

VERA KONSEPT GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.

Balgat Mahallesi Mevlana Bulvarı Yelken Plaza Apt. No:139 A/59 Çankaya/Ankara

07/09/2023

İlgi: Borsa İstanbul A.Ş. ("**Borsa İstanbul**", "**Borsa**") Kotasyon Yönergesi'nin ("**Kotasyon Yönergesi**") 7. maddesinin 5. fıkrası ile 12. maddesinin 1. fıkrasının (a) ve (b) bentleri kapsamında talep edilen hukukçu raporudur.

BAĞIMSIZ HUKUKÇU RAPORU

İşbu Bağımsız Hukukçu Raporu ("**Rapor**"), 6362 sayılı Sermaye Piyasası Kanunu'nun ("**SPKn**") 4. maddesi, VII-128.1 sayılı Pay Tebliği'nin ("**Pay Tebliği**") 7. maddesi ile III-48.1 sayılı Gayrimenkul Yatırım Ortaklıklarına İlişkin Esaslar Tebliği'nin ("**GYO Tebliği**") 11. maddesi hükümleri çerçevesinde, Şirket'in sermaye artırımını yoluyla ihraç edeceği toplam 55.000.000 TL itibari değerli 55.000.000 adet B grubu payın halka arzı ve Borsa İstanbul'a kote edilmesi çalışmaları kapsamında Borsa İstanbul'a ve talep edilmesi halinde Sermaye Piyasası Kurulu'na ("**SPK**") sunulmak üzere hazırlanmıştır.

İşbu Rapor, Kotasyon Yönergesi'nin "Payların Kotasyon Şartları" bölümünün "Yatırım Ortaklıklarına Ait Payların Kotasyon Şartları" başlıklı 12. maddesinin 1. fıkrasının (a) bendinde düzenlenen "*Ortaklığın esas sözleşmesinin Borsada işlem görecekt payların devir ve tedavülünü kısıtlayıcı veya pay sahibinin haklarını kullanmasına engel olacak kayıtlar içermemesi*" ve aynı maddenin 1. fıkrasının (b) bendinde düzenlenen "*Ortaklığın üretim ve faaliyetini etkileyecek önemli hukuki uyumsuzlukların bulunmaması ve bu hususla birlikte, ortaklığın kuruluş ve faaliyet bakımından hukuki durumu ile payların hukuki durumunun tâbi oldukları mevzuata uygun olduğunun, ortaklık ile doğrudan ya da dolaylı ilişkisi olmayan bir hukukçu tarafından düzenlenen hukukçu raporu ile belgelenmesi*" ile Kotasyon Yönergesi'nin "Kotasyon Şartları" bölümünün "Kotasyona İlişkin Genel Esaslar" başlıklı 7. maddesinin 5. fıkrası kapsamında yapılacak tespitlerin, ortaklık ile doğrudan ya da dolaylı ilişkisi olmayan bir hukukçu tarafından hukukçu raporu ile belgelenmesi hükümleri çerçevesinde hazırlanmıştır.

İşbu Rapor hazırlanırken,

1. Rapor'un hazırlanması için tarafımıza iletilen tüm belgelerde imzası bulunan tarafların usulüne uygun olarak kurulmuş olduklarına ve usulüne uygun olarak faaliyette bulunduğu ve ilgili tüzel kişilikleri temsil eden imza sahiplerinin usulüne göre yetkilendirildiklerine;
2. Rapor'un hazırlanması için tarafımıza iletilen tüm belgelerdeki imzaların gerçek ve doğru olduğuna;

Gago Türkmen Avukatlık Ortaklığı
Süleyman Seba Cad. BJK Plaza No: 48 B Blok
Kat: 6 Akaretler 34357 Beşiktaş, İstanbul Türkiye
T : +90 (212) 326 6868
F : +90 (212) 326 6869
www.gsghukuk.com

3. Rapor'un hazırlanması için tarafımıza elektronik ortamda tasdikli şekilde veya fotokopi olarak sunulan tüm belgelerin tam, doğru ve orijinalleriyle birebir aynı olduğuna ve söz konusu belgelerde herhangi bir değişiklik veya bozulma olmadığına;
4. Tarafımıza sunulan belge ve bilgiler dışında, Rapor'a ilişkin olarak ve Rapor'un içeriğini etkileyecek nitelikte, başka herhangi bir sözleşme, belge veya bilginin mevcut olmadığına ve ilgili belgelerin tam, doğru ve güncel olduğuna,

ilişkin Vera Konsept Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A.Ş.'den ("**Şirket**") beyan alınmıştır. Bu hususa ilişkin Şirket tarafından verilen beyan yazısı Rapor ekinde (EK-1) yer almaktadır.

Şirket ile doğrudan veya dolaylı ilişkisi bulunmayan bağımsız hukukçu sıfatıyla işbu Rapor'un hazırlanmasında Şirket'e ilişkin olarak tarafımıza sunulan dokümanlar (EK-2) ve Şirket'ten alınan beyanlar esas alınmış olup, söz konusu dokümanlar, bilgi ve beyanlar Rapor tarihi itibarıyla yürürlükte olan Türkiye Cumhuriyeti kanunları ve düzenlemeleri dikkate alınarak tarafımızca incelenmiştir. Söz konusu kapsamda yapılan incelemeler sonucu hazırlanan Rapor, Şirket'in Rapor tarihi itibarıyla olan durumunu yansıtmaktadır. Halka arz tarihine kadar meydana gelebilecek ve yatırımcıların kararını etkileyecek nitelikte önemli değişiklikler haricinde Rapor'u ileriye yönelik olarak herhangi bir güncelleme taahhüdümüz bulunmamaktadır.

İşbu Rapor, yatırımcıları yönlendirme veya teşvik amacıyla hazırlanmamıştır. Rapor'un Şirket tarafından izahnamenin bir parçası olarak kullanılması durumunda, yatırımcılar sermaye piyasası araçlarına ilişkin yatırım kararlarını izahname ve izahnamenin tüm eklerini inceleyerek ulaştığı sonuca göre vermelidir.

Gago Türkmen Avukatlık Ortaklığı, 1136 sayılı Avukatlık Kanunu çerçevesinde Türk hukukuna ilişkin mütalaa verebilmekte olup, işbu Rapor bu çerçevede Şirket'in Türkiye sınırlarında ve Türk mevzuatı kapsamında gerçekleştirdiği faaliyetleri ve hukuki durumuna ilişkin olarak hazırlanmıştır.

Gago Türkmen Avukatlık Ortaklığı olarak halka arz konusunda yapılan hukuki inceleme ve halka arz sürecine ilişkin verilen hukuki danışmanlık dışında Şirket ve ortakları ile doğrudan veya dolaylı olarak sermaye, yönetim, mali veya ticari ilişki ile vekalet akdi ya da sair bir ilişkimiz bulunmamakta olup, Rapor tarafımızca bağımsız hukukçu sıfatıyla hazırlanmıştır.

Yukarıda yer alan açıklamalarımız çerçevesinde yapılan incelemelerimiz neticesinde işbu Rapor tarihi itibarıyla aşağıda belirtilen sonuçlara ulaşılmıştır.

İÇİNDEKİLER

1. ŞİRKET BİLGİLERİ	8
1.1. KURULUŞ VE UNVAN	8
1.2. GYO'YA DÖNÜŞÜM ve ESAS SÖZLEŞME	8
1.3. FAALİYET KONUSU VE FAALİYETLER	9
1.4. MERKEZ VE ŞUBELER	10
1.5. İŞTİRAK VE BAĞLI ORTAKLIKLAR	10
1.6. SERMAYE, PAY SAHİPLİĞİ YAPISI, SERMAYE DEĞİŞİKLİKLERİ VE PAYLAR	11
1.6.1. Kuruluş Sermayesi ve Sermaye Değişiklikleri	11
1.6.2. Güncel Sermaye ve Güncel Pay Sahipliği Yapısı	11
1.6.3. Kayıtlı Sermaye Sistemine Geçiş	12
1.6.4. Halka Arz Edilmesi Planlanan Paylar ve Sermaye Artırımı	13
1.6.5. Paylar Üzerinde Takyidat	14
1.6.6. Pay Grupları ve İmtiyazlar	14
1.6.7. Payların Devir ve Tedavülü	15
2.ŞİRKETİN YÖNETİMİ	15
2.1. YÖNETİM KURULU	15
2.1.1. Yönetim Kurulunun Oluşumu ve Üyeleri	15
2.1.2. Temsil ve İlzam	17
2.1.3. Yönetim Kurulu Komiteleri	18
2.1.4. Yönetim Kurulu Toplantıları ve Karar Nisapları	19
2.1.5. Yönetim Kurulu Kararları	20
2.1.6. Kotasyon Yönergesi md. 7/5 Kapsamında Yapılan Açıklamalar	20
2.2. GENEL MÜDÜR	21
2.3. GENEL KURUL	21

2.3.1 Genel Kurul Oluşumu	21
2.3.2 Genel Kurul Kararları	23
3. BAĞIMSIZ DENETÇİ	24
4. ŞİRKETİN TABİ OLDUĞU MEVZUAT, RUHSATLAR VE İZİNLER	24
4.1. GYO MEVZUATI	24
4.1.1. GYO'ların Yatırım Faaliyetlerine İlişkin Sınırlamalar	25
4.1.2. GYO'ların Portföylerine İlişkin Sınırlamalar	27
4.1.3. GYO'ların Yapamayacakları İşler	28
4.1.4. GYO Mevzuatına Uyum Değerlendirmesi	28
4.2. ÇEVRE MEVZUATI	28
4.3. İMAR VE KAT MÜLKİYETİ MEVZUATI	29
4.4. KİŞİSEL VERİLERİN KORUNMASI MEVZUATI	30
4.5. SOSYAL SİGORTALAR VE GENEL SAĞLIK SİGORTASI MEVZUATI	31
4.6. İŞ SAĞLIĞI VE GÜVENLİĞİNE İLİŞKİN MEVZUAT	31
4.7. İŞYERİ AÇMA VE ÇALIŞMA RUHSATI	31
5. ŞİRKETİN SAHİP OLDUĞU MALVARLIKLARI	32
5.1. GAYRİMENKULLER VE ÜZERİNDE YER ALAN TAKYİDATLAR	32
5.1.1. Konsept Vera Projesi Kapsamındaki Gayrimenkuller	32
5.1.2. Gölbaşı Arsası	33
5.2. ŞİRKET'E AİT TAŞITLAR	33
6. FİKRİ MÜLKİYET	34
7. ÖNEMLİ SÖZLEŞMELER	34
7.1. İNŞAAT SÖZLEŞMESİ	34
7.2. ARSA SATIŞ SÖZLEŞMESİ	35
7.3. KİRA SÖZLEŞMELERİ	35
7.4. GAYRİMENKUL SATIŞ VAADİ SÖZLEŞMELERİ	35

7.5. GENEL KREDİ SÖZLEŞMESİ	36
7.6. BAĞIMSIZ DENETİM SÖZLEŞMELERİ	36
7.7. HALKA ARZA ARACILIK VE FİNANSAL DANIŞMANLIK SÖZLEŞMESİ	37
7.8. GAYRİMENKUL DEĞERLEME HİZMET SÖZLEŞMESİ	37
7.9. HUKUKİ DANIŞMANLIK SÖZLEŞMESİ	37
7.10. DANIŞMANLIK SÖZLEŞMESİ	37
7.11. ARACILIK VE KONSORSİYUM SÖZLEŞMESİ	37
8. KEFALET VE TEMİNAT BİLGİLERİ	37
9. SİGORTALAR	38
10. İSTİHDAM	40
11. DAVALAR VE İCRA TAKİPLERİ	40
12. VERGİ	41
13. SONUÇ	41

KISALTMA VE TANIMLAR

KISALTMALAR	TANIMLAR
A.Ş.	Anonim Şirket
ATO	Ankara Ticaret Odası
ÇED Yönetmeliği	Çevresel Etki Değerlendirmesi Yönetmeliği
Çevre İzin Yönetmeliği	Çevre İzin ve Lisans Yönetmeliği
ÇED	Çevresel Etki Değerlendirmesi
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
ESD Proje	Esd Proje Sanayi ve Ticaret A.Ş.
Gölbaşı Arsası	Ankara ili Gölbaşı ilçesi Güzelyalı Mahallesi'nde bulunan 1152 ada 1 parselde kayıtlı arsa
GYO	Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı
ISIN	Uluslararası Menkul Kıymet Tanımlama Numarası
İller Bankası	İller Bankası A.Ş.
Konsept Vera Projesi	Elâzığ ili Merkez ilçesi Sürsürü Mahallesi Gedik Karaçalı Mevkii'nde bulunan 1046 ada 11 parselde kayıtlı arsa üzerinde geliştirilen proje

KVKK	6698 sayılı Kişisel Verilerin Korunması Kanunu
SGK	Sosyal Güvenlik Kurumu
Sosyal Sigortalar ve Genel Sağlık Sigortası Kanunu	5510 sayılı Sosyal Sigortalar ve Genel Sağlık Sigortası Kanunu
T.C.	Türkiye Cumhuriyeti
TL	Türk Lirası
TTK	6102 sayılı Türk Ticaret Kanunu
TTSG	Türkiye Ticaret Sicil Gazetesi
Vb.	Ve benzeri
YK	Yönetim Kurulu

1. ŞİRKET BİLGİLERİ

1.1. Kuruluş ve Unvan

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. 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.

Vera Grup Mühendislik Anonim Şirketi'nin GYO'ya dönüşümü ile birlikte unvanı "Vera Konsept Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A.Ş." olarak değişmiş olup, Vera Grup Mühendislik Anonim Şirketi'nin GYO'ya dönüşüm süreçleriyle ilgili hususlara 1.2 numaralı "GYO'ya Dönüşüm" başlığı altında yer verilmiştir.

1.2. GYO'ya Dönüşüm ve Esas Sözleşme

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 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 yapılan 19.04.2023 tarihli Olağanüstü Genel Kurul'da GYO'ya dönüşüm amacıyla yapılan Esas Sözleşme değişiklikleri kabul edilmiştir. Bu 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 TTSG'de ilan edilmiştir. Söz konusu TTSG'de sehven eksik yayımlanan Esas Sözleşme maddelerine ilişkin düzeltme ilanı ise 08.05.2023

tarikh 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.

1.3. Faaliyet Konusu ve Faaliyetler

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.

Şirket Esas Sözleşmesi'nin "Faaliyet Kapsamı, Faaliyet Yasakları, Yatırım Sınırlamaları" başlıklı 6. maddesinde Şirket'in faaliyet kapsamı ve faaliyet yasakları ile Şirket'in uyması gereken yatırım sınırlamalarına ilişkin olarak şu hükümler yer almaktadır:

- ❖ Şirketin faaliyet esasları, portföy yatırım politikaları ve yönetim sınırlamalarında, Sermaye Piyasası Kurulu'nun düzenlemelerine ve ilgili mevzuata uyulur.
- ❖ Şirketin faaliyet kapsamı, faaliyet yasakları, yatırım faaliyetleri, yatırım yasakları, yönetim sınırlamaları, portföy sınırlamaları ve portföy çeşitlendirmesi ile aynı hakların tesisi ve tapu işlemleri hususlarında Sermaye Piyasası Kurulu'nun düzenlemeleri ile ilgili mevzuata uyulur.
- ❖ Şirket, hak ve alacaklarının tahsili ve temini için aynı ve şahsi her türlü teminatı alabilir, bunlarla ilgili olarak tapuda, vergi dairelerinde ve benzeri kamu ve özel kuruluşlar nezdinde tescil, terkin ve diğer bütün işlemleri yapabilir.
- ❖ Şirket, Sermaye Piyasası Kurulu düzenlemeleri çerçevesinde portföyünden ayrı, olağan faaliyetlerinin yürütülmesi için gerekli olan miktar ve değerinde taşınır ve taşınmaz mal satın alabilir veya kiralayabilir.
- ❖ Şirket, Sermaye Piyasası Kurulu düzenlemelerine bağlı kalınması, sermaye piyasası mevzuatının örtülü kazanç aktarımı düzenlemelerine aykırılık teşkil edilmemesi, kendi amaç ve konusunun aksatılmaması, gerekli özel durum açıklamalarının yapılması ve yıl içinde yapılan bağışların genel kurulda ortakların bilgisine sunulması şartıyla çeşitli amaçlarla kurulmuş olan kurum, vakıf ve dernekler ile diğer çeşitli kurum ve kuruluşlara bağış yapabilir. Yapılacak bağışların üst sınırının genel kurul tarafından belirlenmesi gerekmekte olup, bu sınırı aşan tutarda bağış dağıtılamaz. Sermaye Piyasası Kurulu bağış tutarına üst sınır getirmeye yetkilidir.

- ❖ Şirket, huzur hakkı, ücret, kâr payı gibi faaliyetlerinin gerektirdiği ödemeler dışında mal varlığından ortaklarına, yönetim kurulu üyelerine ya da personeline herhangi bir menfaat sağlayamaz.
- ❖ Bu maddede yer alan hususlar ile Sermaye Piyasası Kurulu tarafından ileride yapılacak düzenlemelerin farklılık taşıması halinde Sermaye Piyasası Kurulu'nca yapılacak düzenlemelere uyulur.
- ❖ İşbu madde kapsamında Şirket tarafından gerçekleştirilen iş, işlem ve faaliyetler bakımından yatırımcıların yatırım kararlarını etkileyebilecek nitelikteki işlemlerde sermaye piyasası mevzuatı uyarınca yatırımcıların aydınlatılmasını teminen Sermaye Piyasası Kurulu'nun kamunun aydınlatılmasına ilişkin düzenlemeleri uyarınca yapılması zorunlu açıklamalar yapılacaktır. Ayrıca söz konusu iş, işlem ve faaliyetler bakımından Sermaye Piyasası Kanunu'nun örtülü kazanç aktarımı yasağına ilişkin düzenlemeleri saklıdır.

Ayrıca, Şirket Esas Sözleşmesi'nin "Borçlanma Sınırı ve Menkul Kıymet İhracı" başlıklı 7. maddesinde Şirket'in kısa süreli fon ihtiyaçlarını veya portföyüyle ilgili maliyetlerini karşılayabilmek ya da faaliyetlerinin finansmanı amacıyla, sermaye piyasası mevzuatındaki sınırlamalar dâhilinde kredi kullanabileceği ve borçlanma aracı ile gayrimenkul sertifikası ihraç edebileceği belirtilmiştir.

ATO tarafından düzenlenen 19.07.2023 tarihli Oda Kayıt Sicil Sureti'nde (Faaliyet Belgesi) Şirket'in meslek grubu "54-Bankacılık ve Finansal Kuruluşlar Meslek Komitesi" olarak, NACE kodu ise "64.99.03-Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı" olarak belirtilmiştir.

1.4. Merkez ve Şubeler

Şirketin merkezi, Esas Sözleşme'nin "Şirketin Merkezi" başlıklı 3. maddesinde belirtildiği üzere "*Balgat Mahallesi Mevlana Bulvarı Yelken Plaza Apt. No:139 A/59 Çankaya/Ankara*" adresindedir.

Şirket'in işbu Rapor tarihi itibarıyla herhangi bir irtibat bürosu ya da şubesi bulunmamaktadır.

1.5. İştirak ve Bağlı Ortaklıklar

Şirket'in işbu Rapor tarihi itibarıyla herhangi bir iştiraki veya bağlı ortaklığı bulunmamaktadır.

1.6. Sermaye, Pay Sahipliği Yapısı, Sermaye Değişiklikleri ve Paylar

1.6.1. Kuruluş Sermayesi ve Sermaye Değişiklikleri

Vera Grup Mühendislik Anonim Şirketi, Sevda Fırat tarafından 5.000.000 TL kuruluş sermayesi ile 13.08.2018 tarihinde Ankara Ticaret Sicil Müdürlüğü tarafından tescil edilerek kurulmuştur. Vera Grup Mühendislik Anonim Şirketi'nin kuruluşu 16.08.2018 tarih ve 9644 sayılı TTSG'de ilan edilmiştir. Söz konusu sermaye her biri 500 TL itibari değerinde 10.000 adet paya ayrılmış olup, bu payların tamamı nama yazılıdır. Vera Grup Mühendislik Anonim Şirketi'nin kuruluşundan bu yana yaptığı sermaye artışları¹ ise sırasıyla aşağıdaki gibidir:

Tescil Tarihi	TTSG Tarihi	TTSG Sayısı	Artırım Tutarı (TL)	Sermaye Artırımının Kaynağı	Yeni Sermaye (TL)
21.12.2021	21.12.2021	10477	34.000.000	420.132,06 TL geçmiş yıl karlarından karşılanmış, 33.579.867,94 TL'si Nakit ²	39.000.000 ³
29.09.2022	29.09.2022	10671	111.000.000	Tamamı Nakit ⁴	150.000.000 ⁵

*Yukarıdaki tabloda halka arza ilişkin olarak yapılması planlanan sermaye artırımına yer verilmemiştir.

1.6.2. Güncel Sermaye ve Güncel Pay Sahipliği Yapısı

Şirket Esas Sözleşmesi'nin "Sermaye" başlıklı 8. maddesinde belirtildiği üzere Şirket'in çıkarılmış sermayesi tamamı muvazaadan arı olarak ödenmiş olup 150.000.000 TL'dir. 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. Şirketin bu çıkarılmış sermayesi 1 TL itibari değerinde 150.000.000 adet paya ayrılmıştır. Şirketin çıkarılmış sermayesinin tamamının ödendiğinin Serbest Muhasebeci Mali Müşavir Şeyma Bilgin tarafından hazırlanan 14.11.2022 tarih ve 2022/03 sayılı "Sermayenin Ödendiğinin Tespitine Ait Serbest Muhasebeci Mali Müşavir

¹ Şirket'in sermaye artırımına ilişkin genel kurul kararları incelenmiştir. İşbu kararlarda herhangi çekimser oy kullanan yahut muhalefet şerhi bulunan bir pay sahibi olmadığı ve kararların TTK ve Esas Sözleşme'ye uygun olarak alındığı tespit edilmiştir.

² Söz konusu 33.579.867,94 TL'lik tutar nakden ödenmiş olan Ortaklara Borçlar hesabından karşılanmıştır.

³ Söz konusu sermaye artırımını neticesinde, Şirket sermayesi her biri 1.000 TL itibari değerinde 39.000 adet paya ayrılmıştır.

⁴ Söz konusu tutar nakden ödenmiş olan Ortaklara Borçlar hesabından karşılanmıştır.

⁵ Söz konusu sermaye artırımını neticesinde, Şirket sermayesi her biri 1 TL itibari değerinde 150.000.000 adet paya ayrılmıştır.

Gago Türkmen Avukatlık Ortaklığı
Süleyman Seba Cad. BJK Plaza No: 48 B Blok
Kat: 6 Akaretler 34357 Beşiktaş, İstanbul Türkiye
T : +90 (212) 326 6868
F : +90 (212) 326 6869
www.gsghukuk.com

Raporu” ile tespit edildiği görülmüştür. Şirket’in kayıtlı sermaye tavanı ise 2023-2027 yılları arasında geçerli olmak üzere 500.000.000 TL’dir.

Şirket tarafından 07.09.2023 tarihinde verilen beyanda, Şirket’in TTK’nın 376. ve 377. maddeleri uyarınca herhangi bir sermaye kaybı ve borca batıklık durumunun bulunmadığı beyan edilmiştir. Ayrıca, 14.11.2022 tarih ve 2022/03 sayılı “Sermayenin Ödendiğinin Tespitine Ait Serbest Muhasebeci Mali Müşavir Raporu”nun 5-C maddesi çerçevesinde Şirket’in borca batık olmadığı belirtilmiş olup, Şirket’in 30.06.2023 tarihinde sona eren hesap dönemine ait bağımsız denetimden geçmiş finansal tablolarından da Şirket’in herhangi bir sermaye kaybı ve borca batıklık durumunun bulunmadığı anlaşılmaktadır.

İşbu Rapor tarihi itibarıyla, Şirket’in güncel ortaklık yapısı 19.04.2023 tarihinde alınan genel kurul kararı, Şirket’in Ankara 40. Noterliği tarafından 28.09.2022 tarihinde ve 21214 yevmiye numarasıyla onaylanmış pay defteri ve Şirket tarafından iletilen ortaklık bilgilerine göre aşağıdaki gibidir:

Ortağın Adı Soyadı	Pay Adedi	Sermaye (TL)	Pay Oranı (%)	Pay Türü	Grubu
Sevda Fırat	7.500.000	7.500.000	5	Nama	A Grubu
Sevda Fırat	67.500.000	67.500.000	45	Hamiline	B Grubu
Emre Fırat	7.500.000	7.500.000	5	Nama	A Grubu
Emre Fırat	67.500.000	67.500.000	45	Hamiline	B Grubu
TOPLAM	150.000.000	150.000.000	100		

Şirket’te dolaylı yoldan pay sahibi olan hiçbir kişi bulunmamaktadır.

1.6.3. Kayıtlı Sermaye Sistemine Geçiş

1.2 numaralı “GYO’ya Dönüşüm” başlığı altında detaylarına yer verilen GYO’ya dönüşüm süreci kapsamında; Sermaye Piyasası Kurulu Karar Organı’nın 21.03.2023 tarih ve 17/344 sayılı kararı ile uygun bulunan, SPK’nın 11.04.2023 tarih ve E-12233903-340.02-35941 sayılı yazısı ile Şirket’e iletilen, T.C. Ticaret Bakanlığı İç Ticaret Genel Müdürlüğü’nün 14.04.2023 tarih ve E-50035491-431.02-00084629939 sayılı yazısı ile onaylanan ve nihayetinde 19.04.2023 tarihli Olağanüstü Genel Kurul’da kabul edilen Esas Sözleşme değişiklikleri çerçevesinde, bu değişikliklerin Ankara Ticaret Sicili Müdürlüğü tarafından 28.04.2023 tarihinde tescil edilmesiyle Şirket kayıtlı sermaye sistemine geçmiştir. Söz konusu Esas Sözleşme değişiklikleri 03.05.2023 tarih ve 10823 sayılı TTSG’de ilan edilmiş olup bu TTSG’de sehven eksik yayımlanan Esas Sözleşme maddelerine ilişkin düzeltme ilanı ise 08.05.2023 tarih ve 10826 sayılı TTSG ile yayımlanmıştır. Şirket’in kayıtlı sermaye tavanı 500.000.000 TL olarak belirlenmiş olup, her biri 1 TL itibari değerinde 500.000.000 adet paya bölünmüştür.

SPK tarafından verilen kayıtlı sermaye tavanı izni 2023-2027 yılları (5 yıl) için geçerlidir. 2027 yılı sonunda izin verilen kayıtlı sermaye tavanına ulaşılamamış olsa dahi, 2027 yılından sonra

yönetim kurulunun sermaye artırım kararı alabilmesi için; daha önce izin verilen tavan ya da yeni bir tavan tutarı için SPK'dan izin almak suretiyle genel kuruldan yeni bir süre için yetki alınması zorunludur. Söz konusu yetkinin alınmaması durumunda Şirket yönetim kurulu kararıyla sermaye artırımını yapamayacaktır.

Yönetim kurulu, 2023-2027 yılları arasında Sermaye Piyasası Kanunu hükümlerine ve Sermaye Piyasası Kurulu düzenlemelerine uygun olarak, kayıtlı sermaye tavanına kadar yeni paylar ihraç ederek çıkarılmış sermayeyi arttırmaya ve pay sahiplerinin yeni pay alma hakkının sınırlandırılması ile sermaye piyasası mevzuatı hükümleri dahilinde imtiyazlı veya nominal değerinin üzerinde veya altında pay çıkarılması konusunda karar almaya yetkilidir. Yeni pay alma hakkını kısıtlama yetkisi, pay sahipleri arasında eşitsizliğe yol açacak şekilde kullanılamaz.

1.6.4. Halka Arz Edilmesi Planlanan Paylar ve Sermaye Artırımı

Halk arz edilmesi planlanan her bir payın itibari değeri 1 TL'dir. Halka arz edilmesi planlanan pay sayısı 55.000.000 adet olup, bu payların tamamı sermaye artırımını yoluyla ihraç edilecek olan B Grubu hamiline yazılı paylardan oluşmaktadır.

Halka arz edilmesi planlanan paylara ilişkin bilgi aşağıdaki tabloda sunulmaktadır.

Grubu	Türü	İmtiyaz Durumu	Pay Adedi	Her Bir Payın İtibari Değeri	Toplam (TL)	Sermayeye Oranı (%)
B	Hamiline Yazılı	Yok	55.000.000	1 TL	55.000.000	36,67 ⁶

Halka arz sonucunda Şirket sermaye yapısının aşağıdaki şekilde olması planlanmaktadır:

Ortağın Adı Soyadı	Pay Adedi	Sermaye (TL)	Pay Oranı (%)	Pay Türü	Grubu
Sevda Fırat	7.500.000	7.500.000	3,66	Nama	A Grubu
Sevda Fırat	67.500.000	67.500.000	32,93	Hamiline	B Grubu
Emre Fırat	7.500.000	7.500.000	3,66	Nama	A Grubu
Emre Fırat	67.500.000	67.500.000	32,93	Hamiline	B Grubu
Halka Açık Kısım	55.000.000	55.000.000	26,83	Hamiline	B Grubu
TOPLAM	205.000.000	205.000.000	100		

Borsa İstanbul'da işlem görecektir halka arz edilecek payların ISIN kodu henüz alınmamış olup, SPK onayından sonra temin edilecektir.

⁶ Halka arz sonrası ulaşılabilecek sermaye tutarının (205.000.000 TL) ise %26,83'üdür.

Söz konusu sermaye artırımını sonucunda Şirket'in sermayesinin 500.000.000 TL kayıtlı sermaye tavanı içerisinde kalmak üzere 150.000.000 TL'den 205.000.000 TL'ye çıkarılması planlanmakta olup, Şirket'in sermayesinin artırılması suretiyle ihraç edilecek yeni payların halka arz edilmesine ilişkin olarak Şirket Yönetim Kurulu tarafından 03.05.2023 tarih ve 2023/6 sayılı karar alınmıştır.

1.6.5. Paylar Üzerinde Takyidat

Şirket'in Ankara 40. Noterliği tarafından 28.09.2022 tarihinde ve 21214 yevmiye numarasıyla onaylanmış pay defteri uyarınca Şirket'in payları üzerinde herhangi bir takyidat bulunmadığı tespit edilmiştir.

Bununla birlikte Şirket'ten alınan 07.09.2023 tarihli beyanda da Şirket'in payları üzerinde herhangi bir takyidat olmadığı belirtilmiştir.

1.6.6. Pay Grupları ve İmtiyazlar

Şirket Esas Sözleşmesi'nin "Sermaye" başlıklı 8. maddesinde belirtildiği üzere 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. A grubu paylar nama, B grubu paylar hamiline yazılı olup, Esas Sözleşme'de nama yazılı payların devrinin kısıtlanamayacağı belirtilmiştir.

Pay gruplarına ilişkin imtiyazlara aşağıdaki tabloda yer verilmiştir:

Grubu	Nama/ Hamiline Olduğu	İmtiyazlar	Bir Payın İtibari Değeri (TL)	Toplam (TL)	Sermayeye Oranı (%)
A	Nama	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	1	15.000.000	10

		üyeleri A Grubu pay sahiplerinin gösterdiği adaylar arasından seçilecektir.			
B	Hamiline	İmtiyazı bulunmamaktadır.	1	135.000.000	90
			TOPLAM	150.000.000	100

Şirket Esas Sözleşmesi'nin "İmtiyaz Tanıyan Menkul Kıymetler" başlıklı 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, SPK düzenlemelerine uygun olarak hazırlanmış finansal tablolarına göre üst üste beş yıl dönem zararı etmesi halinde imtiyazlı paylar SPK kararı ile ortadan kalkar.

Ayrıca, Şirket Esas Sözleşmesi'nin "Sermaye" başlıklı 8. maddesi uyarınca 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 çıkarılacaktır.

1.6.7. Payların Devir ve Tedavülü

Şirket Esas Sözleşmesi'nin "Sermaye" başlıklı 8. maddesi ve "İmtiyaz Tanıyan Menkul Kıymetler" başlıklı 9. maddesi uyarınca;

- ❖ Nama yazılı payların devri kısıtlanamaz.
- ❖ 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.

2. ŞİRKET'İN YÖNETİMİ

2.1. Yönetim Kurulu

2.1.1. Yönetim Kurulunun Oluşumu ve Üyeleri

Şirket Esas Sözleşmesi'nin "Yönetim Kurulu ve Görev Süresi" başlıklı 14. maddesi uyarınca;

- ❖ Şirketin idaresi, üçüncü kişilere karşı temsil ve ilzamu, TTK ve sermaye piyasası mevzuatı hükümleri çerçevesinde genel kurul tarafından en çok 3 (üç) yıl için seçilen TTK ve sermaye piyasası mevzuatında belirtilen şartları haiz en az 5 (beş) en fazla 7 (yedi) 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, şirketin 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, şirketin 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, SPKn, şirket esas sözleşmesi, genel kurul kararları ve ilgili mevzuat hükümleri ile verilen görevleri yerine getirir. Kanunla veya esas sözleşme ile Genel Kuruldan karar alınmasına bağlı tutulan hususların dışında kalan tüm konularda yönetim kurulu karar almaya yetkilidir.
- ❖ Yönetim kuruluna 2'den az olmamak üzere, SPK'nın 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 SPK'nın kurumsal yönetime ilişkin düzenlemelerine göre tespit edilir.
- ❖ A grubu payların yönetim kurulu üyelerinin seçiminde aday gösterme imtiyazı vardır. Yönetim kurulunun 5 (beş) üyeden oluşması durumunda 3 (üç) yönetim kurulu üyesi, 6 (altı) veya 7 (yedi) üyeden oluşması durumunda 4 (dört) 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.

Gago Türkmen Avukatlık Ortaklığı
Süleyman Seba Cad. BJK Plaza No: 48 B Blok
Kat: 6 Akaretler 34357 Beşiktaş, İstanbul Türkiye
T : +90 (212) 326 6868
F : +90 (212) 326 6869
www.gsghukuk.com

Şirket Esas Sözleşmesi'nde bağımsız yönetim kurulu üyelerine ilişkin hükümlere de yer verilmiştir. Şirket Esas Sözleşmesi'nin "Yönetim Kurulu ve Görev Süresi" başlıklı 14. maddesi uyarınca yönetim kuruluna 2'den az olmamak üzere, SPK'nın Kurumsal Yönetim İlkeleri'nde belirtilen yönetim kurulu üyelerinin bağımsızlığına ilişkin esaslar çerçevesinde yeterli sayıda bağımsız yönetim kurulu üyesi genel kurul tarafından seçilir.

19.04.2023 tarihinde yapılan olağanüstü genel kurul toplantısında bağımsız yönetim kurulu üyeleri Tuba Ertugay Yıldız ve Gürol Gündoğan olarak belirlenmiştir. 19.04.2023 tarihli olağanüstü genel kurul kararı 28.04.2023 tarihinde Ankara Ticaret Sicil Müdürlüğü'ne tescil edilmiş olup 03.05.2023 tarih ve 10823 sayılı TTSG'de ilan edilmiştir. Ancak, 06.09.2023 tarihli ve 2023/14 sayılı yönetim kurulu kararı ile Tuba Ertugay Yıldız'ın görevden ayrılması nedeniyle yerine Mehmet Atuş bağımsız yönetim kurulu üyesi olarak seçilmiştir. Bağımsız yönetim kurulu üyelerinden bağımsızlık beyanı alındığı tespit edilmiş ve söz konusu beyanlardan anılan kişilerin bağımsız yönetim kurulu üyelerinin sahip olması gereken kriterleri sağladığı anlaşılmıştır.

Şirket'in mevcut yönetim kurulu üyelerinin Şirket'te üstlendiği görevler ile görev süreleri aşağıdaki gibidir:

Adı Soyadı	Görevi	Görev Süresi
Emre Fırat	Yönetim Kurulu Başkanı	19.04.2023-19.04.2026
Sevda Fırat	Yönetim Kurulu Başkan Vekili	19.04.2023-19.04.2026
Kemal Hür	Yönetim Kurulu Üyesi	19.04.2023-19.04.2026
Gürol Gündoğan	Bağımsız Yönetim Kurulu Üyesi	19.04.2023-19.04.2026
Mehmet Atuş	Bağımsız Yönetim Kurulu Üyesi	06.09.2023-19.04.2026

Yönetim kurulu üyelerinin ücretlerine ilişkin olarak ise Şirket Esas Sözleşmesi'nin "Yönetim Kurulu Üyelerinin Ücretleri" başlıklı 17. maddesinde yönetim kurulu başkan ve üyelerinin huzur hakları, ücretleri, ikramiyeleri ve primlerinin genel kurulca tespit olunacağı ve söz konusu ücretlere ilişkin SPK düzenlemelerinin saklı olduğu belirtilmiştir.

2.1.2. Temsil ve İlam

Şirket Esas Sözleşmesi'nin "Yönetim Kurulu ve Görev Süresi" başlıklı 14. maddesi uyarınca;

- ❖ Şirket, yönetim kurulu tarafından yönetilir ve dışarıya karşı temsil ve ilzam olunur. Yönetim kurulu, TTK, SPKn 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

şirketin 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 yetkili en az iki kişinin imzasını taşıması gereklidir.

Şirket'in imza yetkilileri ise Ankara 79. Noterliği tarafından 03.05.2023 tarihinde 09232 yevmiye numarası ile tasdik edilen halen yürürlükte olan imza sirküleri ve Ankara 79. Noterliği tarafından 04.05.2023 tarihinde 09272 yevmiye numarası ile tasdik edilen halen yürürlükte olan imza sirküleri kapsamında Emre Fırat ve Sevdâ Fırat'tır.

2.1.3. Yönetim Kurulu Komiteleri

Şirket Esas Sözleşmesi'nin "Yönetim Kurulu ve Görev Süresi" başlıklı 14. maddesi yönetim kurulu nezdinde oluşturulacak komitelere ilişkin şu hükümleri içermektedir:

- ❖ 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.

Şirket yönetim kurulu aldığı 08.05.2023 tarih ve 2023/9 sayılı kararda;

- ❖ "Denetimden Sorumlu Komite" ve "Riskin Erken Saptanması Komitesi"nin oluşturulmasına,
- ❖ Denetimden Sorumlu Komite'nin 2 üyeden oluşmasına, başkanlığına Gürol Gündoğan ve üyeliğe Tuba Ertugay Yıldız'ın atanmasına,
- ❖ Riskin Erken Saptanması Komitesi'nin 3 üyeden oluşmasına, başkanlığına Tuba Ertugay Yıldız'ın, üyeliklere Kemal Hür ile Gürol Gündoğan'ın atanmasına,
- ❖ 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 Komitesinin mevzuat ve yönetim kurulu kararı ile belirlenmiş olan görevlerinin Kurumsal Yönetim Komitesi tarafından yerine getirilmesine,

oybirliği ile onay vermiştir. Ayrıca, söz konusu kararın ekinde "Denetimden Sorumlu Komite" ve "Riskin Erken Saptanması Komitesi"nin görev ve çalışma esasları yer almaktadır. Şirket'ten alınan 07.09.2023 tarihli beyanda Şirket tarafından, Kurumsal Yönetim Komitesi'nin bulunmadığı ancak halka arzdan sonra ilgili düzenlemelerde tanınan süre içerisinde bu komitenin Şirket yönetim kurulunun kararı ile oluşturulacağı belirtilmiştir.

06/09/2023 tarih ve 2023/14 sayılı yönetim kurulu kararında Mehmet Atuş'un 08.05.2023 tarihli ve 2023/09 sayılı yönetim kurulu kararı ile kurulan Denetimden Sorumlu Komite'de Tuba Ertugay Yıldız'ın yerine komite üyesi ve Riskin Erken Saptanması Komitesi'nde Tuba Ertugay Yıldız'ın yerine komite başkanı olarak görev yapmasına karar verilmiştir.

2.1.4. Yönetim Kurulu Toplantıları ve Karar Nisapları

Şirket Esas Sözleşmesi'nin "Yönetim Kurulu Toplantıları" başlıklı 15. maddesi şu hükümleri içermektedir:

- ❖ 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 hiçbiri 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.
- ❖ 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.

2.1.5. Yönetim Kurulu Kararları

Şirket'in GYO'ya dönüşümünden öncesi ve sonrası döneme ait yönetim kurulu kararları tarafımızca incelenmiştir. Söz konusu kararların genel olarak Şirket'in olağan işlerine ve yönetime ilişkin olduğu tespit edilmiştir. Tarafımızca ilgili kararların incelenmesi neticesinde yönetim kurulu kararlarının TTK ile Esas Sözleşme'de belirtilen toplantı ve karar nisaplarına uygun olarak alınmış olduğu tespit edilmiştir⁷. Kararlarda herhangi bir üyenin kararlara ilişkin çekimser kaldığı yahut ilgili kararlara muhalefet şerhi koyduğu vb. duruma ise rastlanmamıştır.

2.1.6. Kotasyon Yönergesi md. 7/5 Kapsamında Yapılan Açıklamalar

İşbu Rapor tarihi itibarıyla Kotasyon Yönergesi md. 7/5 kapsamında tarafımıza sunulan adli sicil kayıtları, adli sicil arşiv kayıtları ve ilgili belgeler çerçevesinde yapılan inceleme neticesinde; Şirket'in Yönetim Kurulu üyeleri ile genel müdürünün ve yönetimde söz sahibi ortaklarının sermaye piyasası mevzuatı ve 19.10.2005 tarihli ve 5411 sayılı Bankacılık Kanunu'nda yer alan suçlar, 26.09.2004 tarihli ve 5237 sayılı Türk Ceza Kanunu'nun 282. maddesinde düzenlenen suçtan kaynaklanan malvarlığı değerlerini aklama suçundan ve ödünç para verme işlemleri hakkında mevzuata aykırılıktan, Devletin güvenliğine karşı suçlar, Anayasal düzene ve bu düzeninin işleyişine karşı suçlar, milli savunmaya karşı suçlar, devlet sırlarına karşı suçlar ve casusluk, zimmet, irtikap, rüşvet, hırsızlık, dolandırıcılık, sahtecilik, güveni kötüye kullanma, hileli iflas, bilişim sistemini engelleme, bozma, verileri yok etme veya değiştirme, banka veya kredi kartlarının kötüye kullanılması, kaçakçılık, vergi kaçakçılığı veya

⁷ Şirket tarafından verilen 07.09.2023 tarihli beyanda 2022/2 sayılı yönetim kurulu kararını müteakip olarak alınan yeni yönetim kurulu kararının 2020/3 sayılı yönetim kurulu kararı olarak değil de sehven 2020/4 numaralı yönetim kurulu kararı olarak alındığı belirtilmiştir. Söz konusu durumun Şirket'in paylarının halka arzına ve Borsa'da işlem görmesine engel teşkil edebilecek nitelikte olmadığı değerlendirilmektedir.

haksız mal edinme suçlarından hüküm giymemiş oldukları, ayrıca Türk Ceza Kanunu'nun 53. maddesinde belirtilen süreler geçmiş olsa bile kasten işlenen bir suçtan dolayı beş yıl veya daha fazla süreyle hapis cezasına çarptırılmamış oldukları tarafımızca tespit edilmiştir.

Yönetim kurulu üyeleri, genel müdür ve yönetimde söz sahibi ortaklardan halka açılmaya engel olacak nitelikteki Kotasyon Yönergesi md. 7/5 kapsamındaki suçlardan hapis cezasına çarptırılmadıkları veya başka herhangi bir şekilde hüküm giymedikleri hususunda beyan alınmıştır. Ayrıca Şirket tarafından tarafımıza sunulan, Ulusal Yargı Ağı Bilişim Sistemi'nden elde edilen bilgiler çerçevesinde söz konusu kişilerin Kotasyon Yönergesi md. 7/5 kapsamındaki suçlara ilişkin olarak devam eden herhangi bir dava sürecinin bulunmadığı tespit edilmiştir.

2.2. Genel Müdür

Şirket Esas Sözleşmesi'nin "Genel Müdür ve Müdürler" başlıklı 19. maddesi şu hükümleri içermektedir:

- ❖ Yönetim kurulunca, Şirket işlerinin yürütülmesi için bir genel müdür ve yeterli sayıda müdür atanır. Genel müdür olarak görev yapacak kişinin sermaye piyasası mevzuatında belirtilen şartları haiz olması zorunludur. Genel müdürün münhasıran ve tam zamanlı olarak bu görev için istihdam edilmiş olması zorunludur.
- ❖ Genel müdürlük görevine 12 aylık süre içerisinde 6 aydan fazla vekalet edilemez. Bu sürenin sonunda bu göreve yeniden vekaleten atama yapılamaz.
- ❖ Genel müdür, yönetim kurulu kararları doğrultusunda ve TTK, SPKn, sermaye piyasası mevzuatı ve ilgili diğer mevzuat hükümlerine göre Şirketi yönetmekle yükümlüdür.

Şirket Yönetim Kurulu'nun 28.04.2023 tarih ve 2023/04 sayılı kararı ile Emre Fırat genel müdür olarak atanmıştır.

2.3. Genel Kurul

2.3.1. Genel Kurul Oluşumu

Şirket Esas Sözleşmesi'nin "Genel Kurul Toplantıları" başlıklı 22. maddesi, "Genel Kurul Toplantısına Elektronik Ortamda Katılım" başlıklı 23. maddesi, "Toplantı Yeri ve Genel Kurula Çağrı" başlıklı 24. maddesi, "Toplantıda İlgili Bakanlık Temsilcisinin Bulunması" başlıklı 25. maddesi, "Temsilci Tayini" başlıklı 26. maddesi, "Oyların Kullanılma Şekli" başlıklı 27. maddesi ve "İlanlar" başlıklı 28. maddesi genel kurula ilişkin şu hükümleri içermektedir:

- ❖ 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 çağrılabilirler. Yönetim kurulunun, devamlı olarak toplanamaması, toplantı nisabının oluşmasına imkân 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.
- ❖ Şirketin 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, şirketin 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.
- ❖ 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 kalmaz.
- ❖ 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.
- ❖ Genel Kurul toplantı ilanı, mevzuat ile öngörülen usullerin yanı sıra, mümkün olan en fazla pay sahibine ulaşmayı sağlayacak, elektronik haberleşme dahil, her türlü iletişim vasıtası ile genel kurul toplantı tarihinden asgari üç hafta önce yapılır.

2.3.2. Genel Kurul Kararları

Şirket'in kurulduğu tarihten itibaren gerçekleştirmiş olduğu olağan ve olağanüstü genel kurul toplantıları incelenmiştir. Şirket 13.08.2021 tarihinde 2018,2019,2020 yıllarına ilişkin olağan genel kurul, 15.12.2021 tarihinde olağanüstü genel kurul, 28.09.2022 tarihinde 2021 yılına ilişkin olağan genel kurul, 19.04.2023 tarihinde olağanüstü genel kurul ve 28.07.2023 tarihinde 2022 yılına ilişkin olağan genel kurul yapmıştır. Ayrıca, yapılan söz konusu genel kurullarda Türk Ticaret Kanunu'nda belirtilen toplantı ve karar nisaplarına uyulduğu ve tüm kararların oybirliği ile alındığı görülmüştür. Kararlarda herhangi bir ortağın kararlara ilişkin çekimser kaldığı yahut ilgili kararlara muhalefet şerhi koyduğu vb. duruma rastlanmamıştır. Bununla birlikte, TTK ve ikincil düzenlemeleri ile SPKn ve ikincil düzenlemeleri uyarınca genel kurul toplantılarında bakanlık temsilcisi bulunması gereken haller düzenlenmiştir. Bu düzenlemelere uygun olarak 28.09.2022, 19.04.2023 ve 28.07.2023 tarihli olağan/olağanüstü genel kurul toplantılarına bakanlık temsilcisi katılmıştır.

30.07.2021 tarih ve 2021/1 sayılı yönetim kurulu kararı doğrultusunda hazırlanan Şirket genel kurulunun çalışma esas ve usulleri hakkında iç yönerge 13.08.2021 tarihli olağan genel kurulda oybirliği ile kabul edilmiş olup Ankara Ticaret Sicili Müdürlüğü'nce 19.08.2021 tarihinde tescil edilmiştir. Söz konusu iç yönerge 20.08.2021 tarih ve 10392 sayılı TTSG'de ilan edilmiştir.

3. BAĞIMSIZ DENETÇİ

Şirket Esas Sözleşmesi'nin "Denetçi" başlıklı 21. maddesi uyarınca;

- ❖ Bağımsız denetimde Sermaye Piyasası Kurulu düzenlemelerine tabi olan Şirket'in genel kurulunca her faaliyet dönemi itibarıyla bir denetçi seçilir. Seçimden sonra, yönetim kurulu, denetleme görevini hangi denetçiye verdiğini gecikmeksizin ticaret siciline tescil ettirir ve Türkiye Ticaret Sicili Gazetesi ile internet sitesinde ilan eder.
- ❖ Şirketin finansal tabloları ile yönetim kurulunun yıllık faaliyet raporunun denetiminde TTK'nın 397 ila 406 ncı maddesi hükümleri ile sermaye piyasası mevzuatı ve ilgili mevzuat hükümleri uygulanır.

Şirket'in 19.04.2023 tarihli olağanüstü genel kurul toplantısında 31.12.2022 dönemi ve 30.06.2023 dönemi de dahil olmak üzere 2023 yılı hesap döneminde düzenlenecek finansal tabloların denetlenmesi için Deneyim Bağımsız Denetim ve Danışmanlık A.Ş. seçilmiştir. Bütün bu dönemler için sorumlu ortak baş denetçi Harun Aktaş'tır. Ayrıca Şirket'in 31.12.2019, 31.12.2020, 31.12.2021 ve 30.09.2022 tarihli finansal tabloları Eren Bağımsız Denetim A.Ş. tarafından özel bağımsız denetime tabi tutulmuş olup bu dönemler için sorumlu ortak baş denetçi Nazım Hikmet'tir.

4. ŞİRKETİN TABİ OLDUĞU MEVZUAT, RUHSATLAR VE İZİNLER

1.2 numaralı "GYO'ya Dönüşüm" başlığı altında detaylarına yer verilen GYO'ya dönüşüm süreci kapsamında; Sermaye Piyasası Kurulu Karar Organı'nın 21.03.2023 tarih ve 17/344 sayılı kararı ile uygun bulunan, SPK'nın 11.04.2023 tarih ve E-12233903-340.02-35941 sayılı yazısı ile Şirket'e iletilen, T.C. Ticaret Bakanlığı İç Ticaret Genel Müdürlüğü'nün 14.04.2023 tarih ve E-50035491-431.02-00084629939 sayılı yazısı ile onaylanan ve nihayetinde 19.04.2023 tarihli Olağanüstü Genel Kurul'da kabul edilen Esas Sözleşme değişiklikleri çerçevesinde, bu değişikliklerin Ankara Ticaret Sicili Müdürlüğü tarafından 28.04.2023 tarihinde tescil edilmesiyle Şirket GYO'ya dönüşmüştür. Şirket, bir GYO olarak 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, 6698 sayılı Kişisel Verilerin Korunması Kanunu, 5510 sayılı Sosyal Sigortalar ve Genel Sağlık Sigortası Kanunu ve 6331 sayılı İş Sağlığı ve Güvenliği Kanunu gibi GYO'lara ilişkin 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. Nitekim Şirket tarafından 07.09.2023 tarihinde verilen beyanda, Şirket tabi olduğu diğer mevzuata uygun davrandığını ve tarafımıza ileilmemiş adli/idari tahkikatı, incelemeyi, uyarıyı, ihtarı veya uygulanan adli/idari yaptırımını gösterir herhangi bir belge bulunmadığını teyit etmiştir.

4.1. 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 yükümlülüklere 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.

4.1.1. 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 şekildedir⁸:

- ❖ 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.
- ❖ 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.

⁸ GYO'ların yatırım faaliyetlerini yürütürken tabii oldukları esaslara ilişkin sermaye piyasası mevzuatında istisna vb. hususlar bulunmakla beraber söz konusu hususların irdelenmesi işbu Rapor'un amacı kapsamında yer almadığından bu hususlara işbu Rapor'da yer verilmemiştir.

Gago Türkmen Avukatlık Ortaklığı
Süleyman Seba Cad. BJK Plaza No: 48 B Blok
Kat: 6 Akaretler 34357 Beşiktaş, İstanbul Türkiye
T : +90 (212) 326 6868
F : +90 (212) 326 6869
www.gsghukuk.com

- ❖ 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.
- ❖ Gerçekleştirecekleri veya yatırım yapacakları projelerin ilgili mevzuat uyarınca gerekli tüm izinlerinin alınmış, projesinin hazır ve onaylanmış, inşaaata 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 ipoteğin 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 tefrişini 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 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.
- ❖ 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.

4.1.2. 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 şekildedir⁹:

- ❖ 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 sürdüremeyecektir.
- ❖ Portföyünde bulunan ve alımından itibaren beş yıl geçmesine rağmen üzerlerinde proje geliştirilmesine yönelik herhangi bir tasarrufta 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.

⁹ GYO'ların portföylerini oluştururken tabi oldukları esaslara ilişkin sermaye piyasası mevzuatında bazı detaylı düzenlemeler bulunmakla beraber söz konusu hususların irdelenmesi işbu Rapor'un amacı kapsamında yer almadığından bu hususlara işbu Rapor'da yer verilmemiştir.

4.1.3. GYO'ların Yapamayacakları İşler¹⁰

GYO Tebliği md.23'te 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.
- ❖ 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 harcama veya komisyon ödemesinde bulunamazlar.
- ❖ Sürekli olarak kısa vadeli gayrimenkul alım satımı yapamazlar.

4.1.4. GYO Mevzuatına Uyum Değerlendirmesi

İncelenen Belgeler kapsamında Şirket'in tabi olduğu SPKn ve GYO düzenlemelerine uyulmadığına işaret eden herhangi bir adli/idari tahkikatı, incelemeyi, uyarıyı, ihtar veya uygulanan adli/idari yaptırımını gösterir herhangi bir belge bulunmadığı tarafımızca tespit edilmiştir. Ayrıca, 07.09.2023 tarihli beyanda Şirket, faaliyetlerini SPKn, GYO Tebliği ve ilgili diğer sermaye piyasası düzenlemelerine uygun bir şekilde yürüttüğünü ve tarafımıza iletilmemiş adli/idari tahkikatı, incelemeyi, uyarıyı, ihtar veya uygulanan adli/idari yaptırımını gösterir herhangi bir belge bulunmadığını teyit etmiştir.

4.2. 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,

¹⁰ GYO'ların yapamayacakları işlere ilişkin sermaye piyasası mevzuatında istisna vb. hususlar bulunmakla beraber söz konusu hususların irdelenmesi işbu Rapor'un amacı kapsamında yer almadığından bu hususlara işbu Rapor'da yer verilmemiştir.

çevresel etki değerlendirme çalışmalarının türlerini ve içeriklerini (ÇED sürecinde uygulanan idari ve teknik ilke ve prosedürleri) düzenlemektedir.

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;

- ❖ 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 projesinde 127 adet oda yer alması planlandığından bu plan hayata geçirilmek istenildiğinde ÇED Yönetmeliği md.15 çerçevesinde proje tanıtım dosyası hazırlanması gerekecektir.

Çevre İzin Yönetmeliği EK-1 ve EK-2'de söz konusu yönetmelik kapsamındaki yükümlülükleri yerine getirmekle mükellef olan taraflar açıkça listelenmiş olmakla birlikte, hem Konsept Vera Projesi hem de Gölbaşı Arsası üzerinde yapılması planlanan otel projesi EK-1 ve EK-2 kapsamı dışında kalmaktadır. Bu sebeple Konsept Vera Projesi veya Gölbaşı Arsası üzerinde yapılması planlanan otel projesi için Çevre İzin Yönetmeliği çerçevesinde çevre izin belgesi alınması gerekmediği değerlendirilmektedir.

4.3. 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 kullanma izninin alınması ve kat mülkiyetinin tesis 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. 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.

Tarafımıza iletilen bilgi ve belgeler incelendiğinde Şirket portföyünde yer alan Konsept Vera Projesi'nin inşasının devam ettiği görülmektedir¹¹. İşbu Rapor tarihi itibari ile Konsept Vera Projesi'ne ilişkin olarak gerekli inşaat ruhsatları temin edilmiş olup inşaat henüz tamamlanmadığından yapı kullanım izinleri temin edilmemiştir. Gölbaşı Arsası üzerinde herhangi bir çalışmaya başlanmadığından henüz inşaat ruhsatı temin edilmemiştir. Şirket'in

¹¹ Esd Proje ile 01.07.2022 tarihinde Konsept Vera Projesi'nin inşası için bir inşaat sözleşmesi imzalanmış olup bu sözleşmeye ilişkin bilgilere işbu Rapor'un 7.1 numaralı "İnşaat Sözleşmesi" başlığı altında yer verilmiştir.

Konsept Vera Projesi kapsamında temin ettiği inşaat ruhsatlarına ilişkin bilgiler EK-4'te yer almaktadır.

Tarafımıza iletilen bilgi ve belgeler arasında Şirket'in imar ve kat mülkiyeti düzenlemelerine aykırı faaliyet yürütmesi sebebiyle yapılan adli/idari tahkikatı, incelemeyi, uyarıyı, ihtarı veya uygulanan adli/idari yaptırımını gösterir herhangi bir belge bulunmadığı tarafımızca tespit edilmiştir. Ayrıca, 07.09.2023 tarihli beyanda Şirket, faaliyetlerini imar ve kat mülkiyeti düzenlemelerine uygun bir şekilde yürüttüğünü teyit etmiştir.

4.4. 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.

Yapılan inceleme sonucunda Şirket'in usulüne uygun bir şekilde VERBİS sistemine kaydolduğu ve VERBİS kayıtlarında işlenen veri konusu, grupları ve veri türlerinin belirtildiği tespit edilmiştir.

VERBİS sisteminde hissedar/ortak, tedarikçi yetkilisi, ürün veya hizmet alan kişi, çalışan aday, çalışan, potansiyel ürün veya hizmet alıcısı, stajyer, ziyaretçi ve veli/vasi/temsilcilerin verilerinin işlendiği belirtilmektedir.

Ancak işbu Rapor tarihi itibarıyla, tarafımızla paylaşılan bilgiler doğrultusunda, yalnızca veri sahibi başvuru formu, genel bir aydınlatma metni ve çalışanlara yönelik bir "KVKK Bilgilendirme Metni ve Açık Rıza" dokümanı hazırlandığı, bunun dışında faaliyete özgü başkaca yazılı bir aydınlatma/açık rıza beyanının veya bir dokümanın olmadığı görülmüştür. Şirket'in <https://verakonseptgyo.com.tr/kvkk> adresli internet sayfasında kişisel verilerin işlenmesine ilişkin yukarıda bahsedilen genel aydınlatma metnine ve başvuru formuna yer verilmiştir.

İncelenen Belgeler kapsamında işbu Rapor tarihi itibarıyla, Şirket'in tabi olduğu KVKK mevzuatı düzenlemelerine uymadığına ilişkin herhangi bir dava, tetkik, uyarı veya ihtar görülmemiştir.

07.09.2023 tarihli beyanda Şirket; faaliyetleri kapsamında işlediği tüm kişisel verileri KVKK mevzuatına uygun olarak işlediğini, VERBİS'e kaydolandığını, ilgili mevzuata uyum kapsamında gerekli tüm çalışmaları mevzuata uygun olarak yaptığını, ilgili mevzuat kapsamında Kişisel Verileri Koruma Kurulu'nun idari para cezası uygulaması durumunda söz konusu durumun Şirket'in faaliyetlerini sonlandırmayacağını ve işbu durumun Şirket'i önemli derece olumsuz etkileyemeyeceğini beyan etmiştir.

4.5. 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 karşılama 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 yükümlülüklere uymakla yükümlüdür.

SGK'dan alınan 18.07.2023 tarihli yazı uyarınca Şirket'in 18.07.2023 tarihi itibarıyla muaccel borcu bulunmamaktadır.

4.6. İş Sağlığı ve Güvenliğine İlişkin Mevzuat

6331 sayılı İş Sağlığı ve Güvenliği Kanunu'nun amacı; kamu ve özel sektöre ait bütün işyerlerinde iş sağlığı ve güvenliğinin sağlanması ve mevcut sağlık ve güvenlik şartlarının iyileştirilmesi için işveren ve çalışanların görev, yetki, sorumluluk, hak ve yükümlülüklerini düzenlemektir. İşveren, çalışanların işle ilgili sağlık ve güvenliğini sağlamakla yükümlü olup; bu çerçevede, mesleki risklerin tespiti, değerlendirilmesi ve önlenmesi, eğitim ve bilgi verilmesi dâhil her türlü tedbirin alınması, organizasyonun yapılması, gerekli araç ve gereçlerin sağlanması, sağlık ve güvenlik tedbirlerinin değişen şartlara uygun hale getirilmesi ve mevcut durumun iyileştirilmesi için çalışmalar yapmalıdır.

Şirket'in NACE kodu "64.99.03-Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı" olup bu çerçevede Şirket az tehlikeli işyeri olarak değerlendirilmektedir. Ayrıca Şirket'teki çalışan sayısı 8 olup 50'den az çalışmanı olan ve az tehlikeli sınıfta yer alan özel sektör iş yerleri için iş güvenliği uzmanı ve iş yeri hekimi görevlendirilmesi zorunluluğu 31.12.2023 tarihine kadar ertelendiğinden söz konusu tarihe kadar (erteleme veya öne çekme olmadığı sürece) Şirket'in iş yeri hekimi görevlendirmesi zorunlu değildir.

4.7. 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 almadan 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. İşbu Rapor tarihi itibarıyla faaliyet göstermekte olan Şirket'in merkezi için işyeri açma ve çalışma ruhsatı usulüne uygun olarak alınmış olup ruhsat geçerliliğini korumaktadır.

5. ŞİRKETİN SAHİP OLDUĞU MALVARLIKLARI

5.1. Gayrimenkuller ve Üzerinde Yer Alan Takyidatlar

Şirket tarafından Tapu ve Kadastro Genel Müdürlüğü'nün "webtapu" uygulaması üzerinden Şirket'in sahip olduğu gayrimenkullere ilişkin sorgulama yapılmış ve bu sorgulamanın çıktıları tarafımız ile paylaşılmıştır. Söz konusu çıktılar incelendiğinde işbu Rapor tarihi itibarıyla Şirket'in Elâzığ Arsası üzerinde geliştirilen Konsept Vera Projesi kapsamında 132 adet konut ve 84 adet ticari mağazaya sahip olduğu ve bunların dışında Şirket'in 1 adet arsasının bulunduğu tespit edilmiştir.

Elâzığ Arsası'na ilişkin kayıtlar ilk kez incelendiğinde İller Bankası A.Ş. lehine 27.270.000 TL'lik borca istinaden 21.09.2020 tarihinde tesis edilmiş bir adet ipotek kaydı ile bu arsanın lehine tesis edilen kaynak haklarının bulunduğu görülmüştür. Elâzığ Arsası üzerinde geliştirilen Konsept Vera Projesi kapsamındaki gayrimenkullerin kat irtifakı tapularının çıkması akabinde de Elâzığ Arsası üzerindeki ipotek kaydı ve kaynak hakkı kaydının bu tapulara yansımış olduğu görülmüştür. İller Bankası'na olan borcun ödenmesi üzerine ise söz konusu ipotekler 21.08.2023 tarihi itibarıyla kaldırılmıştır. Ayrıca Konsept Vera Projesi kapsamındaki gayrimenkullerin kat irtifakı tapuları üzerinde 25.04.2023 tarihli yönetim planına¹² ilişkin beyan bulunmaktadır. Şirket'in sahip olduğu Gölbaşı Arsası üzerinde ise yönetim merkezi ve kullanım amacına ilişkin beyanlar bulunmaktadır. Tüm bu takyidatların Şirket'in faaliyetleri üzerinde önemli bir etkisinin olmadığı değerlendirilmektedir. Şirket'in sahip olduğu gayrimenkullerin üzerindeki takyidatlara (irtifak hakkı tesis, beyan) ilişkin detaylar EK-3'te gösterildiği gibidir. Şirket tarafından verilen 07.09.2023 tarihli beyanda söz konusu gayrimenkuller dışında Şirket üzerine kayıtlı başka herhangi bir gayrimenkul bulunmadığı teyit edilmiştir.

5.1.1. Konsept Vera Projesi Kapsamındaki Gayrimenkuller

Şirket'in Elâzığ Arsası üzerinde ESD Proje tarafından Konsept Vera Projesi'nin inşaatı geliştirilmekte olup, söz konusu proje kapsamında 132 adet konut ve 84 adet ticari mağaza bulunmaktadır. Proje kapsamındaki inşaat alanı ise toplam 62.807 m²'dir. 05.06.2023 tarihinde düzenlenen gayrimenkul değerlendirme raporu uyarınca projedeki inşaat yaklaşık %65

¹² Yönetim plânı, ilgili gayrimenkule ilişkin yönetim tarzını, kullanım maksat ve şeklini, yönetici ve denetçilerin alacakları ücreti ve yönetime ait diğer hususları düzenler ve bütün kat maliklerini bağlayan bir sözleşme hükmündedir.

oranında tamamlanmıştır. Söz konusu gayrimenkullerin halihazırda kat irtifakı tapuları bulunmaktadır.

Diğer yandan, GYO Tebliği md.30/1 uyarınca GYO'ların kendi tüzel kişilikleri lehine temin edilecek finansman için portföydeki varlıklar üzerinde ipotek, rehin ve diğer sınırlı aynı haklar tesis etmesi mümkündür. Elâzığ Arsası üzerinde Şirket'in 7.2 numaralı "Arsa Satış Sözleşmesi" başlığı altında detaylarına yer verilen sözleşme kapsamındaki 27.270.000 TL'lik borcu nedeniyle İller Bankası lehine ipotek tesis edilmiştir. Ayrıca Elâzığ Arsası lehine kaynak hakkı¹³ tesis edildiğine ilişkin 2 adet kayıt bulunmaktadır. Elâzığ Arsası üzerinde geliştirilen Konsept Vera Projesi kapsamındaki gayrimenkullerin kat irtifakı tapularının çıkması akabinde Elâzığ Arsası üzerindeki takyidatlar bu tapulara da yansımıştır. Ancak İller Bankası'na olan borcun ödenmesi üzerine Konsept Vera Projesi kapsamındaki gayrimenkullere ilişkin ipotekler 21.08.2023 tarihi itibarıyla kaldırılmış olup bu gayrimenkuller üzerinde Şirket aleyhine bir ipotek bulunmamaktadır.

5.1.2. Gölbaşı Arsası

"webtapu" uygulaması üzerinden elde edilen 3/11/2022 tarihli çıktıda gösterildiği üzere Şirket'in Ankara ili Gölbaşı ilçesi Güzelyalı Mahallesi'nde 8.125 m² arsası bulunmaktadır. Söz konusu arsa 1152 ada 1 parselde kayıtlıdır.

Söz konusu arsa üzerinde bir otel projesinin geliştirilmesi ve söz konusu proje kapsamında hazırlanmış fakat henüz onaylanmamış olan mimari projeye göre 127 adet otel odası ile farklı amaçlara yönelik ünitelerin (otopark, düğün/toplantı salonları, havuz vs.) inşası planlanmaktadır. Proje kapsamındaki inşaat alanının toplam 5.687,5 m² olması planlanmakta olup projenin izinleri henüz alınmamış ve inşaat başlamamıştır.

5.2. Şirket'e Ait Taşıtlar

Şirket tarafından iletilen ruhsatlar ve Şirket'in 07.09.2023 tarihli beyanı çerçevesinde Şirket'in toplamda 5 adet otomobil sınıfında taşıta sahip olduğu, söz konusu taşıtlar haricinde Şirket üzerine kayıtlı başka herhangi bir taşıt bulunmadığı ve söz konusu taşıtlar üzerinde herhangi bir takyidat (rehin vs.) bulunmadığı tespit edilmiştir. Şirket'in sahip olduğu taşıtlar ve bu taşıtlara ilişkin bilgiler şu şekildedir:

Marka	Ticari Ad	Cins	Model Yılı	Tescil Tarihi
Audi	A6 Limousine	Otomobil	2016	10/09/2021
Peugeot	301	Otomobil	2019	02/10/2020
Peugeot	301	Otomobil	2019	02/10/2020

¹³ Kaynak hakkı bir kişiye başkasının arazisindeki kaynağın sularını alma ve kendi arazisine akıtma yetkisi sağlayan irtifak hakkı olarak ifade edilmektedir.

BMW	530i	Otomobil	2017	10/09/2021
Mercedes-Benz	C 200 D	Otomobil	2018	03/05/2019

6. FİKRİ MÜLKİYET

Şirket'in fikri mülkiyet haklarına ilişkin bilgilere aşağıda yer verilmiş olup EK-2'de yer verilen belgeler kapsamında Şirket'in fikri mülkiyet hakları üzerinde üçüncü kişiler lehine tescilli bir lisans veya başka bir hak bulunduğuna ilişkin herhangi bir kayda rastlanmamıştır.

T.C. Türk Patent ve Marka Kurumu'nun internet adresinde yapılan inceleme sonucunda Şirket'in Türkiye'de tescilli 1 adet markası bulunduğu ve bu markanın "Konsept Vera" olduğu tespit edilmiştir. Söz konu markaya ilişkin bilgiler aşağıdaki tabloda yer almaktadır.

Marka	Marka Adı	Tescil No	Tescil Tarihi	Nice Sınıfı	Koruma Başlangıç Tarihi	Koruma Bitiş Tarihi
	konsept vera	2020 89171	23/02/2021	37	06.08.2020	06.08.2030

Şirket tarafından sunulan belgeler kapsamında Şirket tarafından kullanılan 5 adet alan adı bulunduğu anlaşılmış olup bunlar "konseptvera.com", "konseptvera.com.tr", "veragrupmuhendislik.com.tr", "www.verakonseptgyo.com" ve "www.verakonseptgyo.com.tr" dir.

7. ÖNEMLİ SÖZLEŞMELER

Şirket tarafından iletilen belgeler kapsamında Şirket'in faaliyetlerinin yürütülmesi açısından önem arz eden sözleşmelere aşağıda yer verilmiştir.

7.1. 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.

7.2. 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.

7.3. 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.

7.4. 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. Mevzuatımız taşınmaz satış vaadi sözleşmelerinin resmî şekilde düzenlenmelerini aramakta olup söz konusu sözleşmeler incelendiğinde bu sözleşmelerin noter huzurunda düzenlenmediği anlaşılmaktadır. İnşaat sektöründe benzer uygulamalar sıkça görülmekle birlikte, bu sözleşmelerin gerekli şartları taşımadığı ileri sürülebilecektir. Ancak, söz konusu sözleşmelerin feshi halinde dahi Şirket'in söz konusu gayrimenkulleri bir başkasına satması konusunda herhangi bir engel bulunmadığı dikkate

alınarak; söz konusu durumun Şirket'in faaliyetleri üzerinde önemli bir etkisinin bulunmayacağı değerlendirilmektedir.

7.5. 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.

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 taraflı olarak belirleme ve uygulama; (iii) ipotek, hesap ve taşınır rehini, alacağın temlik 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 tekefüllerde bulunması, bankanın onayı 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 almaksızın 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 verilen 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.

7.6. 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.

7.7. 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.

7.8. Gayrimenkul Değerleme Hizmet Sözleşmesi

Net Kurumsal Gayrimenkul Değerleme ve Danışmanlık A.Ş. ile 02.05.2023 tarihinde gayrimenkul değerlendirme hizmet sözleşmesi imzalanmış olup söz konusu sözleşme çerçevesinde Elâzığ Arsası üzerinde geliştirilen Konsept Vera Projesi'nin proje değerlemesi ile Gölbaşı Arsası'nın taşınmazın mevcut değerlendirilmesi yapılmıştır.

7.9. Hukuki Danışmanlık Sözleşmesi

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

7.10. 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.

Şirket tarafından tarafımıza iletilen ve yukarıda yer verilen sözleşmeler üzerinde yaptığımız incelemeler çerçevesinde, Şirket'in paylarının halka arzına ve Borsa'da işlem görmesine engel teşkil edebilecek bir düzenlemeye rastlanmamıştır.

7.11. 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.

8. KEFALET VE TEMİNAT BİLGİLERİ

Şirket tarafından Türkiye Garanti Bankası A.Ş.'den, İller Bankası'na verilmek üzere 1 adet teminat mektubu alınmış olup teminat mektubu kapsamında İller Bankası'nın Elâzığ Arsası için düzenlendiği ihaleyi Şirket'in kazanması nedeniyle Şirket'in ihale dokümanı ve sözleşme hükümlerini yerine getirmek üzere vermek zorunda kaldığı kesin teminat tutarı olan 1.100.000

TL Türkiye Garanti Bankası A.Ş. tarafından garanti edilmiştir. İller Bankası'na olan borcun ödenmesi üzerine ise söz konusu teminat mektubu İller Bankası tarafından 10.08.2023 tarihinde Türkiye Garanti Bankası A.Ş.'ye iade edilmiştir.

Şirket tarafından verilen 07.09.2023 tarihli beyan ile beyan tarihi itibariyle Şirket tarafından verilen herhangi bir teminat olmadığı ve Şirket'in herhangi bir kefaletinin olmadığı teyit edilmiştir.

9. SİGORTALAR

GYO Tebliği md.29 ve Şirket Esas Sözleşmesi md.12 çerçevesinde Şirket portföyünde yer alan arsa, arazi, haklar ve henüz inşaatına başlanmamış projeler ile sermaye piyasası araçları hariç olmak üzere tüm varlıkların, oluşabilecek her türlü hasara karşı rayiç değerleri dikkate alınarak sigortalanması gerekmektedir.

Şirket'in tarafımıza ilettiği sigorta poliçeleri şu şekildedir:

Police Adı	Police No	Başlangıç Tarihi	Bitiş Tarihi
İnşaat Tüm Riskler Sigorta Poliçesi	6102200001516	30.09.2022	31.12.2023
İşveren Mali Mesuliyet Sigorta Poliçesi	5512200002243	05.10.2022	05.10.2023
Genişletilmiş Kasko Paket Sigorta Poliçesi	651249	02.10.2022	02.10.2023
Karayolları Motorlu Araçlar Zorunlu Mali Sorumluluk (Trafik) Sigorta Poliçesi	100000101321150	02.10.2022	02.10.2023
Genişletilmiş Kasko Paket Sigorta Poliçesi	655808	02.10.2022	02.10.2023
Karayolları Motorlu Araçlar Zorunlu Mali Sorumluluk	100000101321837	02.10.2022	02.10.2023

(Trafik) Sigorta Poliçesi			
Genişletilmiş Kasko Poliçesi	276811044666-8	14.09.2022	14.09.2023
Motorlu Kara Taşıtları İhtiyari Mali Sorumluluk Katılım Sigorta Poliçesi	182856817	15.09.2022	15.09.2023
Karayolları Motorlu Araçlar Zorunlu Mali Sorumluluk Sigorta Poliçesi	103766491	13.09.2022	13.09.2023
Genişletilmiş Kasko Paket Sigorta Poliçesi	502516	15.09.2022	15.09.2023
Motorlu Kara Taşıtları İhtiyari Mali Sorumluluk Katılım Sigorta Poliçesi	182857189	15.09.2022	15.09.2023
Karayolları Motorlu Araçlar Zorunlu Mali Sorumluluk (Trafik) Sigorta Poliçesi	114021029	13.09.2022	13.09.2023
Motorlu Kara Taşıtları İhtiyari Mali Sorumluluk Katılım Sigorta Poliçesi	T-336403307-0-0	25.04.2023	25.04.2024
Karayolları Motorlu Araçlar Zorunlu Mali Sorumluluk	121851391	05.05.2023	05.05.2024

(Trafik) Sigorta Poliçesi			
Genişletilmiş Kasko Paket Sigorta Poliçesi	3705790	26.04.2023	26.04.2024

Şirket'in 07.09.2023 tarihli beyanı ile sigorta poliçelerinin kapsamının ilgili mevzuat ve piyasa standartları uyarınca yeterli olduğu, zorunlu sigortaların tamamının yaptırılmış olduğu ve mevzuatın gerektirdiği hallerde Şirket'in portföyde yer alan varlıkların rayiç değerlerini esas alarak sigorta yaptırdığı teyit edilmiştir.

10. İSTİHDAM

Şirket'in vermiş olduğu 07.09.2023 tarihli beyana göre Şirket tarafından istihdam edilen personel sayısı 8 kişidir.

Şirket'in 07.09.2023 tarihli beyanı uyarınca Şirket bünyesinde çalışan sendikalı işçi bulunmamaktadır ve Şirket herhangi bir toplu iş sözleşmesine taraf değildir.

Şirket'in 07.09.2023 tarihli beyanı uyarınca, tüm çalışanlar ile standart belirsiz süreli iş sözleşmesi imzalanmakta olup iş sözleşmelerinde olağanın dışında veya Şirket faaliyetlerini, operasyonunu ya da finansal durumunu olumsuz etkileyebilecek herhangi bir hüküm bulunmamaktadır.

11. DAVALAR VE İCRA TAKİPLERİ

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 rapor dikkate alındığında Şirket aleyhine açılmış davalarda dava tutarları toplamının 214.896,32 TL, Şirket tarafından açılmış icra takibindeki takip tutarının 225.690,03 TL ve Şirket aleyhine başlatılmış icra takiplerindeki toplam takip tutarının 326.110,92 TL olduğu anlaşılmaktadır. Söz konusu icra takibi ve davalara ilişkin bilgiler EK-5'te yer almaktadır.

İlgili rapor dikkate alındığında tarafımızca Şirket'in, faaliyetleri, mali durumu veya karlılığı üzerinde etkili olmuş veya ileride etkili olma olasılığı bulunan herhangi bir dava veya icra takibi bulunmadığı kanaatine varılmıştır.

12. VERGİ

Şirket, Ankara Kurumlar Vergi Dairesi'ne kayıtlı olup Vergi Kimlik Numarası 9240759020'dir. T.C. Maliye Bakanlığı Gelir İdaresi Başkanlığı İnternet Vergi Dairesi'nden 19.07.2023 tarihinde alınan yazı uyarınca, Şirket'in 15.05.2023 tarihi itibarıyla vadesi geçmiş vergi borcu bulunmamaktadır. Şirketten de vergi borcu bulunmadığına ilişkin ayrıca 07.09.2023 tarihli yazılı beyan alınmıştır.

13. SONUÇ

İncelenen belgeler kapsamında ve işbu Rapor'da yapılan açıklamalar doğrultusunda tarafımızca yapılan hukuki incelemeler sonucunda;

- ❖ Şirket'in faaliyetlerini etkileyecek önemli bir hukuki uyumsuzluğun bulunmadığı,
- ❖ Şirket'in kuruluş ve faaliyeti bakımından hukuki durumu ile halka arz edilecek Şirket paylarının hukuki durumunun işbu Rapor'da ele alındığı ölçüde tabi olduğu mevzuata uygun olduğu,
- ❖ Şirket'in faaliyetlerini yürütmek için alınması gereken tüm izin, yetki, belge ve ruhsata sahip olduğu,
- ❖ Şirket'in taraf olduğu sözleşmeler kapsamında halka arz edilecek payların devir ve tedavüllerini kısıtlayan, Şirket'in halka arzına ve borsada işlem görmesine engel bir hüküm içeren herhangi bir husus bulunmadığı,
- ❖ Şirket yönetim kurulu üyeleri ile genel müdürü ve yönetim kontrolünü elinde bulunduran ortakları hakkında Borsa İstanbul A.Ş. Kotasyon Yönergesi'nin 7. maddesinin 5. bendinde yer verilen suçlar bakımından hüküm verilmemiş olduğu ve TCK'nın 53. maddesinde belirtilen süreler geçmiş olsa bile kasten işlenen bir suçtan dolayı 5 yıl veya daha fazla süreyle hapis cezasına çarptırılmamış olduğu tespit edilmiştir.

İşbu Rapor, Şirket tarafından verilen yazılı beyanlar esas alınarak ve Şirket tarafından sunulan bilgi ve belgeler incelenerek hazırlanmıştır. İşbu Rapor, aksi Rapor'da açıkça belirtilmediği sürece, imza tarihi itibarıyla mevcut durumu yansıtmaktadır. Halka arz tarihine kadar meydana gelebilecek ve yatırımcıların kararını etkileyecek nitelikte önemli değişiklikler haricinde Rapor'u ileriye yönelik olarak herhangi bir güncelleme taahhüdümüz bulunmamaktadır.

Saygılarımızla,



Gago Türkmen Avukatlık Ortaklığı adına,

Av. Mehmet Umurcan Gago

Ortak, Avukat

07.09.2023

EK-1

Bağımsız Hukukçu Raporu Kapsamında Şirket Tarafından Hazırlanan Beyan

Gago Türkmen Avukatlık Ortaklığı

Süleyman Seba Cad. BJK Plaza No: 48 B Blok

Kat: 6 Akaretler 34357 Beşiktaş, İstanbul Türkiye

07/09/2023

Sayın Av. Mehmet Umurcan Gago dikkatine,

Konu: Borsa İstanbul A.Ş.'nin ("**Borsa İstanbul**") Kotasyon Yönergesi uyarınca (7. maddesinin 5. fıkrası ile 12. maddesinin 1. fıkrasının (a) ve (b) bendi) Gago Türkmen Avukatlık Ortaklığı tarafından hazırlanan hukukçu raporu ("**Rapor**")

Vera Konsept Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A.Ş.'nin ("**Şirket**") halka arzı çalışmaları kapsamında Borsa İstanbul Kotasyon Yönergesi uyarınca (7. maddesinin 5. fıkrası ile 12. maddesinin 1. fıkrasının (a) ve (b) bendi) Gago Türkmen Avukatlık Ortaklığı tarafından hazırlanan Rapor ile ilgili olarak;

1. Rapor'un hazırlanması için tarafınıza iletilen tüm belgelerde imzası bulunan tarafların usulüne uygun olarak kurulmuş olduklarını ve usulüne uygun olarak faaliyette bulunduğunu; ilgili tüzel kişilikleri temsil eden imza sahiplerinin usulüne göre yetkilendirildiğini,
2. Rapor'un hazırlanması için tarafınıza iletilen tüm belgelerdeki imzaların gerçek ve doğru olduğunu,
3. Rapor'un hazırlanması için tarafınıza elektronik ortamda tasdikli şekilde veya fotokopi olarak sunulan tüm belgelerin tam, doğru ve orijinalleriyle birebir aynı olduğunu ve söz konusu belgelerde herhangi bir değişiklik veya bozulma olmadığını,
4. Yalnızca Rapor'un EK-2'sinde listelenen belgeleri tarafınızla paylaştığımızı, bunlar dışında herhangi bir bilgi ve belgeyi tarafınızla paylaşmadığımızı, Gago Türkmen Avukatlık Ortaklığı'nın Rapor'un EK-2'sinde listelenenler dışında bir bilgi ve belgeden sorumlu olmadığını ve tarafınıza sunulan belge ve bilgiler dışında, Rapor'a ilişkin olarak ve Rapor'un içeriğini etkileyecek nitelikte, başka herhangi bir sözleşme, belge veya bilginin mevcut olmadığını,
5. Rapor'un hazırlanması için tarafınıza sunulan tüm belgelerde imzası olan gerçek kişilerin temyiz kudretlerini haiz olduğunu ve kendilerine yasal temsilci, vasi veya kayım atanmadığını,
6. Tarafınıza sunulan bilgi ve belgelerin tamlığı ve doğruluğu hakkında tarafınızca ayrıca bir araştırma yapılmadığını bilmekle beraber, ilgili belgelerin tam, doğru ve güncel olduğunu,
7. Rapor'u işbu beyan tarihinde tamamen okuduğumuzu, Rapor'da belirtilen tüm hususları anladığımızı, bu hususların Şirket'in güncel durumunu tam ve doğru olarak yansıttığı yönünde tarafınıza teyit verdiğimizizi,
8. Rapor'da Şirket ve Şirket'in kuruluş ve faaliyetleri bakımından hukuki durumu ile ilgili olarak belirtilen tüm husus ve konuların tam ve doğru olup mevcut durumu yanıltıcı olmayacak bir şekilde yansıttığını,

Vera Konsept Gayrimenkul
Yatırım Ortaklığı A.Ş.
Balgat Mah. Mevlana Bulvarı Yelken Plaza Apt.
No:139A/59 Çankaya/ANKARA
HİTİT V.D. 8240739020
Mersis No:0924075902000001

9. Halka arz edilecek payların devir ve tedavülünü kısıtlayıcı herhangi bir husus veya kayıt bulunmadığını, halka arz edilecek paylar da dahil olmak üzere Şirket'in payları üzerinde herhangi bir takyidat bulunmadığını,
10. Şirket'in yurtiçinde veya yurtdışında herhangi bir bağlı ortaklığı, iştiraki veya şubesi bulunmadığını,
11. 2022/2 sayılı yönetim kurulu kararını müteakip olarak alınan yeni yönetim kurulu kararının 2020/3 sayılı yönetim kurulu kararı olarak değil de sehven 2020/4 numaralı yönetim kurulu kararı olarak alındığını ve bu durum haricinde Şirket tarafından alınmakla birlikte tarafınıza ileilmeyen bir yönetim kurulu kararı bulunmadığını,
12. Şirket bünyesinde halihazırda Kurumsal Yönetim Komitesi'nin bulunmadığını ancak halka arzdan sonra ilgili düzenlemelerde tanınan süre içerisinde bu komitenin yönetim kurulunun kararı ile oluşturulacağını,
13. Şirket'in yönetim kurulu üyelerinin tamamının 4 yıllık yükseköğrenim kurumlarından mezun olduğunu ve ortaklığın faaliyet konusunu ilgilendiren gayrimenkul, altyapı, hukuk, inşaat, bankacılık ve finans gibi alanlarda en 3 yıllık tecrübeye sahip olduğunu,
14. İşbu beyan tarihi itibarıyla Şirket'in yönetim kurulu üyeleri ile genel müdürünün ve yönetimde söz sahibi ortaklarının sermaye piyasası mevzuatı ve 19.10.2005 tarihli ve 5411 sayılı Bankacılık Kanunu'nda yer alan suçlar, 26.09.2004 tarihli ve 5237 sayılı Türk Ceza Kanunu'nun 282. maddesinde düzenlenen suçtan kaynaklanan malvarlığı değerlerini aklama suçundan ve ödünç para verme işlemleri hakkında mevzuata aykırılıktan, Devletin güvenliğine karşı suçlar, Anayasal düzene ve bu düzeninin işleyişine karşı suçlar, milli savunmaya karşı suçlar, devlet sırlarına karşı suçlar ve casusluk, zimmet, irtikap, rüşvet, hırsızlık, dolandırıcılık, sahtecilik, güveni kötüye kullanma, hileli iflas, bilişim sistemini engelleme, bozma, verileri yok etme veya değiştirme, banka veya kredi kartlarının kötüye kullanılması, kaçakçılık, vergi kaçaklığı veya haksız mal edinme suçlarından hüküm giymemiş olduklarını, ayrıca Türk Ceza Kanunu'nun 53. maddesinde belirtilen süreler geçmiş olsa bile kasten işlenen bir suçtan dolayı beş yıl veya daha fazla süreyle hapis cezasına çarptırılmamış olduklarını,
15. Şirket'in Rapor kapsamında belirtilenler haricinde bir dava veya icra takibine taraf olmadığını, Rapor'da belirtilen hukuki uyuşmazlıkların Şirket'in faaliyetini etkileyecek nitelikte olmadığını ve Şirket'in haberdar olduğu önemli veya davaya dönüşmesi muhtemel bir ihtilaf bulunmadığını,
16. Şirket'in Rapor kapsamında belirtilen "konsept vera" markası haricinde herhangi bir markası veya patentinin bulunmadığını ve Şirket'in Rapor'da belirtilen alan adlarını kullandığını,
17. Şirket'in faaliyetlerini SPKn ve GYO Tebliği'de dahil olmak üzere ilgili tüm sermaye piyasası düzenlemelerine uygun bir şekilde yürüttüğünü ve tarafınıza ileilmemiş adli/idari tahkikatı, incelemeyi, uyarıyı, ihtarı veya uygulanan adli/idari yaptırımını gösterir herhangi bir belge bulunmadığını,
18. Şirket'in faaliyetlerini imar ve kat mülkiyeti düzenlemelerine uygun bir şekilde yürüttüğünü,
19. Şirket'in faaliyetleri kapsamında işlenen tüm kişisel verilerin KVKK mevzuatına uygun olarak işlendiğini, VERBİS'e kaydolunduğunu, ilgili mevzuata uyum kapsamında gerekli tüm çalışmaların mevzuata uygun olarak yapıldığını, ilgili mevzuat kapsamında Kişisel Veriler Koruma Kurulu'nun idari para cezası uygulaması durumunda söz konusu durumun Şirket'in faaliyetlerini sonlandırmayacağı ve işbu durumun Şirket'i önemli derece olumsuz etkilemeyeceğini,

20. Şirket'in Çevre Kanunu ve ilgili diğer çevre düzenlemelerine uygun bir şekilde faaliyet gösterdiğini, ilgili çevre düzenlemelerine aykırı faaliyet gösterildiği yönünde Çevre, Şehircilik ve İklim Değişikliği Bakanlığı'ndan veya herhangi ilgili resmi otoriteden uyarı veya bildirim alınmadığını, Konsept Vera Projesi kapsamında ÇED raporu alınmadığını,
21. Şirket'in sosyal sigortalar ile genel sağlık sigortası mevzuatına uygun bir şekilde faaliyet gösterdiğini,
22. Rapor kapsamında belirtilen gayrimenkuller ve projeler dışında Şirket'in başka herhangi bir gayrimenkulünün veya projesinin bulunmadığını, söz konusu gayrimenkuller ile projeler hakkında tarafınıza iletilen bilgi ve belgelerin doğru ve eksiksiz olduğunu ve Şirket'in sahip olduğu gayrimenkuller üzerinde Rapor kapsamında belirtilenler hariç olmak üzere herhangi bir takyidat bulunmadığını,
23. Elâzığ ili Merkez ilçesi Sürsürü Mahallesi Gedik Karaçalı Mevkii'nde bulunan 1046 ada 11 parselde kayıtlı arsa üzerinde ESD Proje tarafından Konsept Vera Projesi'nin inşaatı geliştirilmekte olup, söz konusu proje kapsamında 132 adet konut ve 84 adet ticari mağaza bulunduğunu, proje kapsamındaki inşaat alanının toplam 62.807 m² olduğunu ve söz konusu projede inşaat ve satışların işbu beyan tarihi itibariyle devam ettiğini,
24. Ankara ili Gölbaşı ilçesi Güzelyalı Mahallesi'nde bulunan 1152 ada 1 parselde kayıtlı arsa üzerinde bir otel projesinin geliştirilmesi ve söz konusu proje kapsamında 127 adet otel odası ile farklı amaçlara yönelik ünitelerin (otopark, düğün/toplantı salonları, havuz vs.) inşasının planlandığı, proje kapsamındaki inşaat alanının toplam 5.687,50 m² olmasının planlandığını, projenin izinlerinin henüz alınmamış ve inşaatın henüz başlamamış olduğunu,
25. Şirket'in toplamda 5 adet otomobil sınıfında taşıta sahip olduğunu, söz konusu taşıtlar haricinde Şirket üzerine kayıtlı başka herhangi bir taşıt bulunmadığını ve söz konusu taşıtlar üzerinde herhangi bir takyidat (rehin vs.) bulunmadığını,
26. Türkiye Garanti Bankası A.Ş. ile imzalanan 29/04/2019 tarihli Genel Kredi Sözleşmesi'ne ilişkin olarak ilgili bankadan Şirket'in halka arzı ve oluşabilecek kontrol değişikliği hakkında onay alındığını, söz konusu sözleşme çerçevesinde sözleşmeye aykırılık teşkil edebilecek herhangi bir durum bulunmadığını, temerrüt hali veya temerrüt teşkil edebilecek herhangi bir durumun mevcut olmadığını, Şirket'in ilgili sözleşmeler ile tam bir uyum içerisinde olduğunu ve ilgili bankadan sözleşmeye aykırılık ya da temerrüt hali teşkil edebilecek bir duruma istinaden bildirim yapılmadığını veya temerrüt ihtarı çekilmediğini veya bu konuda yazılı veya sözlü bir talep gelmediğini ve Şirket'in taraf olduğu başka bir genel kredi sözleşmesinin bulunmadığını,
27. Şirket'in Rapor kapsamında belirtilen sözleşmelerinin halen yürürlükte olduğunu ve Şirket'in herhangi bir sözleşme veya düzenleme akdetme veya faaliyetlerini sürdürmek hususunda herhangi bir şekilde yetkisini, ehliyetini kısıtlayan bir belge veya durum bulunmadığını,
28. İşbu beyan tarihi itibariyle Şirket tarafından alınan herhangi teminat olmadığını, Şirket'in verdiği herhangi bir teminat olmadığını ve Şirket'in herhangi bir kefaletinin olmadığını,
29. Sigorta poliçelerinin kapsamının ilgili mevzuat ve piyasa standartları uyarınca yeterli olduğunu, zorunlu sigortaların tamamının yaptırılmış olduğunu ve mevzuatın gerektirdiği hallerde Şirket'in portföyde yer alan varlıkların rayiç değerlerini esas alarak sigorta yaptırdığını,

30. Şirket tarafından istihdam edilen personel sayısının 8 kişi olduğunu, Şirket bünyesinde çalışan sendikali işçi bulunmadığını ve tüm çalışanlar ile standart belirsiz süreli iş sözleşmesi imzalandığını,
31. Şirket'in vadesi geçmiş vergi borcu, Sosyal Güvenlik Kurumu borcu ve benzeri kamu borcunun, personel borcunun veya ticari borcunun olmadığını,
32. Şirket'in vadesi geçen fakat henüz şüpheli alacak karşılığı ayrılmamış ticari alacağının bulunmadığını,
33. Şirket'in finansal borçlarıyla ilgili vadesinde ödeyememe, erteleme, yeniden yapılandırma, vade uzatımı ve benzeri bir durum olmadığını ve son durum itibarıyla Şirket'in finansal borçları nedeniyle aleyhine başlatılan icra, ipotegün paraya çevrilmesi ve benzeri bir durumun olmadığını,
34. Şirket'in faaliyetlerine ara vermediğini ve hakkında konkordato veya iflas kararı verilmediğini,
35. Rapor'un işbu beyan tarihi itibarıyla Şirket ve Şirket'in faaliyetleri ile ilgili hukuki durumu yansıttığını bildiğimizi ve Gago Türkmen Avukatlık Ortaklığı'nın Rapor'u güncelleme taahhüdünde bulunmadığını,
36. Şirket'in 6102 sayılı Türk Ticaret Kanunu'nun 376. ve 377. maddeleri uyarınca herhangi bir sermaye kaybı ve borca batıklık durumunun bulunmadığını,
37. Rapor kapsamında Şirket tarafından beyan edildiği ifade edilen hususların, tarafımızca beyan edilmiş olduğunu,
38. Hâlihazırda halka arz sürecine veya Şirket'in Borsa İstanbul'da işlem görme başvurusuna yönelik hukuki danışmanlık hizmetleri dışında Şirket ve ortaklarına sunduğunuz bir hukuki danışmanlık, müşavirlik, hukuki mütalâa vb. hizmetinin bulunmadığını, Şirket, Şirket'in ortakları ile doğrudan veya dolaylı olarak sermaye, yönetim, mali ve ticari ilişki ile vekâlet akdi, ücret akdi ya da sair bir ilişkinizin bulunmadığını,
39. İşbu Rapor kapsamında yer verilen izin, ruhsat ve belgelerin ilgili mevzuat kapsamında alındığını ve Şirket'in faaliyetlerini yürütmesi için alınması gerekli başkaca bir izin, ruhsat ve belgelerin bulunmadığını,
40. Şirket'in ilgili ticaret siciline ve ticaret odasına usulüne uygun bir şekilde kaydedilmiş olduğunu,
41. İşbu beyan ve taahhütlerimizin Rapor'un ekinde kamuya açıklanmasına izin verdiğimizizi

kabul, beyan ve taahhüt ederiz.

Vera Konsept Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A.Ş. adına;

Emre Fırat

Vera Konsept Gayrimenkul
Yatırım Ortaklığı A.Ş.
Balgat Mah. Mevlana Bulvarı Yeşen Plaza Apt.
No:139A/59 Çankaya/ANKARA
HİTİT V.D.9240759020
Mersis No:0924075902000001

EK-2

İncelenen Belgeler

Kurumsal Bilgi ve Belgeler

- Şirket'e ait TTSG kayıtları
- 20.08.2021 tarih ve 10392 sayılı TTSG'de ilan edilen hazırlanan Şirket genel kurulunun çalışma esas ve usulleri hakkında iç yönerge
- Şirket'in SPK onaylı esas sözleşme tadil metni
- 13.08.2021 tarihinde yapılan 2018, 2019, 2020 yıllarına ilişkin olağan genel kurula, 15.12.2021 tarihinde yapılan olağanüstü genel kurula, 28.09.2022 tarihinde yapılan 2021 yılına ilişkin olağan genel kurula, 19.04.2023 tarihinde yapılan olağanüstü genel kurula ve 28.07.2023 tarihinde yapılan 2022 yılına ilişkin olağan genel kurula ilişkin toplantı tutanakları ile hazırlanmış cetvelleri
- Şirket yönetim kurulunun 29.09.2018 (3 adet), 18.01.2019, 30.04.2019, 02.05.2019, 09.09.2019, 16.07.2020, 29.08.2020, 25.11.2020, 25.12.2020, 30.07.2021, 13.08.2021, 01.12.2021, 15.12.2021, 20.09.2022 (3 adet), 28.09.2022, 23.11.2022, 24.11.2022, 29.03.2023, 17.04.2023, 25.04.2023, 28.04.2023, 02.05.2023, 03.05.2023, 04.05.2023, 05.05.2023, 08.05.2023, 15.05.2023, 16.05.2023, 24.07.2023, 31.08.2023 ve 06.09.2023 tarihli yönetim kurulu kararları
- Şirket'in noter onaylı pay defteri
- Sermaye Piyasası Kurulu Karar Organı'nın 21.03.2023 tarih ve 17/344 sayılı kararı
- SPK'nın 11.04.2023 tarih ve E-12233903-340.02-35941 sayılı yazısı
- T.C. Ticaret Bakanlığı'nın 14.04.2023 tarih ve E-50035491-431.02-00084629939 sayılı yazısı
- Şirket'in Ankara 79. Noterliği tarafından 03.05.2023 tarihinde 09232 yevmiye numarası ile tasdik edilen imza sirküleri
- Şirket'in Ankara 79. Noterliği tarafından 04.05.2023 tarihinde 09272 yevmiye numarası ile tasdik edilen imza sirküleri
- SGK'dan alınan 18.07.2023 tarihli Şirket'in 18.07.2023 tarihi itibarıyla muaccel borcu olmadığına ilişkin yazı
- Serbest Muhasebeci Mali Müşavir Şeyma Bilgin tarafından hazırlanan 14.11.2022 tarihli, 27.09.2022 tarihli (2 adet), 15.12.2021 tarihli (3 adet) SMMM raporları
- Ankara Ticaret Odası tarafından düzenlenen Şirket'in faaliyet belgesi
- Gürol Gündoğan ve Tuba Ertugay Yıldız'a ait 15.11.2022 ve 18.11.2022 tarihli ve Mehmet Atıf'a ait 06.09.2023 tarihli bağımsızlık beyanları
- Ankara Batı 10. Asliye Ceza Mahkemesi'nin 2017/326 dosya ve 2018/239 karar numaralı gerekçeli kararı
- Şirket'e ait genel bir aydınlatma metni, çalışanlara yönelik bir açık rıza metni ve veri sahiplerinin kişisel verilerinin işlenmesine dair başvuru formu

Gayrimenkul Değerleme Raporu

- Net Kurumsal Gayrimenkul Değerleme ve Danışmanlık A.Ş. tarafından hazırlanan 05.06.2023 tarih ve 2023-349 ve 2023-350 sayılı gayrimenkul değerlendirme raporları

Kredi Dokümanları

- Şirket ile Türkiye Garanti Bankası A.Ş. arasında imzalanan 29.04.2019 tarihli Genel Kredi Sözleşmesi

Banka Onay Yazısı

- Türkiye Garanti Bankası A.Ş. tarafından 11.05.2023 tarihinde verilen banka onay yazısı

Teminat Mektubu

- Türkiye Garanti Bankası A.Ş.'den, İller Bankası'na verilmek üzere alınan 29.04.2019 tarih ve 1712594 sayılı teminat mektubu

Fikri Mülkiyet Hakları

- 3 BAY Patent A.Ş. tarafından düzenlenen "Marka Belge Teslim Formu"
- Türk Patent ve Marka Kurumu tarafından düzenlenen 2020 89171 sayılı Marka Tescil Belgesi
- Alan adlarına ilişkin Pragmatik Reklamcılık Matbaa Yazılım Organizasyon Danışmanlık ve Ticaret Limited Şirketi'nden alınan belge

Şirket'in Taraf Olduğu Önemli Sözleşmeler

- ESD Proje ile imzalanan 01.07.2022 tarihli inşaat sözleşmesi
- İller Bankası ile Elâzığ ili Merkez ilçesi Sürsürü Mahallesi 1046 ada 11 parselde bulunan arsanın Şirket tarafından satın alınmasına ilişkin olarak imzalanan 29.04.2019 tarihli arsa satış sözleşmesi
- Ufba Turizm İnşaat ve Ticaret Limited Şirketi ile imzalanan 19.04.2019 tarihli kira sözleşmesi
- İki gerçek kişi ile akdedilen 15.06.2020 ve 24.07.2020 tarihli iki ayrı kira sözleşmesi
- Gayrimenkul alım satımına ilişkin olarak 22 farklı kişi ile ayrı ayrı farklı tarihlerde imzalanan 24 adet alım satım sözleşmesi
- 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 imzalanan sözleşmeler ile 31.12.2019, 31.12.2020, 31.12.2021 ve 30.9.2022 tarihli finansal tabloların denetimi için Eren Bağımsız Denetim A.Ş ile 28.09.2022 tarihinde imzalanan sözleşme
- Şirket'in halka arz işlemleri ile ilgili olarak İntegral Yatırım Menkul Değerler A.Ş. ile 15.08.2023 tarihinde imzalanan Halka Arza Aracılık ve Finansal Danışmanlık Sözleşmesi
- Net Kurumsal Gayrimenkul Değerleme ve Danışmanlık A.Ş. ile 02.05.2023 tarihinde imzalanan gayrimenkul değerleme hizmet sözleşmesi
- Gago Türkmen Avukatlık Ortaklığı ile 19.08.2022 tarihinde imzalanan hukuki danışmanlık sözleşmesi
- Şirket paylarının halka arz edilmesi sürecinde Şirket'e danışmanlık hizmeti verilmesi amacıyla 14.06.2023 tarihinde Emre Kavaklı ile imzalanan danışmanlık sözleşmesi
- 23.08.2023 tarihinde konsorsiyum lideri İntegral Yatırım Menkul Değerler A.Ş. ve 36 farklı aracı kurum ile imzalanan Aracılık ve Konsorsiyum Sözleşmesi

Sigorta Poliçeleri

- 6102200001516 numaralı İnşaat Tüm Riskler Sigorta Poliçesi
- 5512200002243 numaralı İşveren Mali Mesuliyet Sigorta Poliçesi
- 651249 numaralı Genişletilmiş Kasko Paket Sigorta Poliçesi
- 100000101321150 numaralı Karayolları Motorlu Araçlar Zorunlu Mali Sorumluluk (Trafik) Sigorta Poliçesi
- 655808 numaralı Genişletilmiş Kasko Paket Sigorta Poliçesi
- 100000101321837 numaralı Karayolları Motorlu Araçlar Zorunlu Mali Sorumluluk (Trafik) Sigorta Poliçesi
- 276811044666-8 numaralı Genişletilmiş Kasko Poliçesi
- 182856817 numaralı Motorlu Kara Taşıtları İhtiyari Mali Sorumluluk Katılım Sigorta Poliçesi
- 103766491 numaralı Karayolları Motorlu Araçlar Zorunlu Mali Sorumluluk Sigorta Poliçesi
- 502516 numaralı Genişletilmiş Kasko Paket Sigorta Poliçesi

- 182857189 numaralı Motorlu Kara Taşıtları İhtiyari Mali Sorumluluk Katılım Sigorta Poliçesi
- 114021029 numaralı Karayolları Motorlu Araçlar Zorunlu Mali Sorumluluk (Trafik) Sigorta Poliçesi
- T-336403307-0-0 numaralı Motorlu Kara Taşıtları İhtiyari Mali Sorumluluk Katılım Sigorta Poliçesi
- 121851391 Karayolları Motorlu Araçlar Zorunlu Mali Sorumluluk (Trafik) Sigorta Poliçesi
- 3705790 numaralı Genişletilmiş Kasko Paket Sigorta Poliçesi

İstihdam

- Şirket çalışanları ile imzalanan 8 adet belirsiz süreli iş sözleşmesi

Adli Sicil Kayıtları

- Adalet Bakanlığı Adli Sicil ve İstatistik Genel Müdürlüğü'nce verilen 19.07.2023 tarihli Emre Fırat'a ait arşiv kayıtlı adli sicil belgeleri ve 05.07.2023 tarihli Ulusal Yargı Ağı Bilişim Sistemi kaydı
- Adalet Bakanlığı Adli Sicil ve İstatistik Genel Müdürlüğü'nce verilen 19.07.2023 tarihli Sevda Fırat'a ait arşiv kayıtlı adli sicil belgeleri ve 19.07.2023 tarihli Ulusal Yargı Ağı Bilişim Sistemi kaydı
- Adalet Bakanlığı Adli Sicil ve İstatistik Genel Müdürlüğü'nce verilen 19.07.2023 tarihli Kemal Hür'e ait arşiv kayıtlı adli sicil belgeleri ve 19.07.2023 tarihli Ulusal Yargı Ağı Bilişim Sistemi kaydı
- Adalet Bakanlığı Adli Sicil ve İstatistik Genel Müdürlüğü'nce verilen 05.05.2023 tarihli Gürol Gündoğan'a ait arşiv kayıtlı adli sicil belgeleri ve 07.07.2023 tarihli Ulusal Yargı Ağı Bilişim Sistemi kaydı
- Adalet Bakanlığı Adli Sicil ve İstatistik Genel Müdürlüğü'nce verilen 03.05.2023 tarihli Tuba Ertugay Yıldız'a ait arşiv kayıtlı adli sicil belgeleri ve 05.07.2023 tarihli Ulusal Yargı Ağı Bilişim Sistemi kaydı
- Adalet Bakanlığı Adli Sicil ve İstatistik Genel Müdürlüğü'nce verilen 06.09.2023 tarihli Mehmet Atuş'a ait arşiv kayıtlı adli sicil belgeleri ve 06.09.2023 tarihli Ulusal Yargı Ağı Bilişim Sistemi kaydı

Şirket'e Ait Gayrimenkuller ile Taşıtlara İlişkin Tapular ve Ruhsatlar

- Şirket'in Elâzığ ili Merkez ilçesi Sürsürü Mahallesi Gedik Karaçalı Mevkii'nde bulunan 1046 ada 11 parselde kayıtlı arsasına ilişkin "webtapu" uygulaması üzerinden elde edilen 1.11.2022 tarihli çıktı
- Şirket'in Ankara ili Gölbaşı ilçesi Güzelyalı Mahallesi'nde bulunan 1152 ada 1 parselde kayıtlı arsasına ilişkin tapu senedi ve "webtapu" uygulaması üzerinden elde edilen 3.11.2022 tarihli çıktı
- Elâzığ Arsası üzerinde geliştirilen Konsept Vera Projesi kapsamındaki 132 konut ve 84 ticari mağazaya ait "webtapu" uygulaması üzerinden elde edilen 18.05.2023 ve 21.08.2023 tarihli çıktılar
- Şirket'e ait 06MEF87, 06CDT223, 06CDT250, 06MEF05, 06SF033 plakalı araçlara ilişkin ruhsatlar ve araçlar üzerinde takyidat olmadığına ilişkin E-Devlet uygulaması üzerinden temin edilen 19.07.2023 tarihli çıktı

Davalar ve Takipler

- Şirket'in 17.08.2023 tarihi itibarıyla taraf olduğu davaları ve icra takiplerini gösteren ve Av. Talip Ozan Gök tarafından hazırlanmış olan rapor

Ruhsatlar ve İzinler

- T.C. Elâzığ Belediye Başkanlığı tarafından verilen 2023/34 no'lu 6 adet inşaat ruhsatı

- T.C. Çankaya Belediyesi tarafından verilen işyeri açma ve çalışma ruhsatı

Vergi

- Şirket'in vergi levhası
- T.C. Maliye Bakanlığı Gelir İdaresi Başkanlığı İnternet Vergi Dairesi'nden 19.07.2023 tarihinde alınan yazı

EK-3

Üzerinde Konsept Vera Projesi'nin Geliştirildiği Elâzığ Arsası'na İlişkin Bilgiler

Taşınmazın Niteliği	İl/İlçe	Ada/Parsel	Mahalle/ Mevkii	Takyidatlar
Arsa	Elâzığ/ Merkez	1046/11	Sürsürü Mahallesi Gedik Karaçalı Mevkii	<p><u>İrtifak:</u></p> <p>Bu parsel ile 77 ada 1 parsel ve 73 ada 2 parsel lehine 72 ada 35 parsel 74 ada 6,16,4 parseller aleyhine menbadeñ neden eden ve düzümlü su kuyularını ve su geçirme hakkı var. Ayrıca bu parsel ile 73 ada 2 parsel 74 ada 1.parseller lehine ve 72 ada 6,16,4 parseller aleyhine menbadeñ düzme su kuyuları ve su geçirme hakkı var.</p> <p><u>İrtifak:</u></p> <p>Bu parsel ile 77 ada 1.parsel ve 73 ada 2 parseller lehine ve 72 ada 35 parsel 74 ada 6, 16, 4. Parseller aleyhine neben eden ve düzümlü su kuyulu ve su geçirme hakları var. Ayrıca, bu parsel ile 73 ada 2 parsel 74 ada 1 parseller lehine 6, 16, 4 parseller aleyhine menbadeñ ve düzenli su geçirme hakkı var.</p>

Konsept Vera Projesi Kapsamındaki Gayrimenkullere İlişkin Bilgiler

Şirket'in Elâzığ Arsası üzerinde Esd Proje Sanayi ve Ticaret A.Ş. tarafından Konsept Vera Projesi'nin inşaatı geliştirilmekte olup, söz konusu proje kapsamında 132 adet konut ve 84 adet ticari mağaza bulunmaktadır. Söz konusu gayrimenkullerin **halihazırda kat irtifakı tapuları bulunmaktadır**. Elâzığ Arsası üzerinde geliştirilen Konsept Vera Projesi kapsamındaki gayrimenkullerin kat irtifakı tapularının çıkması akabinde Elâzığ Arsası üzerindeki takyidatlar bu tapulara da yansımıştır. Konsept Vera Projesi kapsamındaki gayrimenkullere ilişkin bilgiler şu şekildedir:

Blok	Bağımsız Bölüm No	Bağımsız Bölümün Niteliği	Takyidatlar (Tüm Bağımsız Bölümler İçin Aynı Takyidatlar Geçerlidir)
A1	1	Mesken	<p style="text-align: center;"><u>Beyan:</u> Yönetim Planı: 25/04/2023</p> <p style="text-align: center;"><u>İrtifak:</u> Bu parsel ile 77 ada 1 parsel ve 73 ada 2 parsel lehine 72 ada 35 parsel 74 ada 6,16,4 parseller aleyhine menbadeñ neden eden ve düzümlü su kuyularını ve su geçirme hakkı var. Ayrıca bu parsel ile 73 ada 2 parsel 74 ada 1.parseller lehine ve 72 ada 6,16,4 parseller aleyhine menbadeñ düzme su kuyuları ve su geçirme hakkı var.</p> <p style="text-align: center;"><u>İrtifak:</u> Bu parsel ile 77 ada 1.parsel ve 73 ada 2 parseller lehine ve 72 ada 35 parsel 74 ada 6, 16, 4. Parseller aleyhine neben eden ve düzümlü su kuyulu ve su geçirme hakları var. Ayrıca, bu parsel ile 73 ada 2 parsel 74 ada 1 parseller lehine 6, 16, 4 parseller aleyhine nenbadeñ ve düzenli su geçirme hakkı var.</p>
A1	2	Mesken	
A1	3	Mesken	
A1	4	Mesken	
A1	5	Mesken	
A1	6	Mesken	
A1	7	Mesken	
A1	8	Mesken	
A1	9	Mesken	
A1	10	Mesken	
A1	11	Mesken	
A1	12	Mesken	
A1	13	Mesken	
A1	14	Mesken	
A1	15	Mesken	
A1	16	Mesken	
A1	17	Mesken	
A1	18	Mesken	
A1	19	Mesken	
A1	20	Mesken	
A1	21	Mesken	

A1	22	Mesken
A1	23	Mesken
A1	24	Mesken
A2	1	Mesken
A2	2	Mesken
A2	3	Mesken
A2	4	Mesken
A2	5	Mesken
A2	6	Mesken
B1	1	Mesken
B1	2	Mesken
B1	3	Mesken
B1	4	Mesken
B1	5	Mesken
B1	6	Mesken
B1	7	Mesken
B1	8	Mesken
B1	9	Mesken
B1	10	Mesken
B1	11	Mesken
B1	12	Mesken
B1	13	Mesken
B1	14	Mesken



B1	15	Mesken
B1	16	Mesken
B1	17	Mesken
B1	18	Mesken
B1	19	Mesken
B1	20	Mesken
B1	21	Mesken
B1	22	Mesken
B1	23	Mesken
B1	24	Mesken
B1	25	Mesken
B1	26	Mesken
B1	27	Mesken
B1	28	Mesken
B2	1	Mesken
B2	2	Mesken
B2	3	Mesken
B2	4	Mesken
B2	5	Mesken
C	1	Mesken
C	2	Mesken
C	3	Mesken
C	4	Mesken



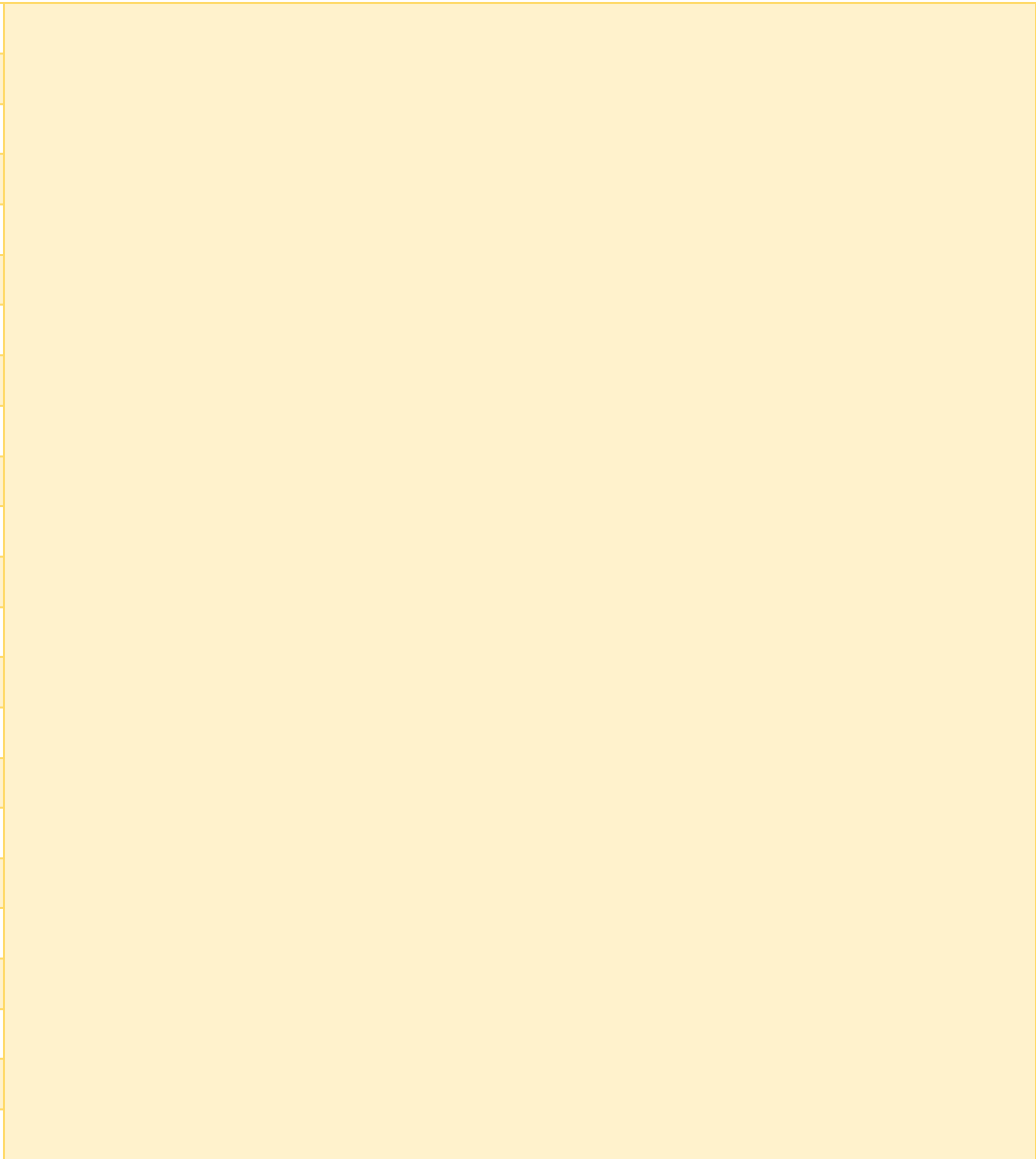
C	5	Mesken
C	6	Mesken
C	7	Mesken
C	8	Mesken
C	9	Mesken
C	10	Mesken
C	11	Mesken
C	12	Mesken
C	13	Mesken
C	14	Mesken
C	15	Mesken
C	16	Mesken
C	17	Mesken
C	18	Mesken
C	19	Mesken
C	20	Mesken
C	21	Mesken
C	22	Mesken
C	23	Mesken
C	24	Mesken
C	25	Mesken
C	26	Mesken
C	27	Mesken



C	28	Mesken
C	29	Mesken
C	30	Mesken
C	31	Mesken
C	32	Mesken
C	33	Mesken
C	34	Mesken
C	35	Mesken
C	36	Mesken
C	37	Mesken
C	38	Mesken
C	39	Mesken
C	40	Mesken
C	41	Mesken
C	42	Mesken
C	43	Mesken
C	44	Mesken
C	45	Mesken
C	46	Mesken
C	47	Mesken
C	48	Mesken
C	49	Mesken
C	50	Mesken



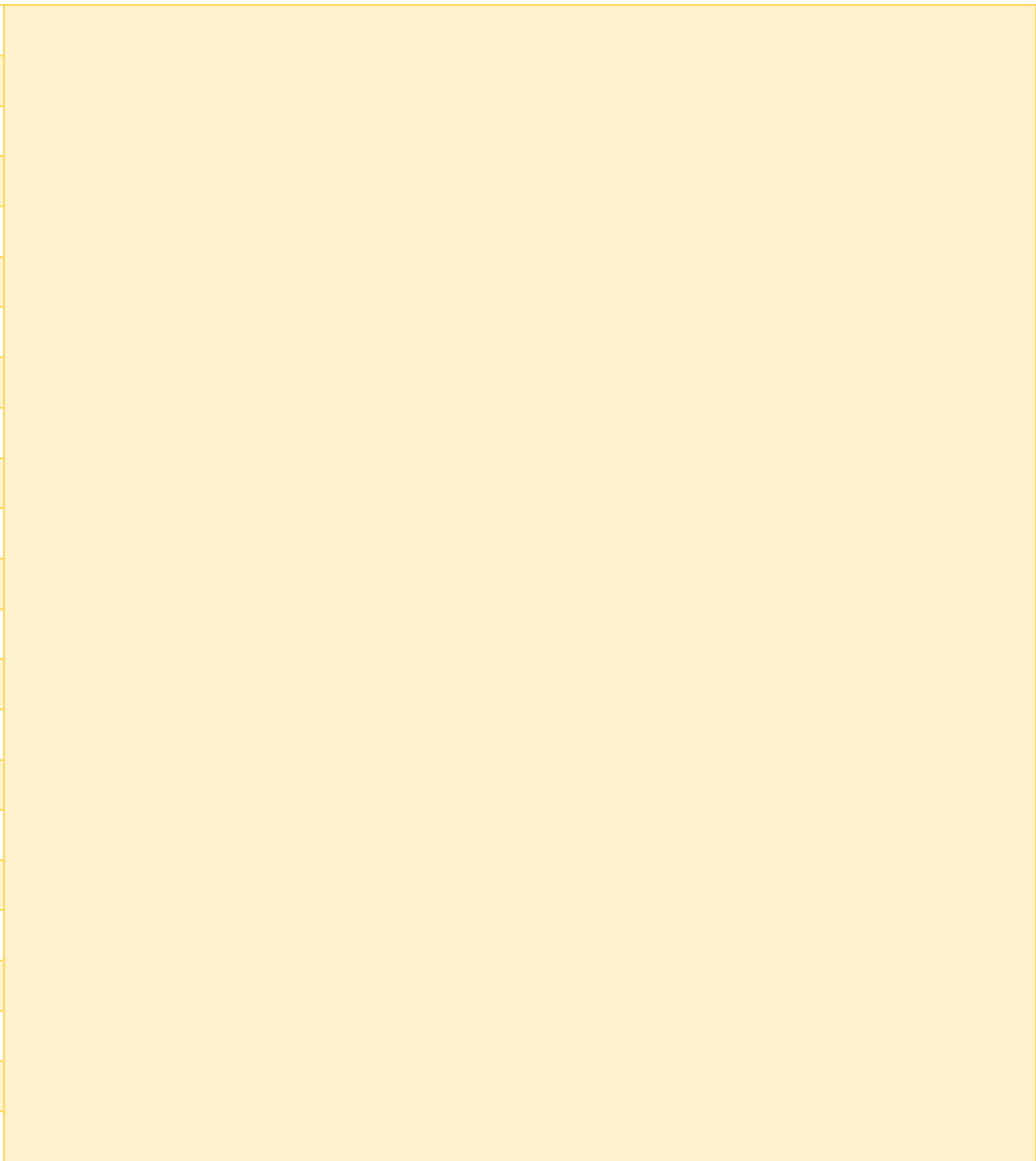
C	51	Mesken
C	52	Mesken
C	53	Mesken
C	54	Mesken
C	55	Mesken
C	56	Mesken
C	57	Mesken
C	58	Mesken
C	59	Mesken
C	60	Mesken
C	61	Mesken
C	62	Mesken
C	63	Mesken
C	64	Mesken
C	65	Mesken
C	66	Mesken
C	67	Mesken
C	68	Mesken
C	69	Mesken
D	1	Dükkân
D	2	Dükkân
D	3	Dükkân
D	4	Dükkân



D	5	Dükkân
D	1	Dükkân
D	2	Dükkân
D	3	Dükkân
D	4	Dükkân
D	5	Dükkân
D	6	Dükkân
D	7	Dükkân
D	8	Dükkân
D	9	Dükkân
D	10	Dükkân
D	11	Dükkân
D	12	Dükkân
D	13	Dükkân
D	14	Dükkân
D	15	Dükkân
D	16	Dükkân
D	17	Dükkân
D	18	Dükkân
D	19	Dükkân
D	20	Dükkân
D	21	Dükkân
D	22	Dükkân



D	23	Dükkân
D	24	Dükkân
D	25	Dükkân
D	26	Dükkân
D	27	Dükkân
D	28	Dükkân
D	29	Dükkân
D	30	Dükkân
D	31	Dükkân
D	32	Dükkân
D	33	Dükkân
D	34	Dükkân
D	35	Dükkân
D	36	Dükkân
D	37	Dükkân
D	38	Dükkân
D	39	Dükkân
D	40	Dükkân
D	41	Dükkân
D	42	Dükkân
D	43	Dükkân
D	44	Dükkân
D	45	Dükkân



D	46	Dükkân
D	47	Dükkân
D	48	Dükkân
D	49	Dükkân
D	50	Dükkân
D	51	Dükkân
D	52	Dükkân
D	53	Dükkân
D	54	Dükkân
D	55	Dükkân
D	56	Dükkân
D	57	Dükkân
D	58	Dükkân
D	59	Dükkân
D	60	Dükkân
D	61	Dükkân
D	62	Dükkân
D	63	Dükkân
D	64	Dükkân
D	65	Dükkân
D	66	Dükkân
D	67	Dükkân
D	68	Dükkân

D	69	Dükkân	
D	70	Dükkân	
D	71	Dükkân	
D	72	Dükkân	
D	73	Dükkân	
D	74	Dükkân	
D	75	Dükkân	
D	76	Dükkân	
D	77	Dükkân	
D	78	Dükkân	
D	79	Dükkân	
D	80	Dükkân	
D	81	Dükkân	
D	82	Dükkân	
D	83	Dükkân	
D	84	Dükkân	

Gölbaşı Arsasına İlişkin Bilgiler

Taşınmazın Niteliği	İl/İlçe	Ada/Parsel	Mahalle/ Mevkii	Takyidatlar
Arsa	Ankara/ Gölbaşı	1152/1	Güzelyalı Mahallesi	<u>Beyan:</u> Kullanım Amacı: Özelleştirme Nedeniyle <u>Beyan:</u> Yönetim Merkezi

EK-4
İnşaat Ruhsatları

Ruhsatı Veren Kurum	Yapının Adresi	Ada-Parsel	Ruhsat No	Ruhsatın Onay Tarihi	İlk Ruhsat No	İlk Ruhsat Tarihi	Blok ve Bağımsız Bölüm	Yapı Sahibinin Adı	Yapı Müteahhidi
T.C. Elâzığ Belediye Başkanlığı	Elâzığ/Merkez /Cumhuriyet Mahallesi	1046/11	2023/34	27.04.2023	2020/346	24.11.2020	A1/1-24	Vera Grup Mühendislik A.Ş.	Esd Proje Sanayi ve Ticaret A.Ş.
T.C. Elâzığ Belediye Başkanlığı	Elâzığ/Merkez /Cumhuriyet Mahallesi	1046/11	2023/34	27.04.2023	2020/346	24.11.2020	A2/1,2,3,4,5 ,6	Vera Grup Mühendislik A.Ş.	Esd Proje Sanayi ve Ticaret A.Ş.
T.C. Elâzığ Belediye Başkanlığı	Elâzığ/Merkez /Cumhuriyet Mahallesi	1046/11	2023/34	27.04.2023	2020/346	24.11.2020	B1/1-28	Vera Grup Mühendislik A.Ş.	Esd Proje Sanayi ve Ticaret A.Ş.
T.C. Elâzığ Belediye Başkanlığı	Elâzığ/Merkez /Cumhuriyet Mahallesi	1046/11	2023/34	27.04.2023	2020/346	24.11.2020	B2/1,2,3,4,5	Vera Grup Mühendislik A.Ş.	Esd Proje Sanayi ve Ticaret A.Ş.
T.C. Elâzığ Belediye Başkanlığı	Elâzığ/Merkez /Cumhuriyet Mahallesi	1046/11	2023/34	27.04.2023	2020/346	24.11.2020	C/1-69	Vera Grup Mühendislik A.Ş.	Esd Proje Sanayi ve Ticaret A.Ş.

T.C. Elâzığ Belediye Başkanlığı	Elâzığ/Merkez /Cumhuriyet Mahallesi	1046/11	2023/34	27.04.2023	2020/346	24.11.2020	D/1-84	Vera Grup Mühendislik A.Ş.	Esd Proje Sanayi ve Ticaret A.Ş.
---------------------------------------	---	---------	---------	------------	----------	------------	--------	----------------------------------	--

EK-5**Dava ve Takipler**

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 İş Mahkemesi 2023/276 E.	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.
31.08.2022	Ankara 10. Asliye Ticaret Mahkemesi 2022/564 E.	Bozduman Elektrik İnşaat Ltd. Şti.	Tarafımıza 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 önümüzdeki duruşma 05.12.2023 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 100,00 TL üzerinden açılmıştır.	Ön inceleme duruşması 08.06.2023 tarihinde yapılmış olup önümüzdeki duruşma 05.12.2023 tarihinde yapılacaktır.

Takip Tarihi	Dosya No	Takibin Tarafları	Takip Türü	Borç Tutarı	Son Durum
13.02.2019	Ankara 24. İcra Müd. 2019/2107 E.	Alacaklısı Vera Konsept GYO A.Ş. ve borçlusu Andem Yapı Ltd. Şti. ve Hiz. İnşaat Ltd. Şti	Örnek No:10 Kambiyo Takibi	17.08.2023 itibariyle dosyada görünen borç 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. Mim. Matbaacılık Rekl. Org. San. Ve Tic. Ltd. Şti., borçlusu Vera Konsept GYO A.Ş.	İcra takibi	UYAP sisteminde dosyanın toplam borcu 17.323,29 TL olarak gözükmemektedir.	İcra takibine itiraz neticesinde karşı yan tarafından açılan davada Ankara 14. Asliye Ticaret Mah. 2021/558 E. 2022/336 K. sayılı kararıyla itirazın iptaline karar vermiş, istinaf başvurumuzun reddi ile karar kesinleşmiştir. Netice itibariyle itiraz iptal edilmiştir.
24.12.2021	Ankara 30. İcra Dairesi 2022/7348 (İlgili icra dairelerinin	Alacaklısı Bozduman Elektrik İnşaat Ltd. Şti.,	İcra takibi	UYAP sisteminde dosyanın toplam borcu 308.787,63 TL	Takibe itiraz edilmiş, takip durdurulmuştur.

	birleşmesi sonucunda Ankara 1. Genel İcra Dairesi'nin 2023/59139 E. sayılı numarasını almıştır, yeni icra numarası parantez içerisinde belirtilen numaradır.)	borçlusu Vera Konsept GYO A.Ş		olarak gözükmektedir.	
--	---	--	--	--------------------------	--

VERA KONSEPT GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş
Mevlana Bulvarı Yelken Plaza No:139A/59 ÇANKAYA/ANKARA

Talebiniz üzere Vera Konsept Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A.Ş' nin aleyhe taraf olduğu 17.08.2023 tarihi itibariyle devam eden davalarına ilişkin bilgiler aşağıda yer almaktadır. Vera Konsept Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A.Ş tarafından açılmış lehe taraf olunan devam eden herhangi bir dava bulunmamaktadır.

Saygılarımızla,

AVUKAT

Talip Ozan Gök
17.08.2023

Vera Konsept Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı Anonim Şirketi aleyhine açılmış ve halen devam eden her türlü davalar :

Dava Tarihi	D.No	Davacı	Dava Konusu	Dava Tutarı	Son Durum
31.08.2022	Ankara 10. Asliye Ticaret Mahkemesi 2022/564 E	Bozduman Elektrik İnşaat Ltd.Şti	Tarafımıza gönderilen satış faturasının gerçeğe aykırı olarak düzenlenmesi neticesinde yapılan itiraz sonucu açılmıştır.	213.196,32 TL	Ön inceleme duruşması 18.07.2023 tarihinde yapılmış olup önümüzdeki duruşma 05.12.2023 tarihinde yapılacaktır.
29.12.2022	Ankara 5. Sulh Hukuk Mahkemesi 2022/5222 E	[REDACTED]	Alacak (Ticari Nitelikteki Taşınır Kira Sözleşmesinden Kaynaklanan) davasıdır.	Fazlaya ilişkin haklar saklı kalmak kaydıyla 100,00 TL üzerinden açılmıştır.	Ön inceleme duruşması 08.06.2023 tarihinde yapılmış olup önümüzdeki duruşma 05.12.2023 tarihinde yapılacaktır.

12.04.2023	Elazığ İş Mahkemesi 2023/276 E.	[REDACTED]	İşçilik Alacakları	Fazlaya ilişkin haklar saklı kalmak kaydıyla 1600,00 TL üzerinden açılmıştır	Öninceleme duruşması 02.06.2023 tarihinde yapılmış olup bir sonraki duruşma 08.09.2023 tarihinde yapılacaktır.
------------	---------------------------------	------------	--------------------	--	--

Vera Konsept Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı Anonim Şirketi aleyhine başlatılmış icra takipleri

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 içerisinde belirtilen numaradır.)	Bozduman Elektrik İnşaat Ltd.Şti	İcra takibi	Uyap sisteminde dosyanın toplam borcu 308.787,63-TL olarak gözükmektedir.	Takibe itiraz edilmiş takip durdurulmuştur.
05.05.2021	Ankara 5. İcra Müdürlüğü 2021/5938 E.	Canan Yalın Tas. Yay. Mim. Matbaacılık Rekl. Org. San. ve Tic. Ltd. Şti.	İcra takibi	Uyap sisteminde dosyanın toplam borcu 17.323,29-TL olarak gözükmektedir.	İcra takibinde itiraz neticesinde karşı yan tarafından açılan davada Ankara 14. Asliye Ticaret Mah. 2021/558 E.-2022/336 K. sayılı kararıyla itirazın iptaline karar vermiş, istinaf başvurumuzun reddi ile karar kesinleşmiştir. Netice itibariyle itiraz iptal edilmiştir.

AVUKAT
Talip Ozan GÖRÜK
Etiler Sok.No:5/7 GÜZELYAZIR
Beşiktaş/İSTANBUL
Cesaretli V.D.İ.L. 2011



Vera Konsept Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı Anonim Şirketi tarafından başlatılmış icra takipleri

13.02.2019	Ankara 24. İcra Müdürlüğü 2019/2107 E	Alacaklısı Vera Konsept GYO A.Ş Borçlusu : Andem Yapı Ltd.Şti ve Him İnşaat Ltd.Şti	Örnek 10 Kambiyo Takibi	17.08.2023 itibariyle bizim bilgisayarımızdaki sisteme göre dosyada görünen borç 225.690,03-TL	Tahsilat yapılmamıştır. Çek keşidecisi için icra ceza mahkemesine dava açılmış icra ceza mahkemesi sanığın cezalandırılmasına karar vermiştir.
------------	---------------------------------------	---	-------------------------	--	--


AVUKAT
Tahsin GÖK
Kırsal Mahallesi No:100/A ANKARA
0312 444 0033

EK-6
Şirket'in Beyanı

BORSA İSTANBUL A.Ş. GENEL MÜDÜRLÜĞÜ'NE

07/09/2023

Borsa İstanbul Kotasyon Yönergesi'nin 7/5 ve 8/1-e veya 10/2-c veya 12/1-b maddeleri çerçevesinde:

- Şirketimizin kuruluş ve faaliyetleri bakımından hukuki durumu ile kotasyon başvurusunda bulunulan payların/borçlanma aracının hukuki durumunun tâbi olduğu mevzuata uygun olduğunu,
- Şirketimizin kuruluş ve faaliyetlerinin devamı için alınması gerekli tüm izin, lisans, yetki belgeleri ile tâbi bulunduğumuz özel mevzuat uyarınca almak zorunda olduğumuz belgelerin tamamının mevcut olduğunu,
- Şirketimizin üretim ve faaliyetlerini etkileyecek önemli hukuki uyumsuzlukların bulunmadığını,
- Borsada işlem görecektir paylarımız üzerinde, pay sahibinin haklarını kullanmasına engel olacak kayıtlar bulunmadığını, ortaklığımız esas sözleşmesinin Borsada işlem görecektir payların devir ve tedavülünü kısıtlayıcı hükümler içermediğini

kabul, beyan ve taahhüt ederiz.

Vera Konsept Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A.Ş. adına;

Emre Fırat

Vera Konsept Gayrimenkul
Yatırım Ortaklığı A.Ş.
Balgat Mah. Mevlana Biv. Yelken Plaza Apt.
No:139A/59 Çankaya/ANKARA
HİTİT V.D. 9240759029
Mersis No:0924075902000001

EK-7

Bağımsız Hukukçu Beyanı

BORSA İSTANBUL A.Ş. GENEL MÜDÜRLÜĞÜ'NE

07/09/2023

Borsa İstanbul A.Ş. Kotasyon Yönergesi'nin 7/5 ve 8/1-e veya 9/2 veya 10/2-c veya 12/1-b veya 18/1-ç maddesi uyarınca Vera Konsept Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A.Ş. ("Şirket") nezdinde bağımsız hukukçu raporunu hazırlayan kurum olarak;

- Halihazırda halka arz sürecine veya Borsa'da işlem görme başvurusuna yönelik olarak verdiğimiz hukuki danışmanlık hizmeti dışında, Şirket'in diğer faaliyetleri ile ilgili olarak, Şirket ve ortakları ile bunların ilişkili taraflarına sunduğumuz bir hukuki danışmanlık, müşavirlik, hukuki mütalâa vb. hizmetimizin bulunmadığını, Şirket, Şirket'in ortakları ve ilişkili tarafları ile doğrudan veya dolaylı olarak sermaye, yönetim, mali ve ticari ilişki ile vekâlet akdi, ücret akdi ya da sair bir ilişkimizin bulunmadığını,

- Kotasyon Yönergesi'nin 6'ncı maddesinin 4'üncü fıkrası kapsamında, Şirket'in tarafımıza eksik ilettiği bilgi, belge yahut ilettiği bilgi ve belgelerde yer alan yanlış veya noksanlıklar hariç olmak üzere, işbu Rapor'da yer alan yanlışlıklardan veya noksanlıklardan dolayı sorumlu olduğumuzu,

- Rapor'un sermaye piyasası aracına ilişkin izahnamenin bir parçası olarak yayımlanacağını bildiğimizi

kabul, beyan ve taahhüt ederiz.

Gago Türkmen Avukatlık Ortaklığı adına;

Av. Mehmet Umurcan Gago

Ortak, Avukat