

İşbu rapor, Gedik Yatırım Menkul Değerler A.Ş. tarafından, Sermaye Piyasası Kurulu VII-128.1 Pay Tebliği'nin 29. Maddesine istinaden hazırlanmıştır. Rapor, İntegral Yatırım Menkul Değerler A.Ş.'nin Vera Konsept Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A.Ş. ("Vera Konsept" ve/veya "Şirket" ve/veya "İhraççı") için hazırladığı Halka Arz Fiyat Tespit Raporu'nu değerlendirmek amacıyla hazırlanmış olup, yatırımcıların pay alım satımına ilişkin herhangi bir öneri ya da teklif içermemektedir. Bu raporda yer alan Şirket verileri Fiyat Tespit Raporu'ndan sağlanmış olup, yatırımcılar halka arza ilişkin yatırım kararlarını KAP'ta yayınlanan İzahname'yi inceleyerek vermelidirler.

Halka Arz Bilgileri					
Halka Arz Özeti	Halka Arz Öncesi Çıkarılmış Sermaye (TL)	150.000.000	Toplam Halka Arz Edilecek Pay (TL)	55.000.000	
	Halka Arz Sonrası Çıkarılmış Sermaye (TL)	205.000.000	Halka Açılacak Oran (%)	26,83%	
	Sermaye Arttırımı (TL)	55.000.000	Halka Arz Satış Fiyatı (TL)	15,78	
	Mevcut Pay Satışı (TL)	-	Satış Yöntemi	Sabit Fiyatla Talep Toplama	

1.Şirket Faaliyetleri Hakkında Önemli Bilgiler

Şirket'in GYO'ya dönüşümünden önceki unvanı "Vera Grup Mühendislik Anonim Şirket olup, Vera Grup Mühendislik Anonim Şirketi 424571 sicil numarası ve 0924075902000001 MERSIS numarası ile 13.08.2018 tarihinde 5.000.000 TL sermayeli olarak Sevda Fırat tarafından 13.08.2018 tarihinde Ankara Ticaret Sicili'ne tescil edilerek süresiz olarak kurulmuştur. Kuruluş esas sözleşmesi 16.08.2018 tarih ve 9644 sayılı TTSG'de ilan edilmiştir.

2022 yılında Vera Grup Mühendislik Anonim Şirketi, "Vera Konsept Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A.Ş. unvanıyla GYO'ya dönüşüm amacıyla yapılacak Esas Sözleşme değişikliklerine izin verilmesi talebiyle SPK'ya başvurmuş olup, bu başvuru Sermaye Piyasaları Kurulu Karar Organı'nın 21.03.2023 tarih ve 17/344 sayılı kararı ile uygun bulunmuş ve SPK'n 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 le Ticaret Genel Müdürlüğü'nün 14.04.2023 tarih ve E-50035491-431.02-00084629939 sayılı yazısı ile izin verilmiştir.

Ortaklık Yapısı

Ortağın Unvanı	Pay Grubu	Halka Arz Öncesi		Halka Arz Sonrası	
		TL	%	TL	%
Emre Fırat	A	7.500.000	5,00%	7.500.000	3,66%
	B	67.500.000	45,00%	67.500.000	32,93%
Sevda Fırat	A	7.500.000	5,00%	7.500.000	3,66%
	B	67.500.000	45,00%	67.500.000	32,93%
Halka Açık Kısım	B			55.000.000	26,83%
Toplam		150.000.000		205.000.000	100,00%

2.Halka Arz Gerekçesi ve Halk Arz Gelirlerinin Kullanımı

Halka Arz Gerekçeleri:

Şirket paylarının halka arzı ile kaynak elde edilmesi, kurumsallaşma, Şirket değerinin ortaya çıkması, Şirket'e değer yaratacak yatırım fırsatlarının fonlanması, bilinirlik ve tanınırlığın pekiştirilmesi, şeffaflık ve hesap verebilirlik ilkelerinin güçlü bir şekilde uygulanması, Şirketin kurumsal kimliğinin güçlendirilmesi hedeflenmektedir.

Halka Arz Gelirlerinin Kullanımı:

Tahmini halka arz masraflarının çıkarılması ile hesaplanacak net halka arz gelirin 847.384.802 TL olması beklenmekte olup, aşağıda fon kullanım alanlarına ilişkin açıklamalara aşağıda yer verilmiştir.

- Şirket ve Yüklenici Firma ESD Proje Arasında İmzalanan İnşaat Sözleşmesi Uyarınca Şirket Portföyündeki Elazığ Konsept Vera Projesi Kapsamında Şirket'in ESD Proje'ye Yapacağı Hakediş Ödemelerinin Karşılanması (%25 - %35)
- Gölbaşı Arsası Üzerinde Yapılması Planlanan Ticari Proje'nin Finansmanı (%30 - %40)
- Yeni Proje Geliştirilecek Arsa Alımlarının ve/veya Mülkiyeti Başkasına Ait Aresalarda Geliştirilecek Projelerin Finansmanı (%30 - %40)
- İşletme Sermayesi İhtiyaçlarının Karşılanması (0 - %5)

3.Özet Finansallar

Gelir Tablosu (TL)	2023/06	2022/06	2022	2021	2020
Hasılat	-	-	-	382.048	2.955.320
Satışların Maliyeti	-	-	-	(1.215.453)	(2.302.898)
Brüt Kar	-	-	-	(883.405)	652.422
Esas Faaliyet Karı	(228.613)	1.629.930	(345.787)	(7.196.233)	(1.475.435)
Finansman Geliri Gideri Öncesi Faaliyet Karı	788.716.092	1.666.754	57.018.857	43.435.395	(1.354.849)
Sürdürülen Faaliyetler Vergi Öncesi Karı	788.433.942	1.936.397	57.804.995	43.563.817	(1.151.132)
Sürdürülen Faaliyetler Vergi Gelir/Gideri	272.676.857	(358.295)	(15.879.952)	(4.714.212)	227.955
Net Dönem Karı	1.061.110.799	1.578.102	41.925.043	38.849.605	(923.177)

Bilanço (TL)	2023	2022	2021	2020
Dönen Varlıklar	297.140.048	160.385.675	52.367.231	37.897.847
Duran Varlıklar	2.209.694.662	1.414.672.051	60.538.837	3.094.359
Toplam Varlıklar	2.506.834.710	1.575.057.726	112.906.068	40.992.206
Kısa Vadeli Yükümlülükler	206.378.744	62.856.506	16.077.741	7.220.296
Uzun Vadeli Yükümlülükler	356.602	273.220.127	17.565.032	16.943.920
Özkaynaklar	2.300.099.364	1.238.981.093	79.263.295	16.827.990

4. Değerleme

Şirketin pay başına değerinin belirlenmesi amacıyla aşağıda belirtilen değerlendirme yöntemleri kullanılmıştır:

- Maliyet Yaklaşımı
- Pazar Yaklaşımı (PD/NAD)

Maliyet Yaklaşımı

Gayrimenkul ve Gayrimenkul Projeleri	(TL)	Toplam Portföy Oranı
Arsa (1 adet)	140.000.000,00	4,63%
Gölbaşı	140.000.000,00	4,63%
Ticari Alan (1 adet)	2.068.980.397,32	68,38%
Konsept Vera	2.068.980.397,32	68,38%
Konut (1 adet)	816.853.909,11	27,00%
Konsept Vera	816.853.909,11	27,00%
Toplam Portföy Değeri (A)	3.025.834.306,43	100%
Nakitler (Banka + Kasa) (B)	1.191.450	
Ticari Alacaklar (C)	0	
Diğer Dönen Varlıklar (D)	198.280.820	
Maddi Duran Varlıklar (E)	714.265	
Aktif Toplamı (A+B+C+D+E=I)	3.226.020.841	
Ticari Borçlar (G)	113.887.371	
Diğer Borçlar(H)	22.984.135	
Diğer Kısa Vadeli Yükümlülükler (K)	69.847.398	
Diğer Uzun Vadeli Yükümlülükler (L)	16.442	
Pasif Toplamı (G+H+K+L=M)	206.735.346	
Net Aktif Değer (I-M)	3.019.285.495	
Çıkarılmış Sermaye	150.000.000	
Pay Başı Net Aktif Değer	20,13	

Pazar Yaklaşımı

Çarpan Analizi Sonucu	Çarpan	Şirket Değeri (TL)	Ağırlık (%)	Ağırlıklandırılmış Şirket Değeri (TL)
PD/NAD	0,96	2.899.170.528	100%	2.899.170.528
Toplam Değer				2.899.170.528

Değerleme Yöntemleri Sonuçları

Değerleme çalışmasında Maliyet Yaklaşımı Analizi ve Pazar Yaklaşımı Analizi eşit ağırlıklandırılarak nihai değer tespit edilmiştir.

Değerleme Sonucu (TL)	Şirket Değeri	Ağırlık	Ağırlıklandırılmış Şirket Değeri
Maliyet Yaklaşımı - Toplama Yöntemi	3.019.285.495	50,0%	1.509.642.748
Pazar Yaklaşımı - Borsadaki Kılavuz Emsaller Yöntemi	2.899.170.528	50,0%	1.449.585.264
Şirket Değeri			2.959.228.011
Halka Arz İskontosu			%20
İskontolu Şirket Değeri			2.367.382.409
Ödenmiş Sermaye			150.000.000
Halka Arz Fiyatı			15,78

5.Halka Arz Hakkında Nihai Değerlendirme

- Fiyat Tespit Raporu'nda Vera Konsept Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A.Ş. hakkında verilen bilgilerin kapsamlı, yeterli ve anlaşılır olduğunu düşünüyoruz. Şirket ve sektör hakkında verilen bilgiler oldukça detaylıdır.
- Vera Konsept GYO için yapılan değerlendirme çalışmasında "Maliyet Yaklaşımı" ve "Pazar Yaklaşımı" kullanılmıştır. Kullanılan değerlendirme yöntemlerinin net ve anlaşılır bir şekilde açıklandığını düşünüyoruz.
- Değerleme yöntemi olarak Maliyet Yaklaşımı ve Pazar Yaklaşımı'nın eşit ağırlıklandırılmasının makul olduğunu düşünüyoruz.

Kullanılan değerlendirme yöntemleri sonrasında pay başına değerden %20 iskonto oranı uygulanarak 15,78 TL pay başına fiyat hesaplanmıştır.

YASAL UYARI

Burada yer alan bilgiler Gedik Yatırım Menkul Değerler A.Ş. tarafından genel bilgilendirme amacı ile hazırlanmıştır. Yatırım Danışmanlığı hizmeti; aracı kurumlar, portföy yönetim şirketleri, mevduat kabul etmeyen bankalar ile müşteri arasında imzalanacak Yatırım Danışmanlığı sözleşmesi çerçevesinde sunulmaktadır. Burada yer alan yorum ve tavsiyeler, yorum ve tavsiyede bulunanların kişisel görüşlerine dayanmaktadır. Herhangi bir yatırım aracının alım-satım önerisi ya da getiri vaadi olarak yorumlanmamalıdır. Bu görüşler mali durumunuz ile risk ve getiri tercihlerinize uygun olmayabilir. Bu nedenle, sadece burada yer alan bilgilere dayanarak yatırım kararı verilmesi beklentilerinize uygun sonuçlar doğurmayabilir. Burada yer alan fiyatlar, veriler ve bilgilerin tam ve doğru olduğu garanti edilemez; içerik, haber verilmeksizin değiştirilebilir. Tüm veriler, Gedik Yatırım Menkul Değerler A.Ş. tarafından güvenilir olduğuna inanılan kaynaklardan alınmıştır. Bu kaynakların kullanılması nedeni ile ortaya çıkabilecek hatalardan Gedik Yatırım Menkul Değerler A.Ş. sorumlu değildir.