78 TL
Halka Arz Şekli	Sermaye Artırımı
Halka Arz Yöntemi	Sabit Fiyatla Talep Toplama
Halka Arz Dağıtım Yöntemi	Eşit Dağıtım
Halka Arz Öncesi Çıkarılmış Sermaye	150.000.000
Halka Arz Sonrası Çıkarılmış Sermaye	205.000.000
Halka Arz Miktarı Toplam Nominal	55.000.000
Sermaye Artırımı	55.000.000
Ortak Satışı	-
Halka Arz Büyüklüğü	867.000.000 TL
Halka Açıklık Oranı	%26,83
Tahsisat Grupları	55.000.000
Yurt İçi Bireysel Yatırımcı	38.500.000
Yurt İçi Kurumsal Yatırımcı	11.000.000
Yurt Dışı Kurumsal Yatırımcı	5.500.000
Ek Satış	-
Halka Arz Tarihleri	18-19-20 Ekim
BIST İşlem Kodu	VRGYO
Halka Arza İlişkin Taahhütler	Şirket, halka arz edilen payların Borsa'da işlem görmeye başlamasından itibaren 1 yıl boyunca herhangi bedelli ve/veya bedelsiz sermaye artırımını yapmayacağını, bu şekilde dolaşımdaki pay miktarını artırmayacağını, yeni bir satış veya halka arz yapılmasına yönelik karar almayacağını, Ortaklar, halka arz edilen payların Borsa'da işlem görmeye başlamasından itibaren 1 yıl boyunca herhangi bedelli ve/veya bedelsiz sermaye artırımını kararlarında olumlu oy kullanmayacağını sahip olunan ve halka arza konu olmayan Şirket paylarının dolaşımdaki pay miktarının artmasında yol açacak şekilde satışa ve/veya halka arza konu etmeyeceklerini taahhüt etmiştir.

## 2. HALKA ARZ GELİRİNİN KULLANIM ALANI

- Konsept Vera Projesi'nin finansmanı: %25
- Gölbaşı projesi finansmanı: %30-40
- Arsa alımları, geliştirilecek projelerin finansmanı: %30-40
- İşletme sermayesi: %0-5

## 3. ŞİRKET HAKKINDA GENEL BİLGİLER

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.

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 Sermaye Piyasası Kurulu Karar Organı'nın 21.03.2023 tarih ve 17/344 sayılı karar ile uygun bulunmuş ve SPK'nın 11.04.2023 tarih ve E-12233903-340.02-3S941 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-S0035491-431.02-00084629939 sayılı yazısı ile izin verilmiştir.

### Şirket Sermayesinin Dağılımı:

Ortağın Adı Soyadı / Ticaret Unvanı	Halka Arz Öncesi		Halka Arz Sonrası	
	Pay tutan ve adedi	Oran (%)	Pay tutan ve adedi	Oran (%)
Emre Fırat	75.000.000	50,00	75.000.000	36,59
Sevda Fırat	75.000.000	50,00	75.000.000	36,59
Halka Açık Kısım	0	0,00	55.000.000	26,83
<b>Toplam</b>	<b>150.000.000</b>	<b>100,00</b>	<b>205.000.000</b>	<b>100,00</b>

## 4. DEĞERLEME ÖZETİ

İntegral Yatırım Menkul Değerler A.Ş. tarafından hazırlanan Fiyat Tespit Raporu'nda, pay başına değer belirlenmesinde Maliyet Yaklaşımı Yöntemlerinden Toplama Yöntemi ve Piyasa Çarpanları Analizi yöntemine yer verilmiştir.

Şirket'in değerlemesinde Toplama Yöntemi ve Piyasa Çarpanları Analizi eşit ağırlıklandırılmış olup, Şirket'in ortalama halka arz öncesi özsermaye değeri 2.959.228.011 TL olarak hesaplanmıştır. Buna göre, çıkarılmış sermayesi 150.000.000 TL olan Şirket'in halka arz pay başına değeri %20 iskonto ile 15,78 TL olarak hesaplanmıştır.

Vera Konsept - Değerleme Özeti	Özsermaye Değeri	Ağırlık
Maliyet Yaklaşımı	3.019.285.495	50%
Pazar Yaklaşımı	2.899.170.528	50%
<b>Ağırlıklandırılmış Özsermaye</b>	<b>2.959.228.011</b>	

Değerleme Sonucu	(TL)
Nominal Sermaye Tutarı	150.000.000
<b>Halka Arz Öncesi Özsermaye Değeri</b>	<b>2.959.228.011</b>
Halka Arz Öncesi Pay Başına Değer	19,73
<b>Halka Arz İskontosu</b>	<b>%20</b>
Halka Arz İskontosu Sonrası Özsermaye Değeri	2.367.382.409
<b>Halka Arz Pay Fiyatı</b>	<b>15,78</b>

Kaynak: Fiyat Tespit Raporu

## 5. DEĞERLENDİRME VE SONUÇ

- Vera Konsept GYO A.Ş.'nin Fiyat Tespit Raporunda yer alan bilgilerin açıklayıcı ve verilerle desteklenmiş olduğunu düşünmekteyiz. Şirket'e, sektöre ve Şirket'in sektördeki yerine ilişkin olarak verilen bilgi ve verilerin yeterince açıklayıcı olduğunu düşünüyoruz.
- Şirket'in halka arz edilecek pay başına değerinin tespitinde Maliyet ve Pazar Yaklaşımı kullanılmış olmasını, Maliyet ve Pazar Yaklaşımına eşit ağırlık verilmiş olmasını uygun buluyoruz.
- İntegral Yatırım Menkul Değerler A.Ş. tarafından hazırlanan Fiyat Tespit Raporu'nda Maliyet ve Pazar Yaklaşımı ile Şirket'in halka arz öncesi özkaynak değeri 2.959.228.011 TL olarak hesaplanmış olup, halka arz öncesi özsermaye değeri üzerinden, %20 halka arz iskonto oranı uygulanarak, halka arz fiyatı hisse başına 15,78 TL olarak hesaplanmış olmasını makul buluyoruz.

### EK 1: Vera Konsept Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A.Ş. Özet Bilançolar

(TL)	31.12.2020	31.12.2021	31.12.2022	30.06.2023
Nakit ve Nakit Benzerleri	1.125.894	4.382.091	1.791.449	1.191.450
Ticari Alacaklar	-	-	-	-
<b>Toplam Dönen Varlıklar</b>	<b>37.897.847</b>	<b>52.367.231</b>	<b>160.385.675</b>	<b>297.140.048</b>
Maddi Duran Varlıklar	2.391.979	1.821.074	939.905	714.265
Ertelenmiş Vergi Varlığı	550.070	1.454.982	197.405	-
<b>Toplam Duran Varlıklar</b>	<b>3.094.359</b>	<b>60.538.837</b>	<b>1.414.673.051</b>	<b>2.209.694.662</b>
<b>Aktifler</b>	<b>40.992.206</b>	<b>112.906.068</b>	<b>1.575.057.726</b>	<b>2.506.834.710</b>
Ticari Borçlar	8.984.212	5.182.647	-	-
Diğer Borçlar	7.025.449	75.312	340.160	340.160
<b>Toplam Kısa Vadeli Yükümlülükler</b>	<b>7.220.296</b>	<b>16.077.141</b>	<b>62.856.506</b>	<b>206.371.44</b>
Uzun Vadeli Borçlanmalar	1.181	37	7.813	16.442
Ertelenmiş Gelirler	-	5.756.000	-	-
<b>Toplam Uzun Vadeli Yükümlülükler</b>	<b>16.943.920</b>	<b>17.565.032</b>	<b>273.220.127</b>	<b>356.602</b>
<b>Özkaynaklar</b>	<b>16.827.990</b>	<b>79.263.295</b>	<b>1,238.981.093</b>	<b>2.300.099.364</b>
<b>Pasifler</b>	<b>40.992.206</b>	<b>112.906.068</b>	<b>1.575.057.726</b>	<b>2.506.834.710</b>

### EK 2: Vera Konsept Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A.Ş. Özet Gelir Tablosu

(TL)	2020	2021	2022	1Y22	1Y23
<b>Hasılat</b>	<b>2.955.320</b>	<b>382.048</b>	<b>-</b>	<b>-</b>	<b>-</b>
Brüt Kar	652.422	(833.405)	-	-	-
<b>Esas Faaliyet Karı/Zararı</b>	<b>(1.475.435)</b>	<b>(7.196.233)</b>	<b>(345.787)</b>	<b>1.629.930</b>	<b>(228.613)</b>
Finansman Giderleri Öncesi Faaliyet Karı/Zararı	(1.354.849)	43.435.395	57.018.857	1.666.754	788.716.092
<b>Vergi Öncesi Karı/Zararı</b>	<b>(1.151.132)</b>	<b>43.563.817</b>	<b>57.804.995</b>	<b>1.936.397</b>	<b>788.433.942</b>
Dönem Karı/Zararı	(923.177)	38.849.605	41.925.043	1.578.102	1.061.110.799

Burada yer alan her türlü bilgi, değerlendirme, yorum ve istatistiki şekil ve değerler hazırlandığı tarih itibariyle mevcut piyasa koşulları ve güvenilirliğine inanılan kaynaklardan elde edilerek derlenmiştir. Marbaş Menkul Değerler A.Ş. tarafından, karşılığında herhangi bir maddi menfaat temin edilmeksizin, genel anlamda bilgi vermek amacıyla hazırlanmış olup, hiçbir şekilde yönlendirici nitelikte olmayan bilgiler yatırımcılar tarafından danışmanlık faaliyeti olarak kabul edilmemeli ve yatırım kararlarına esas olarak alınmamalıdır. Bu bilgiler, belli bir getirinin sağlanmasına yönelik olarak verilmemekte ve bu yönde herhangi bir şekilde taahhüt veya garantimiz bulunmamaktadır. Bu itibarla bu sayfalarda yer alan ve hiç bir şekilde yönlendirici nitelikte olmayan hususlar hakkında herhangi bir sorumluluğumuz bulunmamaktadır. Marbaş Menkul Değerler A.Ş. olarak Fiyat Tespit Raporunda yer alan verilerin gerçeği tam olarak yansıtmış olduğu varsayımı altında ayrıca mali ve hukuki bir inceleme yapmamış bulunuyoruz. Gerek bu yayındaki, gerekse bu yayında kullanılan kaynaklardaki hata ve eksikliklerden ve bu yayındaki bilgilerin kullanılması sonucunda yatırımcıların ve/veya ilgili kişilerin uğrayabilecekleri doğrudan ve/veya dolaylı zararlardan, kâr yoksunluğundan manevi zararlardan ve her ne şekilde olursa olsun üçüncü kişilerin uğrayabileceği her türlü zararlardan dolayı Marbaş Menkul Değerler A.Ş. sorumlu tutulamaz.