

**VERA KONSEPT GAYRİMENKUL YATIRIM
ORTAKLIĞI ANONİM ŞİRKETİ**

01 Ocak-30 Eylül 2026 Ara Hesap Dönemine
Ait Özet Özet Finansal Tablolar, Açıklayıcı
Dipnotlar ve Sınırlı Denetim Raporu

İÇİNDEKİLER

FİNANSAL DURUM TABLOSU	1
KÂR VEYA ZARAR TABLOSU VE DİĞER KAPSAMLI GELİR KISMI	2
ÖZKAYNAK DEĞİŞİM TABLOSU	3
NAKİT AKIŞ TABLOSU	4
FİNANSAL TABLOLARA AİT AÇIKLAYICI DİPNOTLAR	5-39

VERA KONSEPT GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI ANONİM ŞİRKETİ

30 Eylül 2026 Tarihi İtibarıyla Bireysel Özet Finansal Durum Tablosu

(Tutarlar aksi belirtilmedikçe tablolarda 30 Eylül 2026 tarihindeki satın alma gücü cinsinden Türk Lirası ("TL") olarak ifade edilmiştir.)

VARLIKLAR	Notlar	Cari Dönem Bağımsız Denetimden Geçmemiş 30.09.2026	Önceki Dönem Bağımsız Denetimden Geçmiş 31.12.2025
Dönen Varlıklar		3.869.651.359	8.888.994.242
Nakit ve Nakit Benzerleri	5	5.429.276	9.705.879
Finansal Yatırımlar	6	2.090	-
Ticari Alacaklar	8	458.758.566	158.203.517
Diğer Alacaklar	9	3.110.703	3.529.250
Stoklar	10	562.408.424	5.879.714.152
Peşin Ödenmiş Giderler	11	2.757.511.438	2.736.522.870
Diğer Dönen Varlıklar	17	82.430.862	101.318.574
Duran Varlıklar		5.340.886.098	710.103.641
Yatırım Amaçlı Gayrimenkuller	12	5.338.978.351	706.973.855
Maddi Duran Varlıklar	13	1.907.747	3.129.786
Toplam Varlıklar		9.210.537.457	9.599.097.883

KAYNAKLAR	Notlar	Cari Dönem Bağımsız Denetimden Geçmemiş 30.09.2026	Önceki Dönem Bağımsız Denetimden Geçmiş 31.12.2025
Kısa Vadeli Yükümlülükler		1.193.398.862	1.661.463.485
Kısa Vadeli Borçlanmalar	7	596.948.952	397.944.999
- Banka Kredileri		548.383.455	396.730.368
- Kiralama İşlemlerinden Doğan Borçlar		48.565.497	1.214.631
Uzun Vadeli Borçların Kısa Vadeli Kısımları		14.224.011	-
Ticari Borçlar	8	3.054.555	2.787.928
Çalışanlara Sağlanan Faydalar Kapsamında Borçlar	14	659.755	988.135
Diğer Borçlar	9	429.734.671	1.159.511.995
- İlişkili Tarafa Diğer Borçlar		427.112.035	1.159.099.883
- İlişkili Olmayan Tarafalara Diğer Borçlar		2.622.636	412.112
Ertelenmiş Gelirler	11	143.306.088	99.243.700
Kısa Vadeli Karşılıklar	15	2.161.915	822.874
- Diğer Kısa Vadeli Karşılıklar		2.161.915	822.874
Diğer Kısa Vadeli Yükümlülükler	17	3.308.915	163.854
Uzun Vadeli Yükümlülükler		2.457.018.641	1.859.661.312
Uzun Vadeli Borçlanmalar	7	847.725.531	124.301
- Banka Kredileri		558.849.121	-
- Kiralama İşlemlerinden Doğan Borçlar		288.876.410	124.301
Ertelenmiş Gelirler	11	191.210.353	-
Uzun Vadeli Karşılıklar	14	114.019	148.514
- Çalışanlara Sağlanan Faydalara İlişkin Karşılıklar		114.019	148.514
Ertelenmiş Vergi Yükümlülüğü	19	1.417.968.738	1.859.388.497
Özkaynaklar	18	5.560.119.954	6.077.973.086
Ödenmiş Sermaye		820.000.000	820.000.000
Paylara İlişkin Primler/İskontolar (+/-)		837.449.086	837.449.086
Sermaye Düzeltme Farkları		1.202.736.109	1.202.736.109
Kâr veya Zararda Yeniden Sınıflandırılmayacak Birikmiş		81.388	17.540
Diğer Kapsamlı Gelirler veya Giderler			
- Tanımlanmış Fayda Planları Yeniden Ölçüm Kazanç / (Kayıpları)		81.388	17.540
Kârdan Ayrılan Kısıtlanmış Yedekler		1.034.752	1.034.752
Geçmiş Yıllar Kâr / Zararları		3.216.735.599	3.752.919.928
Net Dönem Kârı / Zararı		(517.916.980)	(536.184.329)
Toplam Kaynaklar ve Özkaynaklar		9.210.537.457	9.599.097.883

VERA KONSEPT GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI ANONİM ŞİRKETİ

30 Eylül 2026 Ara Hesap Dönemine Ait Bireysel Özet Kâr veya Zarar Tablosu ve Diğer Kapsamlı Gelir Tablosu
(Tutarlar aksi belirtilmedikçe tablolarda 30 Eylül 2026 tarihindeki satın alma gücü cinsinden Türk Lirası ("TL") olarak ifade edilmiştir.)

KÂR VEYA ZARAR TABLOSU	Notlar	Cari Dönem		Geçmiş Dönem	
		01.01.2026 30.09.2026	01.07.2026 30.09.2026	01.01.2025 30.09.2025	01.07.2025 30.09.2025
Hasılat	20	82.348.792	55.012.393	180.863.911	33.820.938
Satışların Maliyeti (-)	20	(16.806.695)	(13.730.034)	(93.228.076)	(22.894.689)
Brüt Kar (Zarar)		65.542.097	41.282.359	87.635.835	10.926.249
Genel Yönetim Giderleri (-)	21	(95.660.592)	(41.581.059)	(29.568.248)	(13.255.173)
Esas Faaliyetlerden Diğer Gelirler	22	29.886.436	1.702.111	885.460	(162.398)
Esas Faaliyetlerden Diğer Giderler (-)	23	(5.951.976)	(4.919.631)	(22.195.669)	(13.745.061)
Esas Faaliyet Karı/(Zararı)		(6.184.035)	(3.516.220)	36.757.378	(16.236.383)
Yatırım Faaliyetlerinden Gelirler	24	57.420.785	285.153	6.340.500	1.283.727
Yatırım Faaliyetlerinden Giderler (-)	25	-	-	-	-
Faaliyet Kârı/(Zararı)		51.236.750	(3.231.067)	43.097.878	(14.952.656)
Finansman Gelirleri	26	143.102.703	(7.116.644)	14.269.044	13.010.692
Finansman Giderleri (-)	26	(470.202.020)	(146.363.048)	(65.287.881)	(29.699.580)
Net Parasal Pozisyon					
Kazançları/(Kayıpları)	27	(319.794.038)	77.059.331	634.366.752	433.035.116
Vergi Öncesi Karı/(Zararı)		(595.656.605)	(79.651.428)	626.445.793	401.393.572
Vergi Gelir/(Gideri)	19	77.739.625	(46.208.240)	(614.090.684)	(280.358.419)
Ertelenmiş Vergi Geliri (Gideri)		77.739.625	(46.208.240)	(614.090.684)	(280.358.419)
Dönem Net Kârı / (Zararı)		(517.916.980)	(125.859.668)	12.355.109	121.035.153
Pay Başına Kazanç / (Kayıp) (TL)	28	(0,63)	(0,15)	0,02	0,15

DİĞER KAPSAMLI GELİR KISMI	01.01.2026 30.09.2026	01.07.2026 30.09.2026	01.01.2025 30.09.2025	01.07.2025 30.09.2025
Dönem Net Kârı (Zararı)	(517.916.980)	(125.859.668)	12.355.109	121.035.153
Kâr veya Zararda Yeniden Sınıflandırılmayacaklar	63.848	(94.641)	(154.878)	(142.898)
Tanımlanmış Fayda Planları Yeniden Ölçüm Kazançları/Kayıpları	91.026	(87.349)	(179.958)	(202.873)
Kâr veya Zararda Yeniden Sınıflandırılmayacak Diğer Kapsamlı Gelir Kalemlerine İlişkin Vergi Gelir/Gideri	(27.178)	(7.292)	25.080	59.975
Diğer Kapsamlı Gelir (Vergi Sonrası)	63.848	(94.641)	(154.878)	(142.898)
Toplam Kapsamlı Gelir	(517.853.132)	(125.954.309)	12.200.231	120.892.255

VERA KONSEPT GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI ANONİM ŞİRKETİ

1 Ocak- 30 Eylül 2026 Ara Hesap Dönemine Ait Bireysel Özet Özkaynak Değişim Tablosu

(Tutarlar aksi belirtilmedikçe tablolarda 30 Eylül 2026 tarihindeki satın alma gücü cinsinden Türk Lirası ("TL") olarak ifade edilmiştir.)

				Kâr veya Zararda Yeniden Sınıflandırılmayacak Birikmiş Diğer Kapsamlı Gelirler ve Giderler			Birikmiş Kârlar	
	Ödenmiş Sermaye	Sermaye Düzeltme Farkları	Paylara İlişkin Primler/İskontolar	Tanımlanmış Fayda Planları Yeniden Ölçüm Kazanç/(Kayıpları)	Kârdan Ayrılan Kısıtlanmış Yedekler	Geçmiş Yıllar Kâr / Zararları	Net Dönem Kârı / Zararı	Toplam
01 Ocak 2025	820.000.000	1.202.736.109	837.449.083	155.500	1.034.752	4.443.798.290	(690.878.363)	6.614.295.371
Transferler	-	-	-	-	-	(690.878.363)	690.878.363	-
Toplam Kapsamlı Gelir	-	-	-	(154.878)	-	-	12.355.109	12.200.231
30 Eylül 2025	820.000.000	1.202.736.109	837.449.083	622	1.034.752	3.752.919.927	12.355.109	6.626.495.602
01 Ocak 2026	820.000.000	1.202.736.109	837.449.086	17.540	1.034.752	3.752.919.928	(536.184.329)	6.077.973.086
Transferler	-	-	-	-	-	(536.184.329)	536.184.329	-
Toplam Kapsamlı Gelir	-	-	-	63.848	-	-	(517.916.980)	(517.853.132)
30 Eylül 2026	820.000.000	1.202.736.109	837.449.086	81.388	1.034.752	3.216.735.599	(517.916.980)	5.560.119.954

Ek'te yer alan notlar, finansal tabloların tamamlayıcı bir parçasıdır.

VERA KONSEPT GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI ANONİM ŞİRKETİ

1 Ocak-30 Eylül 2026 Ara Hesap Dönemine Ait Bireysel Özet Nakit Akış Tablosu

(Tutarlar aksi belirtilmedikçe tablolarda 30 Eylül 2026 tarihindeki satın alma gücü cinsinden Türk lirası ("TL") olarak ifade edilmiştir.)

		Bağımsız Denetimden Geçmemiş 01.01.2026 30.09.2026	Bağımsız Denetimden Geçmemiş 01.01.2025 30.09.2025
	Notlar		
A. İşletme Faaliyetlerinden Nakit Akımları		3.602.628.384	125.236.666
Dönem Kârı (Zararı)		(517.916.980)	12.355.109
Dönem Net Kârı (Zararı) Mutabakatı ile İlgili Düzeltmeler;		(403.190.668)	207.796.576
Amortisman ve İtfa Gideri ile İlgili Düzeltmeler	13	70.438.332	1.648.756
Karşılıklar ile İlgili Düzeltmeler	15	1.304.546	(345.559)
Faiz (Gelirleri) ve Giderleri ile İlgili Düzeltmeler	19	-	12.593.681
Vergi (Geliri) Gideri ile İlgili Düzeltmeler		(451.887.852)	241.400.782
Parasal Kayıp Kazanç ile İlgili Düzeltmeler	21	(23.045.694)	(47.501.084)
İşletme Sermayesinde Gerçekleşen Değişimler		4.523.736.032	(94.915.019)
Finansal Yatırımlardaki Azalış (Artış)	6	(2.090)	(24.606)
Ticari Alacaklardaki Azalış (Artış) ile İlgili Düzeltmeler	8	(300.555.049)	(177.633.907)
Faaliyetlerle İlgili Diğer Alacaklardaki Azalış (Artış) ile İlgili Düzeltmeler	9	418.547	6.287.612
Stoklardaki Azalışlar (Artışlar) ile İlgili Düzeltmeler	10	5.317.305.728	(243.013.075)
Peşin Ödenmiş Giderlerdeki Azalış (Artış)	11	(12.243.849)	(914.451.934)
Ticari Borçlardaki Artış (Azalış) ile İlgili Düzeltmeler	8	266.627	(1.330.105)
Çalışanlara Sağlanan Faydalar Kapsamında Borçlardaki Artış (Azalış)	14	(328.380)	(884.225)
Faaliyetlerle İlgili Diğer Borçlardaki Artış (Azalış) ile İlgili Düzeltmeler	9	(729.777.324)	1.331.580.937
Ertelenmiş Gelirlerdeki Artış (Azalış)		235.272.741	(66.660.447)
İşletme Sermayesinde Gerçekleşen Faaliyetler Diğer Artış (Azalış) ile İlgili Düzeltmeler	18	13.379.081	(28.785.269)
- Faaliyetlerle İlgili Diğer Varlıklardaki Azalış (Artış)		10.142.994	872.644
- Faaliyetlerle İlgili Diğer Yükümlülüklerdeki Artış (Azalış)		3.236.087	(29.657.913)
Faaliyetlerden Elde Edilen Nakit Akışları		3.602.628.384	125.236.666
B. Yatırım Faaliyetlerinden Kaynaklanan Nakit Akışları		(4.701.220.789)	(146.904.378)
Maddi ve Maddi Olmayan Duran Varlıkların Satışından Kaynaklanan Nakit Girişleri		-	(8.920.788)
Maddi ve Maddi Olmayan Duran Varlıkların Alımından Kaynaklanan Nakit Çıkışlar		(4.701.220.789)	(5.728.225)
Yatırım Amaçlı Gayrimenkullerin Alımından Kaynaklanan Nakit Çıkışları		-	(132.255.365)
Alınan Faiz			-
C. Finansman Faaliyetlerinden Nakit Akışları		1.096.214.332	95.226.751
Borçlanmadan Kaynaklanan Nakit Girişleri		1.620.555.848	555.850.130
Borç Ödemelerine İlişkin Nakit Çıkışları		(524.341.516)	(460.623.379)
Ödenen Faiz		-	-
D. Yabancı Para Çevrim Farklarının Etkisinden Önce Nakit ve Nakit Benzerlerindeki Net Artış (Azalış)		(2.378.073)	73.559.039
Nakit ve Nakit Benzerlerine İlişkin Enflasyon Etkisi		(1.898.530)	(1.308.202)
Nakit ve Nakit Benzerlerindeki Net Artış (Azalış)		(2.378.073)	73.559.039
E. Dönem Başındaki Nakit ve Nakit Benzerleri Mevcudu		9.705.879	6.452.551
F. Dönem Sonundaki Nakit ve Nakit Benzerleri Mevcudu		5.429.276	78.703.388

VERA KONSEPT GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI ANONİM ŞİRKETİ

30 Eylül 2026 Ara Hesap Dönemine Ait Bireysel Özet Finansal Tablolara İlişkin Açıklayıcı Notlar

(Tutarlar aksi belirtilmedikçe tablolarda 30 Eylül 2026 tarihindeki satın alma gücü cinsinden Türk lirası ("TL") olarak ifade edilmiştir.)

1. ŞİRKET'İN ORGANİZASYONU VE FAALİYET KONUSU

Vera Konsept Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı Anonim Şirketi ("Vera Grup" veya "Şirket"), 13 Ağustos 2018 tarihinde anonim şirket olarak Ankara, Türkiye'de kurulmuştur. Şirket'in unvanı 08 Mayıs 2023 tarihli 10826 sayılı Türkiye Ticaret Sicili Gazetesi'nde yayınlandığı üzere Vera Konsept Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı Anonim Şirketi olarak değişmiştir.

Şirket, gayrimenkuller, gayrimenkul projeleri, gayrimenkule dayalı haklar, sermaye piyasası araçları ve Sermaye Piyasası Kurulunca belirlenecek diğer varlık ve haklardan oluşan portföyü işletmek amacıyla paylarını ihraç etmek üzere kurulan ve sermaye piyasası mevzuatında izin verilen diğer faaliyetlerde bulunabilen kayıtlı sermaye sistemine geçmiş ve halka arz süreci devam eden sermaye piyasası kurumu niteliğinde anonim ortaklıktır.

Şirket tarafından 18.09.2026 tarihinde Kamuyu Aydınlatma Platformu'nda (KAP) yapılan açıklamada, ilgili yasal merciler tarafından alınan karar doğrultusunda, Şirket yönetiminin 5271 sayılı Ceza Muhakemesi Kanunu'nun ilgili hükümleri kapsamında Tasarruf Mevduatı Sigorta Fonu (TMSF) tarafından kayımlık yetkileri çerçevesinde yönetilmesine karar verildiği bildirilmiştir.

Söz konusu karar kapsamında, Şirketin mevcut yönetim kurulu üyelerinin yetkilerinin sona erdiği; TMSF Fon Kurulunun 18.09.2026 tarihli ve 2026-25 sayılı kararıyla Cengiz Kadakaloğlu'nun Yönetim Kurulu Başkanı, Alper Gökçen, Mert Naycı, Elmas Başak Alpaslan ve Elif Şeyda Dündar'ın ise Yönetim Kurulu Üyeleri olarak atandığı ve ilgili kişilerin görevlerine başladığı açıklanmıştır.

Şirket tarafından yapılan açıklamada, ticari faaliyetlerin, mevcut gayrimenkul projelerinin, taahhütlerin ve operasyonel süreçlerin yeni yönetim kurulu liderliğinde sürdürülmesinin öngörüldüğü belirtilmiştir.

30 Eylül 2026 tarihi itibarıyla Şirket'in personel sayısı 4'tür. (31 Aralık 2025: 4).

Şirket'in kayıtlı adresi aşağıdaki gibidir;

Kızılırmak Mahallesi Dumlupınar Bulvarı No: 9A Çankaya / Ankara, Türkiye.

Şirket'in ortaklık yapısı aşağıdaki gibidir;

	30.09.2026	31.12.2025
Fırat Holding A.Ş.	223.793.175	223.793.175
Diğer	596.206.825	596.206.825
Sermaye	820.000.000	820.000.000
Sermaye Düzeltme Farkları	1.202.736.109	1.202.736.109
Toplam	2.022.736.109	2.022.736.109

30 Eylül 2026 tarihi itibarıyla Şirket'in 820.000.000 TL olan sermayesi her biri 1 TL nominal değerli 820.000.000 adet hisseden oluşmaktadır (31 Aralık 2025: 820.000.000 TL olan sermayesi her biri 1 TL nominal değerli 820.000.000 adet).

Finansal Tabloların Onaylanması:

Finansal tablolar, yönetim kurulu tarafından 30 Ekim 2026 tarihinde onaylanmış ve yayınlanması için yetki verilmiştir. Genel Kurul'un finansal tabloları değiştirme yetkisi bulunmaktadır.

2. FİNANSAL TABLOLARIN SUNUMUNA İLİŞKİN ESASLAR

2.1. Finansal Tabloların Hazırlanış Şekli

Şirket'in finansal tabloları, SPK'nın 13 Haziran 2013 tarih ve 28676 sayılı Resmi Gazete'de yayımlanan Seri II, 14.1 nolu "Sermaye Piyasasında Finansal Raporlamaya İlişkin Esaslar Tebliği" ("Tebliğ") hükümlerine uygun olarak, Kamu Gözetimi Muhasebe ve Denetim Standartları Kurumu ("KGK") tarafından yayımlanan uluslararası standartlarla uyumlu olacak şekilde Türkiye Finansal Raporlama Standartları ("TFRS") ile bunlara ilişkin ek ve yorumlar esas alınarak hazırlanmıştır. TFRS, Uluslararası Finansal Raporlama Standartları'nda ("UFRS") meydana gelen değişikliklere paralellik sağlanması amacıyla tebliğler aracılığıyla güncellenmektedir.

VERA KONSEPT GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI ANONİM ŞİRKETİ

30 Eylül 2026 Ara Hesap Dönemine Ait Bireysel Özet Finansal Tablolara İlişkin Açıklayıcı Notlar

(Tutarlar aksi belirtilmedikçe tablolarda 30 Eylül 2026 tarihindeki satın alma gücü cinsinden Türk lirası ("TL") olarak ifade edilmiştir.)

Ara dönem finansal tablolar, KGK tarafından 3 Temmuz 2024 tarihinde yayımlanan "TFRS Taksonomisi Hakkında Duyuru" ile SPK tarafından yayımlanan Finansal Tablo Örnekleri ve Kullanım Rehberi'nde belirlenmiş olan formatlara uygun olarak sunulmuştur.

2.2. Sunuma İlişkin Temel Esaslar

TFRS'ye Uygunluk Beyanı

Şirket'in finansal tabloları, Sermaye Piyasası Kurulu'nun ("SPK") 13 Haziran 2013 tarih ve 28676 sayılı Resmi Gazete'de yayımlanan Seri II, 14.1 nolu "Sermaye Piyasasında Finansal Raporlamaya İlişkin Esaslar Tebliği" ("Tebliğ") hükümlerine uygun olarak hazırlanmış olup, Tebliğin 5. Maddesine istinaden Sermaye Piyasası Kurulu ("SPK") tarafından kabul edilen ve Kamu Gözetimi Muhasebe ve Denetim Standartları Kurumu ("KGK") tarafından yürürlüğe konulmuş olan Türkiye Muhasebe Standartları ("TMS") esas alınmıştır.

Bu standartlar, Türkiye Muhasebe Standartları ve Türkiye Finansal Raporlama Standartları ("TFRS") ile bunlara ilişkin ek ve yorumları içermektedir. Ayrıca finansal tablolar, KGK tarafından 4 Temmuz 2024 tarihinde yayımlanan "TFRS Taksonomisi Hakkında Duyuru" ile SPK tarafından yayımlanan Finansal Tablo Örnekleri ve Kullanım Rehberi'nde belirlenmiş olan formatlara uygun olarak sunulmuştur.

Şirket muhasebe kayıtlarının tutulmasında ve kanuni finansal tablolarının hazırlanmasında, SPK tarafından çıkarılan prensiplere ve şartlara, Türk Ticaret Kanunu ("TTK"), vergi mevzuatı ve Maliye Bakanlığı tarafından çıkarılan Tekdüzen Hesap Planı şartlarına uymaktadır. Finansal tablolar, gerçeğe uygun değeriyle değerlendirilen yatırım amaçlı gayrimenkuller ve finansal yatırımlar hariç, tarihi maliyet esasına göre hazırlanmış, kanuni kayıtlara TFRS uyarınca doğru sunumun yapılması amacıyla gerekli düzeltme ve sınıflandırmalar yansıtılarak düzenlenmiştir.

2.3. Kullanılan Para Birimi

Şirket'in finansal tabloları faaliyette bulundukları temel ekonomik çevrede geçerli olan para birimi ile sunulmuştur. İşletmenin finansal durumu ve faaliyet sonuçları, Şirket'in geçerli para birimi olan ve finansal tablolar için sunum para birimi olan TL (Türk Lirası) cinsinden ifade edilmiştir.

2.3.1. Dövizli İşlemler

Yıl içinde gerçekleşen dövizli işlemler, işlem tarihlerinde geçerli olan döviz kurları üzerinden çevrilmiştir. Döviz dayalı parasal varlık ve yükümlülükler, dönem sonunda geçerli olan döviz kurları üzerinden Türk Lirası'na çevrilmiştir. Döviz dayalı parasal varlık ve yükümlülüklerin çevrimlerinden doğan kur farkı geliri veya zararları oluştuğu dönemde gelir tablosuna yansıtılmıştır. Dönem sonlarında kullanılan kurlar aşağıdaki gibidir;

	USD		EURO	
	<u>Döviz Alış</u>	<u>Döviz Satış</u>	<u>Döviz Alış</u>	<u>Döviz Satış</u>
30.09.2026	48,9303	49,0184	55,5567	55,6568
31.12.2025	42,8457	42,9229	50,2859	50,3765

2.4. Yüksek Enflasyon Dönemlerinde Mali Tabloların Düzeltilmesi

SPK'nın 28 Aralık 2023 tarih ve 81/1820 sayılı kararı ile KGK tarafından 23 Kasım 2023 tarihinde yapılan duyuru ve yayımlanan "Yüksek Enflasyonlu Ekonomilerde Finansal Raporlama Hakkında Uygulama Rehberi"ne istinaden, Türkiye Muhasebe/Finansal Raporlama Standartlarını uygulayan finansal raporlama düzenlemelerine tabi ihraççılar ile sermaye piyasası kurumlarının, 31 Aralık 2023 tarihi itibarıyla sona eren hesap dönemlerine ait yıllık finansal raporlarından başlamak üzere TMS 29 hükümlerini uygulamak suretiyle enflasyon muhasebesi uygulamasına karar verilmiştir.

30 Eylül 2026 tarihi itibarıyla Türk Lirası'nın genel satın alma gücündeki değişikliklerle ilgili olarak TMS 29 ("Yüksek Enflasyonlu Ekonomilerde Mali Raporlama") şartlarına göre düzeltme yapılmıştır. TMS 29 şartları, yüksek enflasyonun bulunduğu ekonomide tedavülde bulunan para birimi cinsinden hazırlanan mali tabloların bu para biriminin bilanço tarihinde geçerli olan alım gücünden sunulmasını ve daha önceki dönemlerdeki oluşan tutarların da aynı şekilde yeniden düzenlenmesini gerektirmektedir.

VERA KONSEPT GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI ANONİM ŞİRKETİ

30 Eylül 2026 Ara Hesap Dönemine Ait Bireysel Özet Finansal Tablolara İlişkin Açıklayıcı Notlar

(Tutarlar aksi belirtilmedikçe tablolarda 30 Eylül 2026 tarihindeki satın alma gücü cinsinden Türk lirası ("TL") olarak ifade edilmiştir.)

Söz konusu standart uyarınca, yüksek enflasyonlu bir ekonomiye ait para birimi esas alınarak hazırlanan finansal tablolar, bu para biriminin bilanço tarihindeki satın alma gücünde hazırlanmıştır. Önceki dönem finansal tablolar da karşılaştırma amacıyla karşılaştırmalı bilgiler raporlama dönemi sonundaki cari ölçüm birimi cinsinden ifade edilmiştir.

Endeksleme işlemi Türkiye İstatistik Kurumu ("TÜİK") tarafından yayınlanan Türkiye'deki Tüketici Fiyat Endeksi'nden elde edilen katsayı kullanılarak yapılmıştır. 1 Ocak 2005 tarihinden bu yana cari ve önceki dönemlere ait finansal tabloların düzeltilmesinde kullanılan endeksler ve düzeltme katsayıları aşağıdaki gibidir;

Tarih	Endeks (*)	Düzeltilme Katsayısı
30.09.2026	137,23	1,0000
31.12.2025	110,39	1,2432
30.09.2025	105,78	1,2973

(*) 2026 yılı itibarıyla TÜİK tarafından baz yılı 2025=100 olarak güncellenmiştir. Bu nedenle, önceki dönemlerde farklı bir referans yılı ve ölçeklendirme ile raporlanan endeks değerleri yeni baz yılına göre revize edilmiştir. Karşılaştırılabilirliğin sağlanması amacıyla geçmiş veriler de aynı baz yılına uyarlanmıştır.

Şirket'in yüksek enflasyonlu ekonomilerde finansal raporlama amacıyla yaptığı düzeltme işleminin ana unsurları aşağıdaki gibidir;

- TL cinsinden hazırlanmış cari dönem finansal tablolar, paranın bilanço tarihinde geçerli olan satın alma gücü ile, önceki raporlama dönemlerine ait tutarlar da yine paranın en son bilanço tarihindeki satın alma gücüne göre düzeltilerek ifade edilmektedir.
- Parasal varlık ve yükümlülükler, hali hazırda, bilanço tarihindeki cari satın alma gücü ile ifade edildiğinden düzeltilmemektedir. Parasal olmayan kalemlerin enflasyona göre düzeltilmiş değerlerinin, geri kazanılabilir tutarı ya da net gerçekleşebilir değeri aştığı durumda, sırasıyla TMS 36 ve TMS 2 hükümleri uygulanmıştır.
- Bilanço tarihindeki cari satın alma gücüyle ifade edilmemiş olan parasal olmayan varlık ve yükümlülükler ile özkaynak kalemleri, ilgili düzeltme katsayıları kullanılarak düzeltilmiştir.
- Gelir tabloları ve diğer kapsamlı gelir tablolarında yer alan, satışların maliyeti, amortisman gideri, varlık satış karı/zararı kalemleri dışındaki tüm kalemler, ilgili aylık düzeltme katsayıları kullanılarak düzeltilmiştir. Satışların maliyeti, amortisman gideri, varlık satış karı/zararı kalemleri ise düzeltme katsayıları kullanılarak düzeltilmiş bilanço kalemleri temel alınarak yeniden hesaplanmıştır.
- Nakit akış tablosundaki tüm kalemler, raporlama dönemi sonunda geçerli olan ölçüm birimi cinsinden ifade edilmektedir.
- Enflasyonun Şirket'in cari dönemdeki net parasal varlık pozisyonu üzerindeki etkisi, gelir tablosunda net parasal pozisyon kaybı hesabına kaydedilmiştir.

2.5. Karşılaştırmalı Bilgiler ve Önceki Dönem Tarihli Finansal Tabloların Düzeltilmesi

İlişikteki finansal tablolar, Şirket'in finansal durumu, performansı ve nakit akışındaki eğilimleri belirleyebilmek amacıyla, önceki dönemle karşılaştırmalı hazırlanmaktadır. Finansal tabloların kalemlerinin gösterimi veya sınıflandırılması değiştiğinde karşılaştırılabilirliği sağlamak amacıyla, önceki dönem finansal tabloları da buna uygun olarak yeniden sınıflandırılmakta ve bu hususlara ilişkin olarak açıklama yapılmaktadır.

Finansal tabloların hazırlanmasında esas alınan muhasebe politikaları, en son yıllık finansal tablolarda esas alınan muhasebe politikaları ile aynıdır. 30 Eylül 2026 tarihi itibarıyla hazırlanan finansal durum tablosu bir önceki dönem olan 31 Aralık 2025 ile kâr zarar tablosu ve diğer kapsamlı gelir tablosu, nakit akış tablosu ve özkaynak değişim tablosu 1 Ocak-30 Eylül 2025 ve 1 Temmuz-30 Eylül 2025 tarihli finansal bilgiler ile karşılaştırmalı olarak sunulmuştur.

VERA KONSEPT GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI ANONİM ŞİRKETİ

30 Eylül 2026 Ara Hesap Dönemine Ait Bireysel Özet Finansal Tablolara İlişkin Açıklayıcı Notlar

(Tutarlar aksi belirtilmedikçe tablolarda 30 Eylül 2026 tarihindeki satın alma gücü cinsinden Türk lirası ("TL") olarak ifade edilmiştir.)

2.6. Yeni ve Revize Edilmiş Uluslararası Finansal Raporlama Standartları Yeni ve Düzeltilmiş Standartlar ve Yorumlar

30 Eylül 2026 tarihi itibarıyla sona hesap dönemine ait finansal tabloların hazırlanmasında esas alınan muhasebe politikaları aşağıda özetlenen 1 Ocak 2026 tarihi itibarıyla geçerli yeni ve değiştirilmiş TFRS standartları ve TFRS yorumları dışında önceki yılda kullanılanlar ile tutarlı olarak uygulanmıştır. Bu standartların ve yorumların Şirket'in mali durumu ve performansı üzerindeki etkileri ilgili paragraflarda açıklanmıştır.

a) 1 Ocak 2026 yılından itibaren geçerli olan değişiklikler ve yorumlar

TFRS 9 ve TFRS 7 Değişiklikleri – Doğaya Bağlı Elektriğe Dayanan Sözleşmeler

Ağustos 2025'te KGG, finansal araçların sınıflandırılmasına ve ölçümüne yönelik (TFRS 9 ve TFRS 7'ye ilişkin) değişiklikler yayımlamıştır. Değişiklik finansal yükümlülüklerin "sona erme tarihi"nde finansal tablo dışı bırakılacağını açıklığa kavuşturmuştur. Bununla birlikte değişiklikle, belirli koşulların sağlanması durumunda, elektronik ödeme sistemiyle yerine getirilen finansal yükümlülüklerin sona erme tarihinden önce finansal tablo dışı bırakılmasına yönelik muhasebe politikası tercihi getirilmektedir. Ayrıca yapılan değişiklik, Çevresel, Sosyal Yönetimsel (ESG) bağlantılı ya da koşula bağlı benzer diğer özellikler içeren finansal varlıkların sözleşmeye bağlı nakit akış özelliklerinin nasıl değerlendirileceği ile sınırsız sorumluluk doğurmayan varlıklar ve sözleşmeyle birbirine bağlı finansal araçlara yönelik uygulamalar hakkında açıklayıcı hükümler getirmektedir. Bunun yanı sıra bu değişiklik ile birlikte, koşullu bir olaya (ESG bağlantılı olanlar dahil) referans veren sözleşmesel hükümler içeren finansal varlık ve yükümlülükler ile gerçeğe uygun değer farkı diğer kapsamlı gelire yansıtılarak ölçülen özkaynağa dayalı finansal araçlar için TFRS 7'ye ilave açıklamalar eklenmiştir. Yeni hükümler, geçmiş yıllar karları (zararları) kaleminin açılış bakiyesinde düzeltme yapılmak suretiyle geriye dönük olarak uygulanmaktadır.

Söz konusu değişikliğin Şirket'in finansal durumu veya performansı üzerinde önemli bir etkisi olmamıştır.

TFRS 9 ve TFRS 7 Değişiklikleri - Doğaya Bağlı Elektriğe Dayanan Sözleşmeler

KGG, Ağustos 2025'te "Doğaya Bağlı Elektriğe Dayanan Sözleşmeler" değişikliğini (TFRS 9 ve TFRS 7'ye ilişkin) yayımlamıştır. Değişiklik, "kendi için kullanım" istisnasına yönelik hükümlerin uygulanmasını açıklığa kavuşturmakta ve bu tür sözleşmelerin korunma aracı olarak kullanılması durumunda korunma muhasebesine izin vermektedir. Değişiklik ayrıca, bu sözleşmelerin işletmenin finansal performansı ve nakit akışları üzerindeki etkisinin yatırımcılar tarafından anlaşılmasını sağlamak amacıyla yeni açıklama hükümleri getirmektedir. "Kendi için kullanım" hükümleriyle ilgili olarak yapılan açıklığa kavuşturmalar geriye dönük olarak uygulanır, ancak riskten korunma muhasebesine izin veren hükümler ilk uygulama tarihi ya da sonrasında tanımlanan yeni riskten korunma ilişkilerine ileriye yönelik uygulanır. Söz konusu değişikliğin Şirket'in finansal durumu veya performansı üzerinde önemli bir etkisi olmamıştır.

TFRS'lere İlişkin Yıllık İyileştirmeler - Cilt 11

KGG tarafından, Eylül 2025'te "TFRS'lere İlişkin Yıllık İyileştirmeler - Cilt 11", aşağıda belirtilen değişiklikleri içerek şekilde yayınlanmıştır:

- **TFRS 1 Türkiye Finansal Raporlama Standartlarının İlk Uygulaması- TFRS'leri ilk kez uygulayan bir işletme tarafından gerçekleştirilen korunma muhasebesi:** Değişiklik, TFRS 1'de yer alan ifadeler ile TFRS 9'daki korunma muhasebesine ilişkin hükümler arasındaki tutarsızlığın yaratacağı muhtemel karışıklığın ortadan kaldırılması amacıyla gerçekleştirilmiştir.

- **TFRS 7 Finansal Araçlar Açıklamalar- Finansal tablo dışı bırakmaya ilişkin kazanç ya da kayıplar:** TFRS 7'de, gözlemlenemeyen girdilerin ifade edilmesinde değişikliğe gidilmiş ve TFRS 13'e referans eklenmiştir.

- **TFRS 9 Finansal Araçlar- Kira yükümlülüğünün kiracı tarafından finansal tablo dışı bırakılması ile işlem fiyatı:** Kiracı açısından kira yükümlülüğü ortadan kalktığında, kiracının TFRS 9'daki finansal tablo dışı bırakma hükümlerini uygulaması gerekliliği ile birlikte ortaya çıkan kazanç ya da kaybın kar veya zararda muhasebeleştirileceğini açıklığa kavuşturmak amacıyla TFRS 9'da değişikliğe gidilmiştir. Ayrıca, "işlem bedeli"ne yapılan referansın kaldırılması amacıyla TFRS 9'da değişiklik gerçekleştirilmiştir.

VERA KONSEPT GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI ANONİM ŞİRKETİ

30 Eylül 2026 Ara Hesap Dönemine Ait Bireysel Özet Finansal Tablolara İlişkin Açıklayıcı Notlar

(Tutarlar aksi belirtilmedikçe tablolarda 30 Eylül 2026 tarihindeki satın alma gücü cinsinden Türk lirası ("TL") olarak ifade edilmiştir.)

- **TFRS 10 Konsolide Finansal Tablolar- “Fiili vekilin” belirlenmesi:** TFRS 10 paragraflarındaki tutarsızlıkların giderilmesi amacıyla Standartta değişiklik yapılmıştır.

- **TMS 7 Nakit Akış Tablosu- Maliyet yöntemi:** Daha önceki değişikliklerle “maliyet yöntemi” ifadesinin kaldırılması sonrası Standartta geçen söz konusu ifade silinmiştir.

b) Henüz yürürlüğe girmemiş standartlar ile mevcut önceki standartlara getirilen değişiklikler ve yorumlar

Finansal tabloların onaylanma tarihi itibarıyla yayımlanmış fakat cari raporlama dönemi için henüz yürürlüğe girmemiş ve Şirket tarafından erken uygulanmaya başlanmamış yeni standartlar, yorumlar ve değişiklikler aşağıdaki gibidir. Şirket aksi belirtilmedikçe yeni standart ve yorumların yürürlüğe girmesinden sonra finansal tablolarını ve dipnotlarını etkileyecek gerekli değişiklikleri yapacaktır.

TFRS 10 ve TMS 28 Değişiklikleri: Yatırımcı İşletmenin İştirak veya İş Ortaklığına Yaptığı Varlık Satışları veya Katkıları

KGK, özkaynak yöntemi ile ilgili devam eden araştırma projesi çıktılarına bağlı olarak değiştirilmek üzere, Aralık 2017’de TFRS 10 ve TMS 28’de yapılan söz konusu değişikliklerin geçerlilik tarihini süresiz olarak ertelemiştir. Ancak, erken uygulamaya halen izin vermektedir. Şirket söz konusu değişikliklerin etkilerini, bahsi geçen standartlar nihai halini aldıktan sonra değerlendirecektir.

TFRS 17 – Yeni Sigorta Sözleşmeleri Standardı

KGK Şubat 2019’da sigorta sözleşmeleri için muhasebeleştirme ve ölçüm, sunum ve açıklamayı kapsayan kapsamlı yeni bir muhasebe standardı olan TFRS 17’yi yayımlamıştır. TFRS 17 hem sigorta sözleşmelerinden doğan yükümlülüklerin güncel bilanço değerleri ile ölçümünü hem de karın hizmetlerin sağlandığı dönem boyunca muhasebeleştirmesini sağlayan bir model getirmektedir. Gelecekteki nakit akış tahminlerinde ve risk düzeltmesinde meydana gelen bazı değişiklikler de hizmetlerin sağlandığı dönem boyunca muhasebeleştirilmektedir. İşletmeler, iskonto oranlarındaki değişikliklerin etkilerini kar veya zarar ya da diğer kapsamlı gelirden muhasebeleştirmeyi tercih edebilirler. Standart, katılım özelliklerine sahip sigorta sözleşmelerinin ölçüm ve sunumu için özel yönlendirme içermektedir. Ayrıca, KGK tarafından Aralık 2021’de yayımlanan değişikliklere göre, TFRS 17 ilk kez uygulandığında sunulan karşılaştırmalı bilgilerde yer alan finansal varlıklar ile sigorta sözleşmesi yükümlülükleri arasındaki muhtemel muhasebe uyumsuzluklarını gidermek amacıyla işletmeler “sınıflandırmanın örtüştürülmesi” ne yönelik geçiş opsiyonuna sahiptir.

KGK tarafından yapılan duyuruyla aşağıdaki işletmeler açısından Standardın zorunlu yürürlük tarihi 1 Ocak 2026 ya da sonrasında başlayan hesap dönemleri olarak ertelenmiştir:

- Sigorta, reasürans şirketleri ile emeklilik şirketleri.
- Sigorta, reasürans şirketleri ile emeklilik şirketlerinde ortaklıkları/yatırımları bulunan bankalar.
- Sigorta, reasürans şirketleri ile emeklilik şirketlerinde ortaklıkları/yatırımları bulunan diğer şirketler.

Şirket’in finansal durumu veya performansı üzerinde etkisi olmayacaktır.

TFRS 18 –Finansal Tablolarda Sunum ve Açıklamalar

KGK Mayıs 2025’te, TMS 1’in yerini alan TFRS 18 Standardını yayımlamıştır. TFRS 18 belirli toplam ve alt toplamların verilmesi dahil, kar veya zarar tablosunun sunumuna ilişkin yeni hükümler getirmektedir. TFRS 18 işletmelerin, kar veya zarar tablosunda yer verilen tüm gelir ve giderleri, esas faaliyetler, yatırım faaliyetleri, finansman faaliyetleri, gelir vergileri ve durdurulan faaliyetler olmak üzere beş kategoriden biri içerisinde sunmasını zorunlu kılmaktadır. Standart ayrıca yönetim tarafından belirlenmiş performans ölçütlerinin açıklanmasını gerektirmekte ve bunun yanı sıra asli finansal tablolar ile dipnotlar için tanımlanan işlemlere uygun şekilde finansal bilgilerin toplulaştırılmasına ya da ayrıştırılmasına yönelik yeni hükümler getirmektedir. TFRS 18’in yayımlanmasıyla beraber TMS 7, TMS 8 ve TMS 34 gibi diğer finansal raporlama standartlarında da belirli değişiklikler meydana gelmiştir. TFRS 18 ve ilgili değişiklikler 1 Ocak 2027 tarihinde ya da sonrasında başlayan raporlama dönemlerinde yürürlüğe girecektir. Bununla birlikte, erken uygulamaya izin verilmektedir. TFRS 18 geriye dönük olarak uygulanacaktır.

VERA KONSEPT GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI ANONİM ŞİRKETİ

30 Eylül 2026 Ara Hesap Dönemine Ait Bireysel Özet Finansal Tablolara İlişkin Açıklayıcı Notlar

(Tutarlar aksi belirtilmedikçe tablolarda 30 Eylül 2026 tarihindeki satın alma gücü cinsinden Türk lirası ("TL") olarak ifade edilmiştir.)

Şirket, TFRS 18'in uygulanmasının finansal tabloları üzerindeki muhtemel etkilerini değerlendirmektedir.

TFRS 19 Kamuya Hesap Verme Sorumluluğu Olmayan Bağlı Ortaklıklar: Açıklamalar Standardı

Ağustos 2025 tarihinde KGK, belirli işletmeler için, TFRS'lerdeki finansal tablolara alma, ölçüm ve sunum hükümlerini uygularken azaltılmış açıklamalar verilmesi opsiyonunu sunan TFRS 19'u yayımlamıştır.

Aksi belirtilmedikçe, TFRS 19'u uygulamayı seçen kapsam dahilindeki işletmelerin diğer TFRS'lerdeki açıklama hükümlerini uygulamasına gerek kalmayacaktır. Bağlı ortaklık niteliğinde olan, kamuya hesap verilebilirliği bulunmayan ve kamunun kullanımına açık şekilde TFRS'lerle uyumlu konsolide finansal tablolar hazırlayan ana ortaklığı (ara ya da nihai) bulunan bir işletme TFRS 19'u uygulamayı seçebilecektir. TFRS 19, 1 Ocak 2027 tarihi ya da sonrasında başlayan raporlama dönemlerinde yürürlüğe girmekle birlikte erken uygulamaya izin verilmektedir. Bu Standardın erken uygulanması tercih edildiğinde, bu husus dipnotlarda açıklanır. Bu Standardın ilk kez uygulandığı ilk raporlama döneminde (yıllık ya da ara dönem), karşılaştırmalı dönem için sunulan açıklamaların, TFRS 19 uyarınca cari dönemde yer verilen açıklamalar ile uyumlu hale getirilmesi gerekir. TFRS 19'un Şirket finansal tabloları üzerindeki etkisi bulunmamaktadır.

TMS 21 Değişiklikleri – Yüksek Enflasyonlu Sunum Para Birimine Çevrim

Nisan 2026 tarihinde KGK tarafından yayımlanan söz konusu değişiklikler, yüksek enflasyonlu olmayan bir ekonominin geçerli para biriminden yüksek enflasyonlu bir ekonominin sunum para birimine çevrimde kapanış kurunun kullanımını zorunlu kılmıştır. Buna göre, geçerli para birimi yüksek enflasyonlu olmayan bir ekonominin para birimi olmakla birlikte, sunum para birimi yüksek enflasyonlu bir ekonominin para birimi olan bir işletme; faaliyet sonuçları ve finansal durumunun çevriminde, karşılaştırmalı tutarlar dahil ilgili tüm tutarları için (diğer bir ifadeyle, varlıklar, yükümlülükler, özkaynak kalemleri, gelir ve giderleri için), cari dönem sonundaki kapanış kurunu kullanır. Bununla birlikte, geçerli para birimi ve sunum para birimi yüksek enflasyonlu bir ekonominin para birimi olan bir işletme, geçerli para birimi yüksek enflasyonlu olmayan bir ekonominin para birimi olan bir yurtdışındaki işletmesine ait karşılaştırmalı tutarları, TMS 29 uyarınca genel fiyat endeksi uygulamak suretiyle cari ölçüm biriminden ifade eder. Bu değişiklikler ayrıca belirli ilave açıklama yükümlülükleri de getirmektedir.

Değişiklikler, 1 Ocak 2027 tarihinde veya sonrasında başlayan yıllık raporlama dönemleri için uygulanır ve erken uygulamaya izin verilmektedir. Bir işletmenin geçerli para birimi ve sunum para biriminin yüksek enflasyonlu bir ekonominin para birimi olması (veya farklı yüksek enflasyonlu ekonomilerin para birimleri olması) ve geçerli para birimi yüksek enflasyonlu olmayan bir ekonominin para birimi olan yurtdışındaki işletmelerinin faaliyet sonuçlarının ve finansal durumunun çevirimini yapması durumunda, işletme bu değişiklikleri ilk kez uyguladığı yıllık raporlama döneminin başından itibaren uygular. Buna ek olarak, bu tür bir işletme daha önce yayımlanmış finansal tablolarında yer alan yurtdışındaki işletmelere ilişkin karşılaştırmalı tutarları, TMS 29 uyarınca ilgili tutarlara uygulamış olduğu genel fiyat endeksini kullanarak yeniden düzenler. Bu kapsama girmeyen işletmeler bu değişiklikleri geriye dönük olarak uygular.

Söz konusu değişikliğin Şirket'in finansal durumu ve performansı üzerindeki etkileri değerlendirilmektedir.

2.7. Netleştirme/Mahsup

Finansal varlıklar ve yükümlülükler, yasal olarak netleştirme hakkı var olması, net olarak ödenmesi veya tahsilinin mümkün olması veya varlığın elde edilmesi ile yükümlülüğün yerine getirilmesinin eş zamanlı olarak gerçekleşebilmesi halinde, bilançoda net değerleri ile gösterilirler.

2.8. Muhasebe Politikaları, Muhasebe Tahminlerinde Değişiklik ve Hatalar

Yeni bir standardın ilk kez uygulanmasından kaynaklanan muhasebe politikası değişiklikleri, şayet varsa, geçiş hükümlerine uygun olarak geriye veya ileriye dönük olarak uygulanmaktadır. Herhangi bir geçiş hükmünün yer almadığı değişiklikler, muhasebe politikasında isteğe bağlı yapılan önemli değişiklikler veya tespit edilen muhasebe hataları geriye dönük olarak uygulanmakta ve önceki dönem finansal tabloları yeniden düzenlenmektedir. Muhasebe tahminlerindeki değişiklikler, yalnızca bir döneme ilişkin ise, değişikliğin yapıldığı cari dönemde, gelecek dönemlere ilişkin ise hem değişikliğin yapıldığı dönemde hem de ileriye yönelik olarak uygulanır.

VERA KONSEPT GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI ANONİM ŞİRKETİ

30 Eylül 2026 Ara Hesap Dönemine Ait Bireysel Özet Finansal Tablolara İlişkin Açıklayıcı Notlar

(Tutarlar aksi belirtilmedikçe tablolarda 30 Eylül 2026 tarihindeki satın alma gücü cinsinden Türk lirası ("TL") olarak ifade edilmiştir.)

2.9. Önemli Muhasebe Politikalarının Özeti

Nakit ve Nakit Benzerleri

TMS/TFRS kapsamında nakit, işletmedeki nakit ile vadesiz mevduatı, nakit benzeri ise, kısa vadeli nakit yükümlülükler için elde bulundurulmuş ve yatırım veya diğer amaçlar için kullanılmayan, tutarı belirli bir nakde kolayca çevrilebilen kısa vadeli ve yüksek likiditeye sahip ve değerindeki değişim riski önemsiz olan varlıkları ifade etmektedir.

Bunlardan kasa hesabının TL bakiyesi gerçeğe uygun değeri olduğu kabul edilen kayıtlı değerleri ile, yabancı para mevduatları T.C. Merkez Bankası tarafından belirlenen alış kurları ile, likit fonlar açıklanan bilanço günü cari değerleri ile değerlendirilir. Kredi kartı sliplerinden izleyen ay tahsil edileceklerde kayıtlı değerleri ile değerlendirilir. Vadeli banka mevduatına, işlemiş gün esas alınarak faiz tahakkuku yapılır.

Ticari Alacaklar ve Borçlar

Ticari ve diğer alacaklar, etkin faiz yöntemi kullanılarak iskonto edilmiş maliyetleri üzerinden muhasebeleştirilmektedir. Ancak vadesi bir yılın altında olan, belirlenmiş bir faiz oranı bulunmayan ticari ve diğer alacaklar, faiz tahakkuk etkisinin önemsiz olması nedeniyle fatura tutarı üzerinden değerlendirilmektedir.

Ticari alacaklar ve ticari borçlar içerisinde yer alan alacak senetleri ve borç senetleri, normal koşullarda etkin faiz oranı yöntemi kullanılarak reeskonta tabi tutulmak suretiyle indirgenmiş değerleri üzerinden muhasebeleştirilmektedir. Ancak raporlama dönemi itibarıyla söz konusu alacak senetleri ve borç senetlerinin vadelerinin bir yılın altında olması ve faiz etkisinin finansal tablolar açısından önemsiz kabul edilmesi nedeniyle, TFRS 9 kapsamında tanınan kolaylaştırıcı hüküm uygulanmış olup reeskont kaydı yapılmamıştır.

Şirket, ticari alacakların tahsil edilememesi riskine ilişkin objektif bir göstergenin bulunması halinde ilgili alacaklar için şüpheli alacak karşılığı ayırmaktadır. Ancak şirket yönetimi tarafından alınan karar doğrultusunda, tahsili geciken bazı alacakların ortaklar tarafından karşılanması taahhüt edilmekte olup, bu kapsamda söz konusu alacaklar için karşılık ayrılmamaktadır.

Hasılat

Gayrimenkul Satışı

Hasılat sözleşme uyarınca taahhüt edilen gayrimenkul müşteriye devredilerek sözleşmede belirlenen edim yükümlülüğü yerine getirildiğinde finansal tablolara alınır. Gayrimenkulün kontrolü müşterinin eline geçtiğinde gayrimenkul devredilmiş olur.

Hasılatın Muhasebeleştirilmesi

Şirket, TFRS 15 "Müşteri Sözleşmelerinden Hasılat Standardı" doğrultusunda aşağıda yer alan beş aşamalı model kapsamında hasılatı finansal tablolarında muhasebeleştirilmektedir.

- Müşteriler ile yapılan sözleşmelerin tanımlanması,
- Sözleşmelerdeki edim yükümlülüklerinin tanımlanması,
- Sözleşmelerdeki işlem bedelinin belirlenmesi,
- İşlem bedelinin edim yükümlülüklerine dağıtılması,
- Hasılatın muhasebeleştirilmesi.

Şirket, müşterilerle yapılan her bir sözleşmede taahhüt ettiği mal veya hizmetleri değerlendirerek, söz konusu mal veya hizmetleri devretmeye yönelik verdiği her bir taahhüdün ayrı bir edim yükümlülüğü olarak belirlemektedir.

Her bir edim yükümlülüğü için, edim yükümlülüğünün zamana yayılı olarak mı yoksa belirli bir anda mı yerine getirileceği sözleşme başlangıcında belirlenir. Şirket, bir mal veya hizmetin kontrolünü zamanla devreder ve dolayısıyla ilgili satışlara ilişkin edim yükümlülüklerini zamana yayılı olarak yerine getirirse, söz konusu edim yükümlülüklerinin tamamen yerine getirilmesine yönelik ilerlemeyi ölçerek hasılatı zamana yayılı olarak finansal tablolara alır.

VERA KONSEPT GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI ANONİM ŞİRKETİ

30 Eylül 2026 Ara Hesap Dönemine Ait Bireysel Özet Finansal Tablolara İlişkin Açıklayıcı Notlar

(Tutarlar aksi belirtilmedikçe tablolarda 30 Eylül 2026 tarihindeki satın alma gücü cinsinden Türk lirası ("TL") olarak ifade edilmiştir.)

Şirket, taahhüt edilmiş bir mal veya hizmeti müşterisine devrederek edim yükümlülüğünü yerine getirdiğinde veya getirdikçe, bu edim yükümlülüğüne tekabül eden işlem bedelini hasılat olarak finansal tablolarına kaydeder. Mal devredilmiş olur.

Şirket, satışı yapılan mal veya hizmetin veya hizmetlerin kontrolü müşterilerin eline geçtiğinde (veya geçtikçe) mal veya hizmet kontrolünün müşteriye devrini değerlendirirken,

- a) Şirket'in mal veya hizmete ilişkin tahsil hakkına sahipliği,
- b) Müşterinin mal veya hizmetin yasal mülkiyetine sahipliği,
- c) Mal veya hizmetin zilyetliğinin devri,
- d) Müşterinin mal veya hizmetin mülkiyetine sahip olmaktan doğan önemli risk ve getirilere sahipliği,
- e) Müşterinin mal veya hizmeti kabul etmesi koşullarını dikkate alır.

Şirket, sözleşmenin başlangıcında, müşteriye taahhüt ettiği mal veya hizmetin devir tarihi ile müşterinin bu mal veya hizmetin bedelini ödediği tarih arasında geçen sürenin bir yıl veya daha az olacağını öngörmesi durumunda, taahhüt edilen bedelde önemli bir finansman bileşeninin etkisi için düzeltme yapmamaktadır. Diğer taraftan, hasılatın içerisinde önemli bir finansman unsuru bulunması durumunda, hasılat değeri gelecekte oluşacak tahsilatların, finansman unsuru içerisinde yer alan faiz oranı ile indirgenmesi ile tespit edilir. Fark, tahakkuk esasına göre esas faaliyetlerden diğer gelirler olarak ilgili dönemlere kaydedilir.

Gayrimenkul Kiralamalarından Elde Edilen Kira Geliri

Olmaması durumunda gayrimenkullerden elde edilen kira geliri, ilgili kiralama sözleşmesi boyunca doğrusal olarak tahakkuk esasına göre muhasebeleştirilir. Eğer Şirket'in kiracılarına sağladığı menfaatler varsa, bunlar da kiralama süresi boyunca kira gelirini azaltacak şekilde kaydedilir. Şirket kira gelirlerini hasılat olarak muhasebeleştirilmiştir.

Stoklar

Stoklar, maliyetin ya da net gerçekleşebilir değerin düşük olanı ile değerlendirilmektedir. Sabit ve değişken genel üretim giderlerinin bir kısmını da içeren maliyetler stokların bağlı bulunduğu sınıfa uygun olan yöntemle göre ve aylık ağırlıklı ortalama maliyet yöntemine göre değerlendirilir. Net gerçekleşebilir değer, olağan ticari faaliyet içerisinde oluşan tahmini satış fiyatından tahmini tamamlanma maliyeti ve satışı gerçekleştirmek için yüklenilmesi gereken tahmini maliyetlerin indirilmesiyle elde edilir.

Yatırım Amaçlı Gayrimenkuller

İşletmeler, bazı gayrimenkullerini (arazi, bina veya her ikisini birden) kira geliri veya değer artış kazancı ya da her ikisini birden elde etmek üzere yatırım amacıyla elde tutabilir. Bu özellikleri taşıyan varlıklar, yatırım amaçlı gayrimenkul olarak nitelendirilir.

Yatırım amaçlı gayrimenkuller ilk kayda almada maliyet bedeliyle ölçülür. Yatırım amaçlı gayrimenkuller, ilk kayda almadan sonra gerçeğe uygun değer yöntemi ya da maliyet yöntemi uygulanarak ölçülebilir. Bu seçim muhasebe politikası tercihi olup seçilen yöntem yatırım amaçlı gayrimenkullerin tamamına uygulanır.

Şirketin yatırım amaçlı gayrimenkulleri gerçeğe uygun değer yöntemi ile raporlanmaktadır.

Maddi Duran Varlıklar

Maddi duran varlıklar yeniden değerlemeye tabi tutulmamış ise finansal tablo dönemi itibari ile satın alım gücüne göre düzeltilmiş maliyet değerlerinden birikmiş amortismanların düşülmesi suretiyle gösterilmektedir.

VERA KONSEPT GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI ANONİM ŞİRKETİ

30 Eylül 2026 Ara Hesap Dönemine Ait Bireysel Özet Finansal Tablolara İlişkin Açıklayıcı Notlar

(Tutarlar aksi belirtilmedikçe tablolarda 30 Eylül 2026 tarihindeki satın alma gücü cinsinden Türk lirası ("TL") olarak ifade edilmiştir.)

Maddi duran varlıkların maliyet tutarları, beklenen faydalı ömürlerine göre normal amortisman yöntemi kullanılarak kıst amortismanına tabi tutulur. Yasal defter kayıtlarında amortisman oranı olarak Vergi Usul Yasası'na uygun amortisman uygulamaları kullanılmış olmakla birlikte, ilişik finansal tabloların düzenlenmesinde ekonomik ömür tahminlerine dayalı amortisman oranları kullanılmıştır. Kullanılan amortisman oran tahminleri aşağıdaki gibidir;

<u>Maddi Varlığın Türü</u>	<u>Amortisman Oranı</u>
Taşıtlar	%20-25
Döşeme ve Demirbaşlar	%5-20

Maddi duran varlıkların defter değeri yeniden değerlendirme sonucunda artmışsa, bu artış diğer kapsamlı gelirden muhasebeleştirilir ve doğrudan özkaynak hesap grubunda yeniden değerlendirme değer artışı adı altında toplanır.

Ancak, bir yeniden değerlendirme değer artışı, aynı varlığın daha önce kâr ya da zarar ile ilişkilendirilmiş bulunan yeniden değerlendirme değer artışını tersine çevirdiği ölçüde gelir olarak muhasebeleştirilir. Eğer bir varlığın defter değeri yeniden değerlendirme sonucunda azalmışsa, bu azalma gider olarak muhasebeleştirilir. Ancak, bu azalış diğer kapsamlı gelirden bu varlıkla ilgili olarak yeniden değerlendirme fazlasındaki her türlü alacak bakiyesinin kapsamı ölçüsünde muhasebeleştirilir. Diğer kapsamlı gelirden muhasebeleştirilen söz konusu azalış, yeniden değerlendirme fazlası başlığı altında özkaynaklarda birikmiş olan tutarı azaltır.

Maddi Olmayan Duran Varlıklar

Maddi olmayan varlıklar, haklardan oluşmaktadır. Maddi olmayan duran varlıklar, ilk defa maliyet bedelleri ile kayda alınırlar. Daha sonraki dönemlerde de maliyet bedeli ile değerlendirilir.

Varlıklarda Değer Düşüklüğü

TMS 36- Varlıklarda Değer Düşüklüğü Standardına göre; iç ve dış ekonomik göstergeler gerektirdiğinde, maddi, maddi olmayan varlıklar ve şerefiyenin defter değerleri ile geri kazanılabilir değerlerinin karşılaştırılması gerekir. Eğer varlığın defter değeri geri kazanılabilir değerini aştığı tahmin ediliyor ise varlığın değerinde değer düşüklüğünün olduğu kabul edilir. Geri kazanılabilir değer; kullanım fiyatı ile piyasa fiyatından düşük olanıdır. Tahmin edilen değer düşüklüğü tespitinin yapıldığı dönemde zarar kaydedilir. İlgili dönemde şirket varlıkları üzerinde değer düşüklüğü tespit edilmemiştir.

Borçlanma Maliyetleri

Borçlanma maliyetleri özellikli bir varlığın satın alınması, inşaatı veya üretimi ile doğrudan ilişkisi kurulabildiği takdirde, ilgili özellikli varlığın maliyetinin bir unsuru olarak aktifleştirilir. Bu tür maliyetler güvenilir bir biçimde ölçülebilmeleri ve gelecekte ekonomik yararlarından işletmenin faydalanabilmesinin muhtemel olması durumunda, varlığın maliyetine dahil edilir. Bu kapsamda olmayan borçlanma maliyetleri ise oluştuğu tarihte giderleştirilir. Aktifleştirilen borçlanma maliyetleri nakit tablosu içinde maddi ve maddi olmayan duran varlık alımlarında sınıflanır.

Borçlanma maliyetleri, oluştuğu dönemde kâr veya zarar tablosuna kaydedilebilmektedir. Ancak Şirket yönetimi tarafından alınan karar ile kredilere ilişkin finansman giderleri ortaklar tarafından da üstlenilebilmektedir.

Finansal Araçlar

TFRS 9 Finansal Araçlar Standardı; finansal araçların (temel finansal varlık ve yükümlülükler, türev ürünler, opsiyon, sentetik ürünler, finansal teminat sözleşmeleri ve garantiler gibi) nasıl sınıflanacağını, nasıl ölçüleceğini (değerleneceğini) ve bilanço dışına nasıl çıkarılacağını açıklar. Bu finansal araçların ilk iktisap veya kazanılmasında, daha sonraki değerlendirme dönemlerinde nasıl değerlendirileceğine, korunma muhasebesinin nasıl uygulanacağına ve en önemlisi de finansal araçların değer düşüklüğünün nasıl ölçüleceğine ilişkin rehberlik eder.

VERA KONSEPT GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI ANONİM ŞİRKETİ

30 Eylül 2026 Ara Hesap Dönemine Ait Bireysel Özet Finansal Tablolara İlişkin Açıklayıcı Notlar

(Tutarlar aksi belirtilmedikçe tablolarda 30 Eylül 2026 tarihindeki satın alma gücü cinsinden Türk lirası ("TL") olarak ifade edilmiştir.)

TFRS 9 Finansal Araçlar standardı finansal araçların sınıflamasında iki farklı durumdan hareket etmekte ve buna göre sınıflama ve ölçme kriterlerini belirlemektedir. Bu iki durum;

- a) Finansal Aracın sağladığı nakit akımlarının niteliği veya şekli ile
- b) Bu araçları işletmenin yönetim modeli veya kullanım amacıdır.

Eğer; finansal varlığa ilişkin sözleşme şartlarının, belirli tarihlerde sadece anapara ve anapara bakiyesinden kaynaklanan faiz ödemelerini içeren nakit akışlarına yol açıyor olması söz konusu ise bu finansal varlık itfa edilmiş maliyetinden ölçülür. Ölçümde etkin faiz oranı ağırlıklı olarak kullanılır. Değerleme farkları ise doğrudan kâr zararda muhasebeleştirilir. Bu kapsamda müşterilerden alacaklar, diğer alacaklar, faizi için elde tutulan borçlanma araçları (bağlı menkul kıymetler bu kapsama girerler). Bunların temel amaç alım satım veya temettü gibi gelir etmekten ziyade finansal varlığın kendi anaparasını tahsil etmektir.

Bir finansal varlık aşağıdaki her iki şartın birden sağlanması durumunda gerçeğe uygun değer değişimi diğer kapsamlı gelire yansıtılarak ölçülür:

- (a) Finansal varlığın, sözleşmeye bağlı nakit akışlarının tahsil edilmesini ve finansal varlığın satılmasını amaçlayan bir iş modeli kapsamında elde tutulması,
- (b) Finansal varlığa ilişkin sözleşme şartlarının, belirli tarihlerde sadece anapara ve anapara bakiyesinden kaynaklanan faiz ödemelerini içeren nakit akışlarına yol açması.

Bu durumdaki finansal varlıklarda faiz veya temettü geliri elde etmenin yanında ağırlıklı olarak satarak ticari kazanç elde etme amacı da vardır. Yani şirket kendi likiditesini korumak veya artırma, gerektiğinde de satış amacı ağır basar. Bu gibi durumlarda varlık gerçeğe uygun değerinden ölçülür. Ancak faiz gelirlerinin dışındaki fiyat artış ve azalışları diğer kapsamlı gelirden geçirilerek özkaynaklarda muhasebeleştirme asıldır.

Gerçeğe Uygun Değerdeki artış ve azalışların kâr zararda muhasebeleştirilmesi, yukarıdaki şartları sağlamayan menkul kıymetlerin muhasebeleştirilmesi için geçerlidir. Yani eğer itfa edilmiş maliyetinden ölçülüyorsa ve ana para geliri yanında satım amacı da yoksa, yani salt alım satım amacı ile elde tutuluyor ise finansal varlık gerçeğe uygun değeri ile ölçülür ve değer artış veya azalış zararı doğrudan kâr zararda muhasebeleştirilir. Bununla birlikte işletmeler ve bazı finansal varlıklarının ölçüm kazanç ve kayıplarını Diğer Kapsamlı Gelirde de (özkaynaklarda) muhasebeleştirebilirler. Ancak bu opsiyon kullanılmasına mutlaka finansal varlığın ilk iktisabında karar verilmelidir ve finansal araç sadece hisse senedi gibi özsermayeyi temsil eden finansal araçlar olmalıdır.

Bu standart ile ayrıntılı bir şekilde düzenlenmiş başka bir husus ise finansal araçların değer düşüklüğüne uğramaları durumunda uğranılan zararın nasıl ölçüleceği ve mali tablolara nasıl alınacağı ile ilgilidir. Bu zararlar beklenen kredi zararı şeklinde isimlendirilmektedir. Gerçeğe uygun değerindeki değişimlerin kâr ve zarara aktarıldığı finansal araçlar hariç tüm finansal araçlar her raporlama döneminde münferiden veya duruma göre portföy yapısı şeklinde beklenen kredi zararı testine tabi tutulmalıdır.

Bazı finansal araçlar edinilirken zaten önemli kredi riskine uğramış olabilirler. Bunlar hariç, raporlama tarihinde, bir finansal araçtaki kredi riskinde ilk defa finansal tablolara alınmasından bu yana önemli derecede artış meydana gelmemiş olması durumunda işletme söz konusu finansal araca ilişkin zarar karşılığını 12 aylık beklenen kredi zararlarına eşit bir tutardan ölçer. Bir finansal araçtaki kredi riskinin, ilk defa finansal tablolara alınmasından bu yana önemli ölçüde artmış olması durumunda, her raporlama tarihinde, işletme söz konusu finansal araca ilişkin zarar karşılığını ömür boyu beklenen kredi zararlarına eşit bir tutardan ölçer.

12 aylık kredi zararında borçlunun kredi riskine maruz kalmış olması henüz gözlenmemektedir. Ancak izleyen bir yıllık dönemde kredi riskine maruz kalma olasılığı ve bu durumda ne kadar zarara uğrayacağı bir tahminle ölçülür. Ve bu tutar kadar karşılık ayrılır. Ancak borçlunun kredi riskinde azalma olduğu ve bu azalmanın önemli olduğu gözlenirse borçlunun temerrüde uğramış ve uğramamış tüm borçları dikkate alınarak toplam risk tutarı bulunmaya çalışılır. Bu risk tutarı borçludan tahsil edilebilecek tutarlar ile tahsil edilmesi gereken tutarlar arasındaki fark olup, bu hesapta paranın zaman değeri dikkate alınarak hesaplama yapılır.

VERA KONSEPT GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI ANONİM ŞİRKETİ

30 Eylül 2026 Ara Hesap Dönemine Ait Bireysel Özet Finansal Tablolara İlişkin Açıklayıcı Notlar

(Tutarlar aksi belirtilmedikçe tablolarda 30 Eylül 2026 tarihindeki satın alma gücü cinsinden Türk lirası ("TL") olarak ifade edilmiştir.)

Ancak standart; itfa edilmiş maliyetinden ölçülen ticari alacaklar, sözleşme varlıkları ve kira alacakları için basitleştirilmiş yaklaşımı da düzenlemiş bulunmaktadır. Eğer beklenen zarar karşılığına konu alacak TFRS 15 Müşteri Sözleşmelerinden Hasılat Standardına uygun şekilde doğmuş olmakla birlikte bir finansman bileşeni içermiyor ise veya finansman bileşeni içermekle birlikte bunu ömür boyu beklenen kredi zararına eşit bir tutardan ölçmeyi tercih etmişse, basitleştirilmiş yaklaşımı kullanabilirler ve beklenen kredi zararlarını ömür boyu beklenen kredi zararlarına eşit bir düzeyden ölçerler.

Şirket tüm raporlama dönemlerinde itfa edilmiş maliyetinden ölçülen kredi ve alacakları için kolaylaştırılmış yöntemi, ancak somut bir şekilde kredi riski doğmuş alacaklarını genel yaklaşıma göre ömür boyu beklenen kredi riskine uygun şekilde ölçmeyi muhasebe politikası olarak kabul etmiş bulunmaktadır.

Kıdem Tazminatı ve Çalışanlara Sağlanan Fayda Planları

Mevcut İş Kanunu, şirketi kötü davranış dışındaki nedenlerle işine son verilen personel dışındaki her personele her bir hizmet yılı için en az 30 günlük kıdem tazminatı ödemekle yükümlü tutmaktadır. Bu nedenle şirketin taşıdığı toplam yükü ifade eden gelecekteki ödemeleri tahmin etmesi ve tahminlerle bulunan ödemelerin iskontoya tabi tutularak net bugünkü değere getirilmesi gerekmektedir. Şirket bu amaçla "beklenen hakların net şimdiki değeri" yöntemini kullanmakta ve böylece bilanço günü itibarıyla toplam yükümlülüğünün iskonto edilmiş net değerini raporlamaktadır.

Şirket buna uygun şekilde, personelin emekliliğini doldurduğu gün emekli olacağı varsayımı ile ileriye yönelik olarak, emekli olduklarında veya işten çıkarıldıklarında ödeneceği tahmin edilen kıdem tazminatı yükümlülüğünü bulmaya çalışır. Erkeklerde 25 yılını, kadınlarda 20 yılını dolduran personelin emekli olacağı varsayımı yapılır ve kıdem tazminatının da bu tarihte ödeneceği kabul edilir.

Ödeneceği tahmini yapılan bu toplam yükümlülüğün içinde personelin bilanço tarihi itibarıyla kıdemi nedeniyle almaya hak kazandığı bölümün net bu günkü değeri kıdem tazminatı karşılığı olarak bilançoya alınır. Geçmiş dönemlerde kıdem tazminatı almaya hak kazanmadan ayrılan personel sayısının toplam personel sayısına oranının ileriki dönemlerde de aynen tekrarlanacağını varsayılır ve toplam yük bu oranda azaltılır. Gelecekte ödenecek yükümlülüğün bilanço gününün değerine indirgenmesinde kullanılan iskonto oranı ise banka kredi faiz oranlarının ortalamasıdır.

İki dönem arasında değişen toplam kıdem tazminatı yükü, faiz maliyeti, cari dönem hizmet maliyeti ve tanımlanmış kazanç ve kayıp kısımlarına ayrılır. Faiz Maliyeti; bir önceki hesap döneminde bilanço da yer alan yükümlülüğün dönem içinde kullanımının maliyetidir ve çalışmaya devam eden kişilere ilişkin yükümlülüğün dönem başındaki tutarının, o yılda kullanılan iskonto oranı ile çarpılmış tutarıdır.

Cari dönem hizmet maliyeti ise içinde bulunulan hesap döneminde çalışanların çalışmaları karşılığında hak ettikleri kıdem tazminatının ödeneceği dönemde ulaşması beklenen tutarının iskonto oranı ile bilanço gününe getirilmesinden kaynaklanan kısmıdır. Bunun dışındaki farklar ise tanımlanmış fayda kazanç ve kayıpları yansıtır. Faiz Maliyeti ve Cari Dönem Hizmet Maliyeti Gelir Tablosu'nda raporlanırken, Tanımlanmış Fayda Kazanç ve Kayıplar ise bilançoda özkaynaklar içerisinde ve Kâr/(Zarar) Tablosunda Diğer Kapsamlı Gelirler içerisinde raporlanmıştır.

Çalışanlara normal maaş, ikramiye ve diğer sosyal fayda ödemeleri dışında, emeklilik veya işten ayrılmadan sonraki dönemlerde ödenmek üzere herhangi bir katkı planı da bulunmamaktadır.

İlişkili Taraflar

Şirket'in ilişkili tarafları, hissedarlık, sözleşmeye dayalı hak, aile ilişkisi veya benzeri yollarla karşı tarafı doğrudan ya da dolaylı bir şekilde kontrol edebilen veya önemli derecede etkileyebilen kuruluşları kapsamaktadır. Ekteki finansal tablolarda Şirket'in hissedarları ve bu hissedarlar tarafından sahip olunan şirketlerle, bunların kilit yönetici personeli ve ilişkili oldukları bilinen diğer şirketler, ilişkili taraflar olarak tanımlanmıştır.

VERA KONSEPT GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI ANONİM ŞİRKETİ

30 Eylül 2026 Ara Hesap Dönemine Ait Bireysel Özet Finansal Tablolara İlişkin Açıklayıcı Notlar

(Tutarlar aksi belirtilmedikçe tablolarda 30 Eylül 2026 tarihindeki satın alma gücü cinsinden Türk lirası ("TL") olarak ifade edilmiştir.)

Aşağıdaki kriterlerden birinin varlığında, taraf Şirket ile ilişkili sayılır:

i) Söz konusu tarafın, doğrudan ya da dolaylı olarak bir veya birden fazla aracı yoluyla:

- Şirket'i kontrol etmesi, Şirket tarafından kontrol edilmesi ya da
- Şirket ile ortak kontrol altında bulunması (ana ortaklıklar, bağlı ortaklıklar ve aynı iş dalındaki bağlı ortaklıklar dâhil olmak üzere);
- Şirket üzerinde önemli etkisinin olmasını sağlayacak payının olması veya Şirket üzerinde ortak kontrole sahip olması;

ii) Tarafın, Şirket'in bir iştiraki olması;

iii) Tarafın, Şirket'in ortak girişimci olduğu bir iş ortaklığı olması;

iv) Tarafın, Şirket'in veya ana ortaklığının kilit yönetici personelinin bir üyesi olması;

v) Tarafın, (i) ya da (iv) maddelerinde bahsedilen herhangi bir bireyin yakın bir aile üyesi olması;

vi) Tarafın; kontrol edilen, ortak kontrol edilen ya da önemli etki altında veya (iv) ya da (v) maddelerinde bahsedilen herhangi bir bireyin doğrudan ya da dolaylı olarak önemli oy hakkına sahip olduğu bir işletme olması veya

vii) Tarafın, işletmenin ya da işletme ile ilişkili taraf olan bir işletmenin çalışanlarına işten ayrılma sonrasında sağlanan fayda planları olması gerekir.

İlişkili taraflarla yapılan işlem, ilişkili taraflar arasında kaynaklarının, hizmetlerin ya da yükümlülüklerin bir bedel karşılığı olup olmadığına bakılmaksızın transferidir.

Kurum Kazancı Üzerinden Hesaplanan Vergiler

Gelir vergisi gideri, cari döneme ait vergi karşılığı ile ertelenmiş vergi gelir veya giderinin toplamından oluşur.

Cari Döneme Ait Vergiler

Cari yıl vergi yükümlülüğü, dönem karının vergiye tabi olan kısmı üzerinden hesaplanır. Vergiye tabi kar, diğer yıllarda vergilendirilebilir ya da vergiden indirilebilir kalemler ile vergilendirilmesi ya da vergiden indirilmesi mümkün olmayan kalemleri hariç tutması nedeniyle, kar veya zarar tablosunda yer verilen kardan farklılık gösterir.

Türkiye'de 31 Aralık 2024 tarihine kadar 5520 sayılı Kurumlar Vergisi Kanunu ("KVK") madde 5/1(d) (4)'e göre, gayrimenkul yatırım ortaklığından elde edilen kazançlar Kurumlar Vergisi'nden istisna tutulmuştur. Ancak 2 Ağustos 2024 tarihli Resmî Gazetede yayımlanan 7524 Sayılı Vergi Kanunları ile Bazı Kanunlarda ve 375 Sayılı Kanun Hükmünde Kararnamede Değişiklik Yapılmasına Dair Kanun ile gayrimenkul yatırım ortaklıkları ile gayrimenkul yatırım fonları için bu istisnanın uygulama esaslarında değişikliğe gidilmiş ve 1 Ocak 2025 tarihinden geçerli olmak üzere aşağıda detayları belirtilen değişiklikler yürürlüğe girmiştir.

- Gayrimenkul Yatırım Ortaklıklarının ("GYO") ve Gayrimenkul Yatırım Fonlarının ("GYF") kazançlarına sağlanan kurumlar vergisi istisnasının uygulanması söz konusu fon ve ortaklıkların sahip oldukları taşınmazlardan elde ettikleri kazançların en az %50'sinin kurumlar vergisi beyannamesi verilmesi gereken ayı izleyen ikinci ayın sonuna kadar kâr payı olarak dağıtılması şartına bağlanmış,
- Kurumlar Vergisi Kanunun 32. maddesinde eklenen c bendi ile %10 yurt içi asgari kurumlar vergisi uygulaması getirilmiş ve asgari kurumlar vergisi hesaplanacak kurum kazancından GYO ve GYF'lerin taşınmazlardan elde ettikleri kazançların istisna ve indirim olarak dikkate alınamayacağı hüküm altına alınmıştır.

Söz konusu bu değişikliklere göre belirtilen süre içerisinde ve belirtilen orana kadar kârın ortaklara dağıtılmaması durumunda, istisnadan faydalanılması nedeniyle zamanında tahakkuk ettirilmeyen vergiler ziyaa uğramış sayılacaktır. Ayrıca Kurumlar Vergisi Kanunu ("KVK") madde 32/C'ye, 32'nci ve 32/A maddeleri hükümleri dikkate alınarak hesaplanan kurumlar vergisi, indirim ve istisnalar düşülmeden önceki kurum kazancının %10'undan az olamaz, hükmü eklenmiştir (02/8/2024-7524 sayılı kanunla yapılan değişiklik ile).

VERA KONSEPT GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI ANONİM ŞİRKETİ

30 Eylül 2026 Ara Hesap Dönemine Ait Bireysel Özet Finansal Tablolara İlişkin Açıklayıcı Notlar

(Tutarlar aksi belirtilmedikçe tablolarda 30 Eylül 2026 tarihindeki satın alma gücü cinsinden Türk lirası ("TL") olarak ifade edilmiştir.)

Ertelenmiş Vergi

Ertelenmiş vergi, varlık ve yükümlülüklerin finansal tablolarda yer alan defter değerleri ile vergi matrahında kullanılan değerleri arasındaki geçici farklar üzerinden hesaplanır. Aşağıdaki durumlarda meydana gelen geçici farklar için ertelenmiş vergi muhasebeleştirilmez:

- Bir işletme birleşmesi olmayan ve ne muhasebe karını ne de vergiye tabi kar veya zararı etkilemeyen bir işlem sonucu oluşan varlık veya yükümlülüklerin ilk kayıtlara alınmasında ortaya çıkan geçici farklar
- Öngörülebilir bir gelecekteki tersine dönmesi muhtemel olmayan ve Şirket'in geri çevirim zamanını kontrol edebildiği bağlı ortaklık, iştirak ve müştereken kontrol edilen işletmelerdeki yatırımlarıyla ilgili geçici farklar

Kullanılmamış geçmiş yıl mali zararları, vergi avantajları ve indirilebilir geçici farklar için ilerideki dönemde bunların mahsup edilmesine yeterli olacak tutarda vergilendirilebilir kar elde edileceğinin muhtemel olması halinde ertelenmiş vergi varlığı muhasebeleştirilir.

Ertelenmiş vergi varlıkları her raporlama tarihinde gözden geçirilir ve ileriki dönemde vergiye tabi kar elde etmesinin muhtemel olması halinde bu tutarlarla sınırlı olmak üzere önceden muhasebeleştirilmeyen ertelenmiş vergi varlığı muhasebeleştirilir. Şirket, ertelenmiş vergi borçlarını ve ertelenmiş vergi varlıklarını, varlıklarının defter değerlerini ne şekilde geri kazanacağı veya borçlarını ne şekilde ödeyeceği ile ilgili raporlama dönemi sonundaki beklentilerinin vergisel sonuçlarıyla tutarlı bir şekilde ölçer. Ertelenmiş vergi varlığı ve ertelenmiş vergi yükümlülüğü mahsuplaştırılması sadece belirli şartlar sağlandığında yapılabilir.

Şirket önceki dönemlerde Kurumlar Vergi Kanunu'na göre gelirleri kurumlar vergisinden istisna olduğu için ertelenen vergi hesaplamaması yapmamıştır. Ancak vergi mevzuatında yaşanan ve yukarıda detayları belirtilen değişiklikler sonrasında şirket cari yılda ertelenen vergi hesaplaması yapmıştır. Bu hesaplamada kar dağıtım kararı genel kurul uhdesinde olması nedeni ile 2024 yılı ertelenmiş vergi varlık ve yükümlülüklerinin hesaplanmasında kullanılan vergi oranı %30 olarak belirlenmiştir. Şirketin genel kurul kararı sonrası ilgili istisna şartının sağlanarak asgari kurumlar vergisine göre %10 üzerinden vergi ödenmesi durumunda gerekli güncellemelerin bir sonraki hesap dönemi içerisinde kâr veya zarar tablosunda dönem vergi geliri/(gideri) kalemi altında raporlanacaktır.

KGK tarafından 12 Şubat 2025 tarihinde gayrimenkul yatırım ortaklıklarına iletilen "Gayrimenkul Yatırım Ortaklıkları ve Gayrimenkul Yatırım Fonlarında Vergi Tutarlarının Raporlanması" konulu yazıya uygun olarak, 31 Aralık 2025 tarihli finansal tablolarda mevzuat değişikliği sonucu ortaya çıkan ertelenmiş vergi yükümlülüğü, 2024 yılı ve öncesine ilişkin etkisi özkaynaklar altında geçmiş yıllar karları veya zararlarına, 2025 yılına ait etkisi ise kâr veya zarar tablosuna yansıtılmaktadır.

Netleştirme

Finansal varlıklar ve yükümlülükler, yasal olarak netleştirme hakkı var olması, net olarak ödenmesi veya tahsilinin mümkün olması veya varlığın elde edilmesi ile yükümlülüğün yerine getirilmesinin eş zamanlı olarak gerçekleşebilmesi halinde, bilançoda net değerleri ile gösterilirler.

Pay Başına Kazanç

Kâr veya zarar ve diğer kapsamlı gelir tablosunda belirtilen hisse başına kazanç, net dönem kârının ilgili dönem içerisinde piyasada mevcut bulunan cari dönemdeki hisse senetlerinin sayısına bölünmesi ile bulunmuştur.

Türkiye'de şirketler, mevcut hissedarlarına geçmiş yıllar kârlarından, sermayedeki payları oranında hisse dağıtarak (bedelsiz hisse) sermayelerini arttırabilirler. Bu tip bedelsiz hisse dağıtımları, hisse başına kazanç hesaplamalarında, ihraç edilmiş hisse gibi değerlendirilir.

Nakit Akımın Raporlanması

Şirket net varlıklarındaki değişimleri, finansal yapısını ve nakit akımlarının tutar ve zamanlamasını değişen şartlara göre yönlendirme yeteneği hakkında mali tablo kullanıcılarına bilgi vermek üzere, nakit akım tablolarını düzenlemektedir. İşletme faaliyetlerden kaynaklanan nakit akımları, Şirket'in faaliyetlerinden kaynaklanan nakit akımlarını gösterir.

VERA KONSEPT GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI ANONİM ŞİRKETİ

30 Eylül 2026 Ara Hesap Dönemine Ait Bireysel Özet Finansal Tablolara İlişkin Açıklayıcı Notlar

(Tutarlar aksi belirtilmedikçe tablolarda 30 Eylül 2026 tarihindeki satın alma gücü cinsinden Türk lirası ("TL") olarak ifade edilmiştir.)

Yatırım faaliyetleriyle ilgili nakit akımları, Şirket'in yatırım faaliyetlerinde (duran varlık yatırımları ve finansal yatırımlar) kullandığı ve elde ettiği nakit akımlarını gösterir.

Finansal faaliyetlere ilişkin nakit akımları, Şirket'in finansal faaliyetlerde kullandığı kaynakları ve bu kaynakların geri ödemelerini gösterir. Nakit ve nakit benzeri değerler, nakit ve banka mevduatı ile tutarı belirli nakde kolayca çevrilebilen kısa vadeli, yüksek likiditeye sahip ve vadesi 3 ay veya daha kısa olan yatırımları içermektedir.

Karşılıklar, Şarta Bağlı Yükümlülükler ve Şarta Bağlı Varlıklar

Şirket'in, geçmiş olaylardan kaynaklanan mevcut bir yükümlülüğünün bulunması, bu yükümlülüğün yerine getirilmesi için ekonomik fayda içeren kaynakların işletmeden çıkmasının muhtemel olması ve söz konusu yükümlülük tutarının güvenilir bir biçimde tahmin edilebiliyor olması durumunda ilgili yükümlülük, karşılık olarak mali tablolara alınır. Şarta bağlı yükümlülükler, ekonomik fayda içeren kaynakların işletmeden çıkma ihtimalinin muhtemel hale gelip gelmediğinin tespiti amacıyla sürekli olarak değerlendirmeye tabi tutulur.

Şarta bağlı yükümlülük olarak işleme tabi tutulan kalemler için gelecekte ekonomik fayda içeren kaynakların işletmeden çıkma ihtimalinin muhtemel hale gelmesi durumunda, bu şarta bağlı yükümlülük, güvenilir tahmin yapılmadığı durumlar hariç, olasılıktaki değişikliğin meydana geldiği dönemin finansal tablolarında karşılık olarak kayıtlara alınır.

Şirket şarta bağlı yükümlülüklerin muhtemel hale geldiği ancak ekonomik fayda içeren kaynakların tutarı hakkında güvenilir tahminin yapılmaması durumunda ilgili yükümlülüğü dipnotlarda göstermektedir. Geçmiş olaylardan kaynaklanan ve mevcudiyeti işletmenin tam olarak kontrolünde bulunmayan bir veya daha fazla kesin olmayan olayın gerçekleşip gerçekleşmemesi ile teyit edilecek olan varlık, şarta bağlı varlık olarak değerlendirilir.

Ekonomik fayda içeren kaynakların işletmeye girme ihtimalinin yüksek bulunması durumunda şarta bağlı varlıklar dipnotlarda açıklanır. Karşılık tutarının ödenmesi için kullanılan ekonomik faydaların tamamının ya da bir kısmının üçüncü taraflarca karşılanmasının beklendiği durumlarda tahsil edilecek olan tutar, bu tutarın geri ödenmesinin kesin olması ve tutarın güvenilir bir şekilde hesaplanması durumunda, bir varlık olarak muhasebeleştirilir.

Bilanço Tarihinden Sonra Meydana Gelen Olaylar

Bilanço tarihi ile bilançonun yayımı için yetkilendirme tarihi arasında, işletme lehine veya aleyhine ortaya çıkan olayları ifade eder. Bilanço tarihi itibarıyla söz konusu olayların var olduğuna ilişkin yeni deliller olması veya ilgili olayların bilanço tarihinden sonra ortaya çıkması durumunda, Şirket söz konusu hususları ilgili dipnotlarında açıklamaktadır. Şirket; bilanço tarihinden sonraki düzeltme gerektiren olayların ortaya çıkması durumunda, mali tablolara alınan tutarları bu yeni duruma uygun şekilde düzeltir.

2.10. Muhasebe Politikalarının Uygulanmasında Kullanılan Önemli Muhasebe Tahmin ve Varsayımlar

Finansal tabloların hazırlanması, bilanço tarihi itibarıyla raporlanan aktif ve pasiflerin ya da açıklanan koşullu varlık ve yükümlülüklerin tutarlarını ve ilgili dönem içerisinde olduğu raporlanan gelir ve giderlerin tutarlarını etkileyen tahmin ve varsayımların yapılmasını gerektirir. Bu tahminler yönetimin en iyi kanaat ve bilgilerine dayanmakla birlikte, gerçek sonuçlar bu tahminlerden farklılık gösterebilir.

a) Karşılıklar

Not 2.9'da belirtilen muhasebe politikası gereğince, karşılıklar, Şirketin geçmiş olaylar sonucunda, elinde bulundurduğu yasal ya da yaptırıcı bir yükümlülüğün mevcut bulunması ve bu yükümlülüğü yerine getirmek amacıyla geleceğe yönelik bir kaynak çıkışının muhtemel olduğu, ayrıca ödenecek miktarın güvenilir bir şekilde tahmin edilebildiği durumlarda ayrılmaktadır.

b) Maddi Varlıklar ve Maddi Olmayan Varlıklar Faydalı Ömürleri

Not 2.9'da belirtilen muhasebe politikası gereğince, maddi ve maddi olmayan varlıklar elde etme maliyetinden birikmiş amortisman ve varsa değer düşüklüğü düşüldükten sonraki net değeri ile gösterilmektedir. Amortisman, maddi varlıkların faydalı ömürleri baz alınarak doğrusal amortisman yöntemi kullanılarak ayrılmaktadır. Faydalı ömürler yönetimin en iyi tahminlerine dayanır, her bilanço tarihinde gözden geçirilir ve gerekirse düzeltme yapılır.

VERA KONSEPT GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI ANONİM ŞİRKETİ

30 Eylül 2026 Ara Hesap Dönemine Ait Bireysel Özet Finansal Tablolara İlişkin Açıklayıcı Notlar

(Tutarlar aksi belirtilmedikçe tablolarda 30 Eylül 2026 tarihindeki satın alma gücü cinsinden Türk lirası ("TL") olarak ifade edilmiştir.)

2.11. Portföy Sınırlamalarına Uyum

Finansal tablo dipnotlarından Dipnot 31: ‘Ek Dipnot: Portföy Sınırlamalarına Uyumun Kontrolü’ içerisinde sunulan bilgiler, SPK’nın II-14.1 sayılı ‘Sermaye Piyasasında Finansal Raporlamaya İlişkin Esaslar Tebliği’nin 17. maddesi uyarınca finansal tablolardan türetilmiş bilgiler niteliğinde olup, III-48.1 sayılı ‘Gayrimenkul Yatırım Ortaklıklarına İlişkin Esaslar Tebliği’nin portföy sınırlamalarına uyumun kontrolüne ilişkin hükümleri çerçevesinde hazırlanmıştır.

“Portföy Sınırlamalarına Uyumun Kontrolü” başlıklı ek dipnot ilişikteki finansal tablolardaki verilere göre hazırlanmıştır.

3. BÖLÜMLERE GÖRE RAPORLAMA

Şirket, faaliyetlerine ilişkin karar almaya yetkili makam tarafından düzenli olarak gözden geçirilen iç raporlara dayanarak faaliyet bölümleri belirlemiştir. Şirket karar almaya yetkili makamı Şirket’in Yönetim Kurulu’dur. Şirket’in faaliyetlerini tek bölüm halinde takip etmekte, performans değerlendirmesi yapmakta ve tahsis edilecek kaynaklara ilişkin karar vermektedir. Şirket Yönetimi, mevcut varlıklarını ve yükümlülüklerini tek bir bölüm olarak değerlendirmesinden dolayı bölümlere göre raporlama yapmamaktadır.

VERA KONSEPT GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI ANONİM ŞİRKETİ

30 Eylül 2026 Ara Hesap Dönemine Ait Bireysel Özet Finansal Tablolara İlişkin Açıklayıcı Notlar

(Tutarlar aksi belirtilmedikçe tablolarda 30 Eylül 2026 tarihindeki satın alma gücü cinsinden Türk lirası ("TL") olarak ifade edilmiştir.)

4. İLİŞKİLİ TARAF AÇIKLAMALARI

Şirket'in 30 Eylül 2026 ve 31 Aralık 2025 tarihleri itibarıyla ilişkili taraflara diğer borçların detayı aşağıdaki gibidir;

	30.09.2026	31.12.2025
Emre Fırat	364.498	2.128.723
Fırat Holding A.Ş.*	426.747.537	1.156.971.160
Toplam	427.112.035	1.159.099.883

(*): İlgili bakiyenin 155.978.622 TL tutarındaki kısmı, TFRS kapsamında hesaplanan adattan oluşmaktadır.

5. NAKİT VE NAKİT BENZERLERİ

Şirket'in 30 Eylül 2026 ve 31 Aralık 2025 tarihleri itibarıyla nakit ve nakit benzerleri aşağıdaki gibidir;

Nakit ve Nakit Benzerleri	30.09.2026	31.12.2025
Kasa	20	19.389
Bankalar	5.429.256	9.686.490
-Vadesiz Mevduat	8.161.434	354.902
-Vadeli Mevduat	-	9.331.588
-Temerrüde Düşen Alacaklara İlişkin Karşılık *	(2.732.178)	-
Toplam	5.429.276	9.705.879

Şirket'in raporlama dönemi itibarıyla nakit ve nakit benzerlerinin tamamı Türk Lirası cinsindendir (31.12.2025: Tamamı TL).

(*): İlgili bankanın temerrüde düşmesi ve söz konusu bankada bulunan nakit bakiyenin tahsil edilebilirliğine ilişkin belirsizlikler nedeniyle, ihtiyatlılık ilkesi çerçevesinde ilgili bakiye için karşılık ayrılmıştır.

6. FİNANSAL YATIRIMLAR

Şirket'in 30 Eylül 2026 ve 31 Aralık 2025 tarihleri itibarıyla kısa vadeli finansal yatırımlarının detayı aşağıdaki gibidir;

	30.09.2026	31.12.2025
Hisse Senetleri	2.090	-
Toplam	2.090	-

Şirket'in uzun vadeli finansal yatırımı bulunmamaktadır (31.12.2025: Bulunmamaktadır).

7. FİNANSAL YÜKÜMLÜLÜKLER

Şirket'in 30 Eylül 2026 ve 31 Aralık 2025 tarihleri itibarıyla Şirket'in kısa vadeli finansal borçlarına ilişkin detay aşağıdaki gibidir;

Kısa Vadeli Finansal Borçlar	30.09.2026	31.12.2025
Banka Kredileri	548.383.455	396.730.368
Finansal Kiralama İşlemlerinden Doğan Borçlar	48.565.497	1.214.631
Uzun Vadeli Banka Kredilerinin Kısa Vadeli Kısımları	14.224.011	-
Toplam	611.172.963	397.944.999

Şirket'in uzun vadeli finansal borçlarına ilişkin detay aşağıdaki gibidir;

Uzun Vadeli Finansal Borçlar	30.09.2026	31.12.2025
Banka Kredileri	558.849.121	-
Finansal Kiralama İşlemlerinden Doğan Borçlar	288.876.410	124.301
Toplam	847.725.531	124.301

VERA KONSEPT GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI ANONİM ŞİRKETİ

30 Eylül 2026 Ara Hesap Dönemine Ait Bireysel Özet Finansal Tablolara İlişkin Açıklayıcı Notlar

(Tutarlar aksi belirtilmedikçe tablolarda 30 Eylül 2026 tarihindeki satın alma gücü cinsinden Türk lirası ("TL") olarak ifade edilmiştir.)

Banka kredilerinin ve finansal kiralama sözleşmelerinden doğan borçların döviz cinsine göre dağılımı aşağıdaki gibidir;

	30.09.2026	31.12.2025
TL Kredi ve Finansal Kiralama Sözleşmeleri	1.458.898.494	398.069.300
-Banka Kredileri	1.121.456.587	396.730.368
-Finansal Kiralama İşlemlerinden Doğan Borçlar	337.441.907	1.338.932
Toplam	1.458.898.494	398.069.300

Banka kredilerinin ve finansal kiralama sözleşmelerinden doğan borçların vadelerine göre dağılımı aşağıdaki gibidir;

	30.09.2026	31.12.2025
0- 3 Ay	608.562.051	221.045.053
3- 12 Ay	191.909.333	176.899.946
1-2 Yıl	658.427.110	124.301
Toplam	1.458.898.494	398.069.300

8. TİCARİ ALACAKLAR VE TİCARİ BORÇLAR

Şirket'in 30 Eylül 2026 ve 31 Aralık 2025 tarihleri itibarıyla kısa vadeli ticari alacakları aşağıdaki gibidir;

	30.09.2026	31.12.2025
Ticari Alacaklar	26.422.370	89.262.484
- İlişkili Olmayan Taraflardan	26.422.370	89.262.484
Alacak Senetleri	423.882.598	68.063.676
- İlişkili Olmayan Taraflardan	423.882.598	68.063.676
Diğer Ticari Alacaklar	8.453.598	877.357
Toplam	458.758.566	158.203.517

Şirket'in 30 Eylül 2026 ve 31 Aralık 2025 tarihleri itibarıyla kısa vadeli ticari borçları aşağıdaki gibidir;

	30.09.2026	31.12.2025
Ticari Borçlar	2.404.520	2.787.928
- İlişkili Olmayan Taraflardan	2.404.520	2.787.928
Diğer Ticari Borçlar	650.035	-
Toplam	3.054.555	2.787.928

9. DİĞER ALACAKLAR VE BORÇLAR

Şirket'in 30 Eylül 2026 ve 31 Aralık 2025 tarihleri itibarıyla kısa vadeli diğer alacakları aşağıdaki gibidir;

	30.09.2026	31.12.2025
Verilen Depozito ve Teminatlar	1.052.357	908.091
Diğer Çeşitli Alacaklar	2.058.346	67.072
Vergi Dairesinden Alacaklar	-	2.554.087
Toplam	3.110.703	3.529.250

Şirket'in kısa vadeli diğer çeşitli borçlarına ilişkin detay aşağıdaki gibidir;

	30.09.2026	31.12.2025
Diğer Borçlar	429.734.671	1.159.511.995
- İlişkili Taraflara Diğer Borçlar *	427.112.035	1.159.099.883
- İlişkili Olmayan Diğer Borçlar	2.622.636	412.112
Toplam	429.734.671	1.159.511.995

(*): İlişkili taraflara diğer borçların detayı not 4'te yer almaktadır.

VERA KONSEPT GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI ANONİM ŞİRKETİ

30 Eylül 2026 Ara Hesap Dönemine Ait Bireysel Özet Finansal Tablolara İlişkin Açıklayıcı Notlar

(Tutarlar aksi belirtilmedikçe tablolarda 30 Eylül 2026 tarihindeki satın alma gücü cinsinden Türk lirası ("TL") olarak ifade edilmiştir.)

10.STOKLAR

Şirket'in 30 Eylül 2026 ve 31 Aralık 2025 tarihleri itibarıyla stoklara ilişkin detay aşağıdaki gibidir;

	30.09.2026	31.12.2025
Konsept Vera Elazığ *	562.408.424	590.198.052
Konsept Vera Ticari Alan *	-	5.289.516.100
Toplam	562.408.424	5.879.714.152

(*) Şirket, 08.08.2024 tarihli yönetim kurulu toplantısında Konsept Vera Projesi yer alan 84 adet ticari nitelikte bağımsız bölümün (AVM kısmının tamamının) 3.750.000.000 + KDV karşılığında vadeli olarak S.S. Ortak Yatırım Gayrimenkul İşletme Kooperatifi'ne satılmasına yönelik iletilen teklifin kabul edilmesine karar verilmiştir.

Satışa ilişkin olarak düzenlenecek sözleşme şartlarına ilişkin müzakereler; Ortak Yatırım Gayrimenkul İşletme Kooperatifi'nin sözleşme kapsamındaki yükümlülükleri yerine getiremeyeceğini beyan etmesi üzerine son bulmuş olup; gayrimenkul satış sözleşmesi imzalanması ile ilgili sürecin Şirket tarafından sonlandırılmasına karar verilmiştir. Bundan sonraki süreçte AVM değer artışı ve/veya kira geliri elde etme amacı ile portföyde tutulacağından, finansal tablolarda yatırım amaçlı gayrimenkuller kategorisinde sınıflandırılacaktır. Raporlama dönemi itibarıyla kalan 70 adet ticari nitelikteki dükkân ve işyerleri yatırım amaçlı gayrimenkul olarak sınıflandırılmıştır.

(*) 30.09.2026 dönemi itibarıyla Konsept Vera Elazığ projesinin kat mülkiyeti tesis edilmiştir.

11.PEŞİN ÖDENMİŞ GİDERLER VE ERTELENMİŞ GELİRLER

Şirket'in 30 Eylül 2026 ve 31 Aralık 2025 tarihleri itibarıyla kısa vadeli peşin ödenmiş giderleri aşağıdaki gibidir;

	30.09.2026	31.12.2025
Verilen Avanslar- Gölbaşı Projesi *	658.893.643	650.148.925
Arsa Alım Avansları- İstanbul **	2.084.448.125	2.084.448.125
Arsa Alım Avansları- Ankara ***	10.758.426	-
Diğer	3.411.244	1.925.820
Toplam	2.757.511.438	2.736.522.870

(*) İlgili bakiye, Gölbaşı Projesi kapsamında yapım işlerini üstlenen firmaya, sözleşme kapsamında işlerin gerçekleştirilmesine yönelik olarak yapılan avans ödemelerini ifade etmektedir.

(**) Maliye Hazinesi adına kayıtlı İstanbul İli Kartal İlçesi Çavuşoğlu Mahallesi 2796 ada 366 parsel 26.958,33 m² arsaya ilişkin yaptığı avans ödemesinden oluşmaktadır.

(***) İlgili bakiye; Ankara ili, Çankaya ilçesi, Dodurga Mahallesi'nde bulunan 29935 ada, 5 parsel numaralı taşınmazın 11.800.000 TL bedelle ve Ankara ili, Yenimahalle ilçesi, Yuva Mahallesi'nde bulunan taşınmazın 8.600.000 TL bedelle satın alınmasından kaynaklanmaktadır. Her iki taşınmazın satış bedellerinin %25'lik kısmı üzerinden hesaplanan %10 KDV ile birlikte peşin ödeme yapılmış olup, kalan tutarların kanuni faiziyle birlikte taksitler hâlinde ödenmesi öngörülmüştür.

Şirket'in 30 Eylül 2026 ve 31 Aralık 2025 tarihleri itibarıyla kısa vadeli ertelenmiş gelirleri aşağıdaki gibidir;

	30.09.2026	31.12.2025
Alınan Avanslar- Konsept Vera-Ofis	82.678.415	44.826.232
Alınan Avanslar- Konsept Vera-Daire	-	20.347.208
Alınan Avanslar- Konsept Vera-AVM	-	34.070.260
Gelecek Aylara Ait Gelirler- Konsept Vera D Blok*	60.627.673	-
Toplam	143.306.088	99.243.700

Şirket'in 30 Eylül 2026 ve 31 Aralık 2025 tarihleri itibarıyla uzun vadeli ertelenmiş gelirleri aşağıdaki gibidir;

	30.09.2026	31.12.2025
Proje Bazında Yatırım Amaçlı Gayrimenkuller-Elazığ Konsept Vera*	191.210.353	-
Toplam	191.210.353	-

VERA KONSEPT GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI ANONİM ŞİRKETİ

30 Eylül 2026 Ara Hesap Dönemine Ait Bireysel Özet Finansal Tablolara İlişkin Açıklayıcı Notlar

(Tutarlar aksi belirtilmedikçe tablolarda 30 Eylül 2026 tarihindeki satın alma gücü cinsinden Türk lirası ("TL") olarak ifade edilmiştir.)

(*) Şirket, 14 adet ticari nitelikteki dükkân için Ziraat Katılım Bankası A.Ş. ile bir sat-geri kirala sözleşmesi imzalamıştır. Söz konusu sözleşme 60 ay vadeyi kapsamaktadır. Türkiye Finansal Raporlama Standartları (TFRS) kapsamında, sat-geri kirala işlemine konu olan bakiyeler ertelenmiş gelirler içerisinde raporlanmaktadır.

VERA KONSEPT GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI ANONİM ŞİRKETİ

30 Eylül 2026 Ara Hesap Dönemine Ait Bireysel Özet Finansal Tablolara İlişkin Açıklayıcı Notlar

(Tutarlar aksi belirtilmedikçe tablolarda 30 Eylül 2026 tarihindeki satın alma gücü cinsinden Türk lirası ("TL") olarak ifade edilmiştir.)

12.YATIRIM AMAÇLI GAYRİMENKULLER

Şirket'in 30 Eylül 2026 ve 31 Aralık 2025 tarihleri itibarıyla yatırım amaçlı gayrimenkuller aşağıdaki gibidir;

Yatırım Amaçlı Gayrimenkuller	01.01.2026	Giriş/Değişim Etkisi	Çıkışlar	30.09.2026
Ankara- Gölbaşı Arsası	706.973.855	-	-	706.973.855
Elâzığ-Konsept Vera Projesi *	-	5.664.255.571	(963.034.782)	4.701.220.789
Toplam	706.973.855	5.664.255.571	(963.034.782)	5.408.194.644

Birikmiş Amortismanlar	01.01.2026	Dönem Gideri	Çıkışlar	30.09.2026
Ankara- Gölbaşı Arsası	-	-	-	-
Elâzığ-Konsept Vera Projesi *	-	(72.118.589)	2.902.296	(69.216.293)
Toplam	-	(72.118.589)	2.902.296	(69.216.293)
30 Eylül 2026 itibarıyla Net Defter Değeri				5.338.978.351

(*): Şirket'in yatırım amaçlı gayrimenkullerin çıkışlar 14 adet ticari nitelikteki dükkân için Ziraat Katılım Bankası A.Ş. ile bir sat-geri kirala işleminden kaynaklanmaktadır. Bu kapsamda sözleşmeye konu olan ticari nitelikteki bağımsız bölümler ise yatırım amaçlı gayrimenkul olarak raporlanmaktadır.

Yatırım Amaçlı Gayrimenkuller	01.01.2025	Geliştirme Maliyetleri	Yeniden Değerleme Farkları	31.12.2025
Ankara- Gölbaşı Arsası **	528.647.002	132.255.363	46.071.490	706.973.855
Elâzığ-Konsept Vera Projesi	-	-	-	-
Toplam	528.647.002	132.255.363	46.071.490	706.973.855

(**): Gölbaşı Arsası projesine ilişkin olarak yaptırılan değerleme çalışması yalnızca arsa bedelini kapsamaktadır. Projeye ait geliştirme maliyetleri endekslenmiş maliyet bedeli üzerinden raporlanmaktadır.

13.MADDİ DURAN VARLIKLAR

Şirket'in 30 Eylül 2026 ve 31 Aralık 2025 tarihleri itibarıyla maddi duran varlıklar aşağıdaki gibidir;

	01.01.2026	Girişler	30.09.2026
Maliyet Değeri			
Taşıtlar	10.324.191	-	10.324.191
Demirbaşlar	2.871.080	-	2.871.080
Toplam	13.195.271	-	13.195.271
Birikmiş Amortismanlar			
Taşıtlar	(7.430.235)	(1.173.911)	(8.604.146)
Demirbaşlar	(2.635.250)	(48.128)	(2.683.378)
Toplam	(10.065.485)	(1.222.039)	(11.287.524)
30 Eylül 2026 itibarıyla Net Defter Değeri	3.129.786		1.907.747

	01.01.2025	Girişler	31.12.2025
Maliyet Değeri			
Taşıtlar	7.766.794	2.557.397	10.324.191
Demirbaşlar	2.823.883	47.197	2.871.080
Toplam	10.590.677	2.604.594	13.195.271
Birikmiş Amortismanlar			
Taşıtlar	(5.535.065)	(1.895.170)	(7.430.235)
Demirbaşlar	(2.454.228)	(181.022)	(2.635.250)
Toplam	(7.989.293)	(2.076.192)	(10.065.485)
31 Aralık 2025 itibarıyla Net Defter Değeri	2.601.384		3.129.786

VERA KONSEPT GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI ANONİM ŞİRKETİ

30 Eylül 2026 Ara Hesap Dönemine Ait Bireysel Özet Finansal Tablolara İlişkin Açıklayıcı Notlar

(Tutarlar aksi belirtilmedikçe tablolarda 30 Eylül 2026 tarihindeki satın alma gücü cinsinden Türk lirası ("TL") olarak ifade edilmiştir.)

14.ÇALIŞANLARA SAĞLANAN FAYDALAR

Şirket'in 30 Eylül 2026 ve 31 Aralık 2025 tarihleri itibarıyla çalışanlara sağlanan faydalar kapsamında kısa vadeli borçlar aşağıdaki gibidir;

	30.09.2026	31.12.2025
Personele Borçlar	522.767	606.561
Ödenecek Sosyal Güvenlik Primleri	136.988	381.574
Toplam	659.755	988.135

Kıdem ve Emeklilik Tazminatı Karşılığı

Şirket, Türk İş Kanunu'na göre, en az bir yıllık hizmeti tamamlayarak 25 yıllık çalışma hayatı ardından emekliye ayrılan (kadınlar için 58, erkekler için 60 yaş), iş ilişkisi kesilen, askerlik hizmetleri için çağrılan veya vefat eden her çalışanına kıdem tazminatı ödemek mecburiyetindedir. 30 Eylül tarihi itibarıyla ödenecek kıdem tazminatı aylık 73.729,87 TL (31 Aralık 2025: 64.948,77 TL) tavanına tabiidir.

Kıdem tazminatı yükümlülüğü yasal olarak herhangi bir fonlamaya tabi değildir. Kıdem tazminatı karşılığı, Şirket'in, çalışanların emekli olmasından kaynaklanan gelecekteki muhtemel yükümlülük tutarının bugünkü değerinin tahmin edilmesi yoluyla hesaplanmaktadır. TMS 19 Çalışanlara Sağlanan Faydalar, Şirket'in yükümlülüklerinin, tanımlanmış fayda planları kapsamında aktüeryal değerleme yöntemleri kullanılarak geliştirilmesini öngörür. Bu doğrultuda, toplam yükümlülüklerin hesaplanmasında kullanılan aktüeryal varsayımlar aşağıda belirtilmiştir:

Ana varsayım, her hizmet yılı için olan azami yükümlülük tutarının enflasyona paralel olarak artacak olmasıdır. Dolayısıyla, uygulanan iskonto oranı, gelecek enflasyon etkilerinin düzeltilmesinden sonraki beklenen reel oranı ifade eder. Bu nedenle, 30 Eylül 2026 tarihi itibarıyla, ekli finansal tablolarda karşılıklar, geleceğe ilişkin, çalışanların emekliliğinden kaynaklanacak muhtemel yükümlülüğünün bugünkü değeri tahmin edilerek hesaplanır.

Şirket'in 30 Eylül 2026 ve 31 Aralık 2025 tarihleri itibarıyla çalışanlara sağlanan faydalar kapsamında karşılıklar aşağıdaki gibidir;

Çalışanlara Sağlanan Uzun Vadeli Karşılıklar	30.09.2026	31.12.2025
Kıdem Tazminatı Karşılığı	114.019	148.514
Toplam	114.019	148.514

Şirket'in 30 Eylül 2026 ve 31 Aralık 2025 tarihleri itibarıyla kıdem tazminatlarının hareket tablosu aşağıdaki gibidir;

	01.01.2026	01.01.2025
	30.09.2026	31.12.2025
Açılış Bakiyesi	148.514	245.812
Hizmet Maliyeti	53.346	114.998
Faiz Maliyeti	(33.743)	(50.427)
Tanımlanmış Fayda Planları Yeniden Ölçüm Kazanç / (Kayıpları)	(92.534)	193.569
Parasal Kayıp/Kazanç	38.436	(355.438)
Kapanış Bakiyesi	114.019	148.514

15.KARŞILIKLAR, KOŞULLU VARLIKLAR VE YÜKÜMLÜLÜKLER

30 Eylül 2026 tarihi itibarıyla Şirket aleyhine açılmış sekiz adet dava mevcuttur. Davaların biri kira alacağına, ikisi işçilik alacaklarına ve biri ticari alacağa ilişkin olup, diğer davalar taşınmaza yönelik müdahalenin önlenmesi, tazminat ve ecrimisil talepleri ile 6362 sayılı Sermaye Piyasası Kanunu'nun 21. maddesi kapsamında örtülü kazanç aktarımı iddiasından kaynaklanmaktadır.

Bu davalara ilişkin karşılıklar 30 Eylül 2026 ve 31 Aralık 2025 tarihleri itibarıyla aşağıdaki gibidir;

	30.09.2026	31.12.2025
Dava Karşılığı	2.161.915	822.874
Toplam	2.161.915	822.874

VERA KONSEPT GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI ANONİM ŞİRKETİ

30 Eylül 2026 Ara Hesap Dönemine Ait Bireysel Özet Finansal Tablolara İlişkin Açıklayıcı Notlar

(Tutarlar aksi belirtilmedikçe tablolarda 30 Eylül 2026 tarihindeki satın alma gücü cinsinden Türk lirası ("TL") olarak ifade edilmiştir.)

Dava karşılıklarına ilişkin hareket tablosu aşağıdaki gibidir;

	30.09.2026	31.12.2025
Dönem Başı	822.874	1.075.452
İlave	1.500.000	1.243
Parasal Kazanç/(Kayıp)	(160.959)	(253.821)
Toplam	2.161.915	822.874

16. TAAHHÜTLER

30 Eylül 2026 ve 31 Aralık 2025 tarihleri itibarıyla Şirket'in teminat/rehin/ipotek * pozisyonuna ilişkin detayları aşağıdaki gibidir;

	30.09.2026	31.12.2025
A. Kendi tüzel kişiliği adına vermiş olduğu TRİ'ler	3.827.686.781	1.535.666.781
- Teminat mektupları	35.666.781	35.666.781
- İpotek ⁽¹⁾	3.792.020.000	1.500.000.000
B. Bağlı ortaklıkları adına vermiş olduğu TRİ'ler	-	-
C. Olağan ticari faaliyetlerin yürütülmesi amacıyla diğer 3. kişilerin borçlarının teminatı olarak vermiş olduğu TRİ'ler	-	-
D. Diğer	731.250.000	731.250.000
- Arsa alım taahhüdü ⁽²⁾	731.250.000	731.250.000
Toplam	4.558.936.781	2.266.916.781

(*) Taahhütlere ilişkin tablo 30.09.2026 tarihi itibarıyla tarihi maliyet ile ifade edilmektedir.

(1) Şirket'in Emlak Katılım Bankası'nda 2 adet gayrimenkul ipoteği, Kuveyt Türk Katılım Bankası'nda 2 adet ve Tera Yatırım Bankası'nda 1 adet, Halk Bankası'nda 1 adet, Ziraat Katılım Bankası'nda 1 adet; gayrimenkul ipoteği bulunmaktadır.

(2) Şirket İstanbul İli Kartal İlçesi Çavuşoğlu Mahallesi 2796 Ada 366 parsel de bulunan 26.958,33 m² yüzölçümlü taşınmazın 1.625.000.000 TL bedel ile satın alınmasına ilişkin olarak T.C. Özelleştirme İdaresi Başkanlığı ile 02.09.2024 sözleşme imzalamıştır. Şirket bu sözleşmeye ilişkin 650.000.000 TL avans ödemesi yapmıştır. Kalan 975.000.000 TL'lik tutarın ise 48 ay vadeli olacak şekilde 12 aylık periyotlarda ödenmesi takdir edilmiştir. Raporlama dönemi itibarıyla 243.750.000 TL'lik tutar ödenmiş olup kalan tutar koşullu yükümlülükler olarak raporlanmıştır.**17. DİĞER VARLIKLAR VE YÜKÜMLÜLÜKLER**

Şirket'in 30 Eylül 2026 ve 31 Aralık 2025 tarihleri itibarıyla diğer varlıklarına ve yükümlülüklerine ilişkin detaylar aşağıdaki gibidir;

Diğer Dönen Varlıklar	30.09.2026	31.12.2025
Devreden KDV	81.335.682	100.951.311
İş Avansları	1.095.180	367.263
Toplam	82.430.862	101.318.574

Diğer Kısa Vadeli Yükümlülükler	30.09.2026	31.12.2025
Ödenecek Vergi ve Fonlar	3.308.915	163.854
Toplam	3.308.915	163.854

VERA KONSEPT GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI ANONİM ŞİRKETİ

30 Eylül 2026 Ara Hesap Dönemine Ait Bireysel Özet Finansal Tablolara İlişkin Açıklayıcı Notlar

(Tutarlar aksi belirtilmedikçe tablolarda 30 Eylül 2026 tarihindeki satın alma gücü cinsinden Türk lirası ("TL") olarak ifade edilmiştir.)

18. SERMAYE, YEDEKLER VE DİĞER ÖZKAYNAK KALEMLERİ**a) Ortaklık Yapısı**

Şirket'in 30 Eylül 2026 ve 31 Aralık 2025 tarihleri itibarıyla sermaye yapısı aşağıdaki gibidir;

	30.09.2026	31.12.2025
Fırat Holding A.Ş.	223.793.175	223.793.175
Diğer	596.206.825	596.206.825
Sermaye	820.000.000	820.000.000
Sermaye Düzeltme Farkları	1.202.736.109	1.202.736.109
Toplam	2.022.736.109	2.022.736.109

Şirket, SPK'da kayıtlı olan şirketlere tanınan kayıtlı sermaye sistemini uygulamakta olup, 1 TL nominal değere sahip kayıtlı hisselerini temsil eden kayıtlı sermayesi için bir tavan belirlemiştir. Şirket'in kayıtlı sermayesi ile çıkarılmış sermayesi aşağıdaki gibidir;

	30.09.2026	31.12.2025
Kayıtlı Sermaye Tavanı ⁽¹⁾	4.000.000.000	4.000.000.000
Çıkarılmış Sermaye	820.000.000	820.000.000

(1) Şirket'in kayıtlı sermaye tavanı tutarının, 2024-2028 yılları için geçerli olmak üzere, 4.000.000.000 TL olarak belirlenmesi amacıyla hazırlanan Şirket Esas Sözleşmesi'nin 8.maddesinde değişiklik içeren tadil metnine uygun görüş verilmesi amacıyla yapılan başvurusu, Sermaye Piyasası Kurulu'nun 25.11.2024 tarihinde tebliğ edilen 22.11.2024 tarih ve E-12233903-340.08-63188 sayılı yazısı ile onaylandığı Şirket'e bildirilmiştir. Şirket esas sözleşmesinin 8. maddesinin tadil tasarısı 07.05.2025 tarihinde yapılan 2024 yılı olağan genel kurul toplantısında onaylanmış olup söz konusu değişiklik 30.05.2025 tarihinde tescil edilerek, 30.05.2025 tarihli 11342 sayılı Türkiye Sicil Gazetesinde ilan edilmiştir.

30 Haziran 2026 tarihi itibarıyla çıkarılmış sermayesi 820.000.000 TL olup, çıkarılmış sermayeyi temsil eden pay grupları, A grubu nama yazılı 60.000.000 adet pay karşılığı 60.000.000 TL'den; B grubu hamiline yazılı 760.000.000 adet pay karşılığı 760.000.000 TL'den oluşmaktadır. Fiili dolaşımdaki pay sayısı 597.691.404 adet olup fiili dolaşım oranı %72,51'dir.

b) Kardan Ayrılmış Kısıtlanmış Yedekler

Yasal yedekler, 6102 Sayılı TTK'nın 519. maddesinin birinci fıkrası hükmüne göre "kâr'ın %5'i ödenmiş/çıkarılmış sermayenin % 20'sini buluncaya kadar I. Tertip kanuni yedek akçe olarak ayrılır.

"Kâr"dan I. Tertip yedek akçe olarak ayrılan tutar düşüldükten sonra kalan tutardan pay sahipleri için I. Kâr payı ayrılır. I. Tertip kanuni yedek akçe ile I. Kâr payı ayrıldıktan sonra kalan bakiyenin olağanüstü yedek akçe olarak ayrılmasına veya dağıtılmasına karar vermeye Şirket kâr dağıtım politikasını da dikkate alarak Genel Kurul yetkilidir.

II. Tertip kanuni yedek akçe, TTK'nın 519. Maddesinin 2. Fıkrasının 3.bendi gereğince; dağıtılması kararlaştırılmış olan kısımdan çıkarılmış/ödenmiş sermayenin %5'i oranında kâr payı düşüldükten sonra bulunan tutarın onda biri kadar ayrılır. Kârın sermayeye ilavesi yoluyla bedelsiz pay dağıtılmasına karar verilmesi halinde II. Tertip kanuni yedek akçe ayrılmaz.

Şirket'in 30 Eylül 2026 ve 31 Aralık 2025 tarihleri itibarıyla kardan ayrılmış kısıtlanmış yedekler aşağıdaki gibidir;

	30.09.2026	31.12.2025
Yasal Yedekler	1.034.752	1.034.752
Toplam	1.034.752	1.034.752

VERA KONSEPT GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI ANONİM ŞİRKETİ

30 Eylül 2026 Ara Hesap Dönemine Ait Bireysel Özet Finansal Tablolara İlişkin Açıklayıcı Notlar

(Tutarlar aksi belirtilmedikçe tablolarda 30 Eylül 2026 tarihindeki satın alma gücü cinsinden Türk lirası ("TL") olarak ifade edilmiştir.)

c) Kâr veya Zararda Yeniden Sınıflandırılmayacak Birikmiş Diğer Kapsamlı Gelirler veya Giderler

Şirket'in 30 Eylül 2026 ve 31 Aralık 2025 tarihleri itibarıyla kar veya zararda yeniden sınıflandırılmayacak birikmiş diğer kapsamlı gelirler veya giderler aşağıdaki gibidir;

	30.09.2026	31.12.2025
Tanımlanmamış Fayda Planlarının Birikmiş Yeniden Ölçüm Kazanç/(Kayıp)	81.388	17.540
Toplam	81.388	17.540

d) Paylara İlişkin Primler/İskontolar (+/-)

Şirket'in 30 Eylül 2026 ve 31 Aralık 2025 tarihleri itibarıyla paylara ilişkin primler/iskontolar aşağıdaki gibidir;

	30.09.2026	31.12.2025
Hisse Senetleri İhraç Primleri	837.449.086	837.449.086
Toplam	837.449.086	837.449.086

e) Sermaye Düzeltme Farkları

Şirket'in 30 Eylül 2026 ve 31 Aralık 2025 tarihleri itibarıyla sermaye düzeltme farkları aşağıdaki gibidir;

	30.09.2026	31.12.2025
Sermaye Düzeltme Farkları	1.202.736.109	1.202.736.109
Toplam	1.202.736.109	1.202.736.109

f) Geçmiş Yıllar Kâr/Zararları

Şirket'in 30 Eylül 2026 ve 31 Aralık 2025 tarihleri itibarıyla geçmiş yıl karları/zararları aşağıdaki gibidir;

	30.09.2026	31.12.2025
Geçmiş Yıllar Kârları	3.216.735.599	3.752.919.928
Toplam	3.216.735.599	3.752.919.928

g) Net Dönem Kâr/Zararı

Şirket'in 30 Eylül 2026 ve 31 Aralık 2025 tarihleri itibarıyla net dönem kar/zararı aşağıdaki gibidir;

	30.09.2026	31.12.2025
Dönem Net Kârı/(Zararı)	(517.916.980)	(536.184.330)
Toplam	(517.916.980)	(536.184.330)

19. VERGİ VARLIK VE YÜKÜMLÜLÜKLERİ**a. Kurumlar Vergisi**

Kurumlar vergisi oranı, kurumların ticari kazancına vergi yasaları gereğince indirimi kabul edilmeyen giderlerin ilave edilerek, vergi yasalarında yer alan istisnaların indirilerek bulunacak yasal vergi matrahına uygulanan kurumlar vergisi oranıdır.

Raporlama dönemi itibarıyla 5520 sayılı Kurumlar Vergisi Kanunu ("KVK") madde 5/1(d) (4)'e göre, gayrimenkul yatırım ortaklıklarının kazançları Kurumlar Vergisi'nden istisna tutulmuştur. Dönem Kârı ve Vergi Yükümlülüğü bulunmamaktadır.

b. Dönem Vergi Geliri / (Gideri)

Şirket'in 30 Eylül 2026 ve 31 Aralık 2025 tarihleri itibarıyla ertelenmiş vergisi aşağıdaki gibidir;

	01.01.2026	01.01.2025
	30.09.2026	30.09.2025
Ertelenmiş Vergi Geliri / (Gideri) *	77.739.625	(614.090.684)
Kâr veya Zarar Tablosuna Yansıtılan Vergi Gideri	77.739.625	(614.090.684)

(*) 2 Ağustos 2024 tarihli Resmi Gazete'de yayımlanan 7524 Sayılı Vergi Kanunları ile Bazı Kanunlarda ve 375 Sayılı Kanun Hükmünde Kararnamede Değişiklik Yapılmasına Dair Kanun ile GYO'lara uygulanan kurumlar vergisi istisnası kaldırılmış ve 2024 yılından başlanılmak üzere %30 oranında ertelenmiş vergi hesaplanmıştır.

VERA KONSEPT GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI ANONİM ŞİRKETİ

30 Eylül 2026 Ara Hesap Dönemine Ait Bireysel Özet Finansal Tablolara İlişkin Açıklayıcı Notlar

(Tutarlar aksi belirtilmedikçe tablolarda 30 Eylül 2026 tarihindeki satın alma gücü cinsinden Türk lirası ("TL") olarak ifade edilmiştir.)

Hesaplanan ertelenen vergi KGK tarafından 12 Şubat 2025 tarihinde gayrimenkul yatırım ortaklıklarına iletilen "Gayrimenkul Yatırım Ortaklıkları ve Gayrimenkul Yatırım Fonlarında Vergi Tutarlarının Raporlanması" konulu yazıya uygun olarak, 31 Aralık 2024 tarihli finansal tablolarda mevzuat değişikliği sonucu ortaya çıkan ertelenmiş vergi yükümlülüğü, 2023 yılı ve öncesine ilişkin etkisi özkaynaklar altında geçmiş yıllar karları veya zararlarına, 2024 ve 2025 yıllarına ait etkisi ise kâr veya zarar tablosuna yansıtılmıştır.

Ertelenen Vergi Varlık ve Yükümlülükleri

Şirket, vergiye esas yasal finansal tabloları ile TFRS'lere göre hazırlanmış finansal tabloları arasındaki farklılıklardan kaynaklanan geçici zamanlama farkları için ertelenmiş vergi varlıkları ve yükümlülükleri muhasebeleştirmektedir. Söz konusu farklılıklar genellikle bazı gelir ve gider kalemlerinin vergiye esas tutarları ile TFRS'lere göre hazırlanan finansal tablolarda farklı dönemlerde yer almasından kaynaklanmaktadır.

Kâr dağıtım kararı genel kurul uhdesinde olması nedeni ile 30.09.2026 dönemi ertelenmiş vergi varlık ve yükümlülüklerinin hesaplanmasında kullanılan vergi oranı %30'dur (31 Aralık 2025: %30).

Şirket'in 30 Eylül 2026 tarihi ve 31 Aralık 2025 itibarıyla ertelenen vergilerine ilişkin detaylar aşağıdaki gibidir;

Dönem Kâr/(Zararda) Muhasebeleştirilen 30 Eylül 2026	Geçici Farklar	Ertelenen Vergi
Nakit ve Nakit Benzerleri	2.732.178	819.653
Stoklar	(3.616.906.947)	(1.085.072.084)
Peşin Ödenmiş Giderler	(1.092.968.065)	(327.890.420)
Maddi Duran Varlıklar	273.953.685	82.186.106
Yatırım Amaçlı Gayrimenkuller	(524.300.010)	(157.290.003)
Kısa Vadeli Borçlanmalar	18.349.770	5.504.931
Diğer Borçlar	155.739.668	46.721.900
Ertelenmiş Gelirler	54.366.795	16.310.039
Kısa Vadeli Karşılıklar	2.161.915	648.575
Uzun Vadeli Karşılıklar	114.019	34.206
Net Ertelenen Vergi		(1.418.027.097)

Özkaynaklarda Muhasebeleştirilen 30 Eylül 2026	Geçici Farklar	Ertelenen Vergi
Tanımlanmamış Fayda Planlarının Birikmiş Yeniden Ölçüm Kazanç/(Kayıp)	194.531	58.359
Toplam	194.531	58.359
Net Vergi Varlık/(Yükümlülük) Toplamı		(1.417.968.738)
Toplam		(1.417.968.738)

Dönem Kâr/(Zararda) Muhasebeleştirilen 31 Aralık 2025	Geçici Farklar	Ertelenen Vergi
Stoklar	(5.598.157.227)	(1.679.447.168)
Peşin Ödenmiş Giderler	(694.535.076)	(208.360.522)
Maddi Duran Varlıklar	339.492.048	101.847.614
Yatırım Amaçlı Gayrimenkuller	(479.878.815)	(143.963.645)
Kısa Vadeli Borçlanmalar	6.807.203	2.042.161
Diğer Borçlar	176.205.357	52.861.607
Ertelenmiş Gelirler	51.104.896	15.331.469
Kısa Vadeli Karşılıklar	822.874	246.863
Uzun Vadeli Karşılıklar	148.514	44.552
Net Ertelenen Vergi		(1.859.397.069)

Özkaynaklarda Muhasebeleştirilen 31 Aralık 2025		
Tanımlanmamış Fayda Planlarının Birikmiş Yeniden Ölçüm Kazanç/(Kayıp)	28.572	8.572
Toplam	28.572	8.572
Net Vergi Varlık/(Yükümlülük) Toplamı		(1.859.388.497)
Toplam		(1.859.388.497)

VERA KONSEPT GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI ANONİM ŞİRKETİ

30 Eylül 2026 Ara Hesap Dönemine Ait Bireysel Özet Finansal Tablolara İlişkin Açıklayıcı Notlar

(Tutarlar aksi belirtilmedikçe tablolarda 30 Eylül 2026 tarihindeki satın alma gücü cinsinden Türk lirası ("TL") olarak ifade edilmiştir.)

Not-2.9 Önemli muhasebe politikalarının özeti bölümünde açıkladığı üzere, vergi mevzuatından kaynaklanan değişiklik sebebiyle ertelenmiş vergi hesaplanmış olup, tutarın geçmiş dönemlerle ilgili olan kısmı geçmiş yıllar kârları/(zararları) hesabında muhasebeleştirilmiştir.

20.HASILAT VE SATIŞLARIN MALİYETİ (-)

Şirket'in 30 Eylül 2026 ve 30 Eylül 2025 tarihleri itibarıyla hasılat ve maliyet detayı aşağıdaki gibidir;

a) Hasılat:

	01.01.2026	01.01.2025
	30.09.2026	30.09.2025
Hasılat	82.348.792	180.863.911
Toplam	82.348.792	180.863.911

b) Satışların Maliyeti (-):

	01.01.2026	01.01.2025
	30.09.2026	30.09.2025
Satışların Maliyeti	(16.806.695)	(93.228.076)
Toplam	(16.806.695)	(93.228.076)

21.FAALİYET GİDERLERİ (-)

Şirket'in 30 Eylül 2026 ve 30 Eylül 2025 tarihleri itibarıyla faaliyet giderleri aşağıdaki gibidir;

	01.01.2026	01.01.2025
	30.09.2026	30.09.2025
Genel Yönetim Giderleri (-)	(95.660.592)	(29.568.248)
Toplam	(95.660.592)	(29.568.248)

Genel yönetim giderlerinin detayı aşağıdaki gibidir;

	01.01.2026	01.01.2025
	30.09.2026	30.09.2025
Personel Giderleri	(3.171.404)	(6.732.550)
İlan ve Reklam Giderleri	(126.186)	(104.135)
Komisyon Giderleri	(1.548.504)	-
Üyelik,Aidat vb. Giderler	(817.044)	(885.060)
Yapı Denetim Giderleri	(597.106)	(3.711.199)
Amortisman Giderleri	(71.006.039)	(1.190.511)
Danışmanlık Giderleri	(3.495.049)	(2.109.141)
Kira Giderleri	(2.705.600)	(2.151.659)
Huzur Hakkı Ücreti	(3.249.401)	(3.175.170)
Ofis Giderleri	(783.301)	(18.737)
Sigorta Giderleri	(2.401.516)	(368.517)
Akaryakıt Giderleri	(284.313)	(276.745)
Vergi,Resim ve Harçlar	(4.272.636)	(4.166.353)
Teminat Mektubu Giderleri	(209.297)	-
Diğer Muhtelif Giderler	(993.196)	(4.678.471)
Toplam	(95.660.592)	(29.568.248)

22.ESAS FAALİYETLERDEN DİĞER GELİRLER

Şirket'in 30 Eylül 2026 ve 30 Eylül 2025 tarihleri itibarıyla esas faaliyet gelirlerinin detayı aşağıdaki gibidir;

	01.01.2026	01.01.2025
	30.09.2026	30.09.2025
Sözleşmeye Dayalı Gelirler *	23.935.233	-
5510 Sayılı Kanun İndirimine Dayalı Gelirler	18.187	-
Reeskont Faiz Gelirleri	-	885.437
Diğer Gelirler ve Kârlar	5.933.016	23
Toplam	29.886.436	885.460

VERA KONSEPT GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI ANONİM ŞİRKETİ

30 Eylül 2026 Ara Hesap Dönemine Ait Bireysel Özet Finansal Tablolara İlişkin Açıklayıcı Notlar

(Tutarlar aksi belirtilmedikçe tablolarda 30 Eylül 2026 tarihindeki satın alma gücü cinsinden Türk lirası ("TL") olarak ifade edilmiştir.)

(*) İlgili bakiye, Şirket'in yürüttüğü gayrimenkul satış süreçleri kapsamında imzalanan niyet ve münhasırlık sözleşmeleri çerçevesinde sözleşme hükümlerinin yerine getirilmemesine bağlı olarak kazanılan gelirlerden oluşmaktadır.

23. ESAS FAALİYETLERDEN DİĞER GİDERLER

Şirket'in 30 Eylül 2026 ve 30 Eylül 2025 tarihleri itibarıyla esas faaliyet giderlerinin detayı aşağıdaki gibidir;

	01.01.2026 30.09.2026	01.01.2025 30.09.2025
Karşılık Giderleri *	(4.232.178)	(1.297)
Diğer Giderler	(1.719.798)	(8.517.980)
Reeskont faiz giderleri	-	(13.676.392)
Toplam	(5.951.976)	(22.195.669)

(*) İlgili bakiyenin (2.732.178) TL'lik kısmı temerrüde düşen banka alacaklarına ilişkindir.

24. YATIRIM FAALİYETLERİNDEN GELİRLER

Şirket'in 30 Eylül 2026 ve 30 Eylül 2025 tarihleri itibarıyla yatırım faaliyetlerinden gelirlerinin detayı aşağıdaki gibidir;

	01.01.2026 30.09.2026	01.01.2025 30.09.2025
Menkul Kıymet Satış Kârı *	57.420.785	6.340.500
Toplam	57.420.785	6.340.500

(*): Şirket, kuruluş aşamasında edindiği Doğusan Yatırım İnşaat A.Ş.'deki %2 oranındaki paylarını, Yönetim Kurulu'nun 08.05.2026 tarihli kararı uyarınca Emre Fırat'a devretmiştir. Devir işlemi, her biri 1.000 TL nominal değerli toplam 6.000 adet payı kapsamaktadır.

Devir bedelinin belirlenmesinde, Sermaye Piyasası Kurulu (SPK) lisansına sahip İntegral Yatırım Menkul Değerler A.Ş. tarafından hazırlanan 01.05.2026 tarihli değerlendirme raporu esas alınmıştır. Söz konusu değerlendirme raporunda Doğusan Yatırım İnşaat A.Ş.'nin toplam şirket değeri 344.170.183 TL, Şirket'in sahip olduğu %2 oranındaki payların değeri ise 6.883.404 TL olarak tespit edilmiştir. Yönetim Kurulu kararı doğrultusunda payların tamamı 8.600.000 TL bedelle devredilmiş olup, satış işleminden kaynaklanan kazanç ilgili raporlama döneminde kâr veya zarar tablosunda "Menkul Kıymet Satış Kârı" olarak finansal tablolara yansıtılmıştır. Menkul kıymet satış kârının 42.906.865 TL'lik kısmı, Doğusan Yatırım İnşaat A.Ş. hisselerinin satışından elde edilmiştir.

25. YATIRIM FAALİYETLERİNDEN GİDERLER

Şirket'in 30 Eylül 2026 ve 30 Eylül 2025 tarihleri itibarıyla yatırım faaliyetlerinden giderleri bulunmamaktadır.

26. FİNANSMAN GELİRLERİ VE FİNANSMAN GİDERLERİ (-)

Şirket'in 30 Eylül 2026 ve 30 Eylül 2025 tarihleri itibarıyla finansman gelirleri aşağıdaki gibidir;

	01.01.2026 30.09.2026	01.01.2025 30.09.2025
Finansman Gelirleri	30.09.2026	30.09.2025
Faiz Gelirleri	143.102.703	14.269.044
Toplam	143.102.703	14.269.044

Şirket'in 30 Eylül 2026 ve 30 Eylül 2025 tarihleri itibarıyla finansman giderleri aşağıdaki gibidir;

	01.01.2026 30.09.2026	01.01.2025 30.09.2025
Finansman Giderleri	30.09.2026	30.09.2025
Kısa Vadeli Borçlanma Giderleri *	(470.202.020)	(65.287.881)
Toplam	(470.202.020)	(65.287.881)

(*): Şirket'in kısa vadeli borçlanma giderlerinin 155.739.668 TL tutarındaki kısmı, Fırat Holding'e hesaplanan adet faizlerinden oluşmaktadır.

VERA KONSEPT GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI ANONİM ŞİRKETİ

30 Eylül 2026 Ara Hesap Dönemine Ait Bireysel Özet Finansal Tablolara İlişkin Açıklayıcı Notlar

(Tutarlar aksi belirtilmedikçe tablolarda 30 Eylül 2026 tarihindeki satın alma gücü cinsinden Türk lirası ("TL") olarak ifade edilmiştir.)

27. NET PARASAL POZİSYON KAZANÇLARI/(KAYIPLARI)

Şirket'in 30 Eylül 2026 tarihi itibarıyla parasal kazanç/ (kayıp) detayları aşağıdaki gibidir;

Parasal Kazanç/(Kayıp)	1.01.2026 30.09.2026	1.01.2025 30.09.2025
Finansal Durum Tablosu Kalemleri	(327.474.367)	722.191.023
Stoklar	(886.216.092)	1.551.593.582
Yatırım Amaçlı Gayrimenkuller	1.632.671.560	673.259.110
Maddi ve Maddi Olmayan Duran Varlıklar	612.206	899.349
Sermaye Düzeltme Farkları	(395.659.696)	(410.089.406)
Hisse Senedi İhraç Primleri	(163.810.222)	(169.784.380)
Tanımlanmış Fayda Planları Yeniden Ölçüm Kazanç/(Kayıpları)	(2.505)	(36.775)
Taahhütlere Verilen Avanslar	127.542.870	(230.320.099)
Yasal Yedekler	(202.404)	(209.786)
Geçmiş Yıl Kârları/(Zararları)	(629.151.751)	(760.842.893)
Alınan Sipariş Avansları	(13.258.333)	67.722.321
Kâr veya Zarar Tablosu Kalemleri	7.680.329	(87.824.271)
Toplam	(319.794.038)	634.366.752

28. PAY BAŞINA KAZANÇ / (KAYIP)

Şirket hisselerinin ağırlıklı ortalaması ve birim pay başına kazanç / (kayıp) hesaplamaları aşağıdaki gibidir;

	01.01.2026 30.09.2026	01.01.2025 30.09.2025
A. Net Dönem Kârı/(Zararı)	(516.004.455)	12.355.109
B. Nominal Hisse Senedi Sayısı	820.000.000	820.000.000
Karşılaştırılabilir Hisse Senedi Sayısı	820.000.000	820.000.000
A / B Pay Başına Kazanç/(Kayıp)	(0,63)	0,02

29. FİNANSAL ARAÇLARDAN KAYNAKLANAN RİSKLERİN NİTELİĞİ VE DÜZEYİ

Şirket'in temel finansal araçları banka kredileri, nakit, kısa vadeli mevduatlardan oluşmaktadır. Söz konusu finansal araçların temel amacı Şirket'in işletme faaliyetlerini finanse etmektir.

a) Sermaye Risk Yönetimi

Şirket, sermayesini portföy çeşitlemesiyle yatırım riskini en düşük seviyeye indirerek yönetmeye çalışmaktadır. Şirket'in amacı; gelir getiren bir işletme olarak devamlılığını sağlamak. Hissedar ve kurumsal ortakların faydasını gözetmek aynı zamanda sermayenin maliyetini azaltarak ve piyasa ortalamalarında net yükümlülük/öz kaynak oranını devam ettirerek verimli sermaye yapısının sürekliliğini sağlamaktır.

Şirket, sermayesini yönetirken; hedefleri doğrultusunda ortaklarına getiri ve sermaye maliyetini azaltmak amacıyla en uygun sermaye yapısını sürdürmek ve faaliyetlerinin devamını sağlayabilme amacındadır.

Sermaye yapısını korumak veya yeniden düzenlemek için Şirket ortaklara ödenecek temettü tutarını belirlemekle yeni hisseler çıkarabilmekte ve borçlanmayı azaltmak için varlıklarını satabilmektedir.

Şirket sermayeyi borç/öz kaynak oranını kullanarak izler. Bu oran net borcun toplam sermayeye bölünmesiyle bulunur. Net borç, nakit ve nakit benzeri değerlerin toplam borç tutarından (bilançoda gösterildiği gibi finansal borçları, ticari borçları ve diğer borçları içerir) düşülmesiyle hesaplanır. Toplam sermaye, bilançoda gösterildiği gibi özsermaye ile net borcun toplanmasıyla hesaplanır.

VERA KONSEPT GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI ANONİM ŞİRKETİ

30 Eylül 2026 Ara Hesap Dönemine Ait Bireysel Özet Finansal Tablolara İlişkin Açıklayıcı Notlar

(Tutarlar aksi belirtilmedikçe tablolarda 30 Eylül 2026 tarihindeki satın alma gücü cinsinden Türk lirası ("TL") olarak ifade edilmiştir.)

Raporlama dönemleri itibarıyla rasyo analizler aşağıdaki gibidir;

	30.09.2026	31.12.2025
Toplam Borçlar	1.892.347.475	398.069.300
Nakit ve Nakit Benzerleri (-)	(5.429.276)	(9.705.879)
Net Borç	1.886.918.199	388.363.421

	30.09.2026	31.12.2025
Net Borç	1.886.918.199	388.363.421
Toplam Özkaynaklar	5.560.119.954	6.077.973.086
Toplam Sermaye	7.447.038.153	6.466.336.507
Net Borç/Toplam Sermaye Oranı	%25,34	%6,01

	30.09.2026	31.12.2025
Dönen Varlıklar	3.869.651.359	8.888.994.242
Kısa Vadeli Yabancı Kaynaklar	1.193.398.862	1.661.463.485
Cari Oran	3,24	5,35

	30.09.2026	31.12.2025
Dönen Varlıklar	3.869.651.359	8.888.994.242
Stoklar (-)	(562.408.424)	(5.879.714.152)
Kısa Vadeli Yabancı Kaynaklar	1.193.398.862	1.661.463.485
Asit-Test Oran	2,77	1,81

	30.09.2026	31.12.2025
Finansal Borçlar	1.458.898.494	398.069.300
Toplam Aktif	9.210.537.457	9.599.097.883
Finansal Borçlar/Toplam Aktif	0,16	0,04

b) Finansal Risk Faktörleri

Şirket'in finansal araçlarının getirdiği ana riskler faiz riski, likidite riski, yabancı para riski ve kredi riskidir. Şirket yönetimi ve yönetim kurulu, aşağıda belirtilen risklerin yönetilmesi hususundaki politikaları incelemekte ve kabul etmektedir. Şirket, ayrıca bütün finansal araçlarının pazar değeri riskini de göz önünde bulundurmaktadır.

VERA KONSEPT GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI ANONİM ŞİRKETİ

30 Eylül 2026 Ara Hesap Dönemine Ait Bireysel Özet Finansal Tablolara İlişkin Açıklayıcı Notlar

(Tutarlar aksi belirtilmedikçe tablolarda 30 Eylül 2026 tarihindeki satın alma gücü cinsinden Türk lirası ("TL") olarak ifade edilmiştir.)

b.1) Kredi Riski Yönetimi

Finansal varlıkların kayıtlı değerleri, maruz kalınan azami kredi riskini gösterir. Raporlama tarihi itibarıyla maruz kalınan azami kredi riski aşağıdaki gibidir.

	Alacaklar				Nakit ve Nakit Benzerleri	
	Ticari Alacaklar		Diğer Alacaklar		Bankalardaki Mevduat	Diğer
	İlişkili Taraf	Diğer Taraf	İlişkili Taraf	Diğer Taraf		
30.09.2026 tarihi itibarıyla maruz kalınan azami kredi riski (A+B+C+D)	-	458.758.566	-	3.110.703	5.429.256	2.110
- Azami riskin teminat, vs. ile güvence altına alınmış kısmı	-	-	-	-	-	-
A. Vadesi geçmemiş ya da değer düşüklüğüne uğramamış finansal varlıkların net defter değeri	-	458.758.566	-	3.110.703	5.429.256	2.110
B. Vadesi geçmiş ancak değer düşüklüğüne uğramamış varlıkların net defter değeri	-	-	-	-	-	-
- Teminat, vs. ile güvence altına alınmış kısmı	-	-	-	-	-	-
C. Değer düşüklüğüne uğrayan varlıkların net defter değerleri	-	-	-	-	-	-
- Vadesi geçmiş (brüt defter değeri)	-	-	-	-	-	-
- Değer düşüklüğü (-)	-	-	-	-	-	-
- Net değer teminat, vs. ile güvence altına alınmış kısmı	-	-	-	-	-	-
- Vadesi geçmemiş (brüt defter değeri)	-	-	-	-	2.732.178	-
- Değer düşüklüğü (-)	-	-	-	-	(2.732.178)	-
- Net değer teminat, vs. ile güvence altına alınmış kısmı	-	-	-	-	-	-
D. Bilanço dışı kredi riski içeren unsurlar	-	-	-	-	-	-

VERA KONSEPT GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI ANONİM ŞİRKETİ

30 Eylül 2026 Ara Hesap Dönemine Ait Bireysel Özet Finansal Tablolara İlişkin Açıklayıcı Notlar

(Tutarlar aksi belirtilmedikçe tablolarda 30 Eylül 2026 tarihindeki satın alma gücü cinsinden Türk lirası ("TL") olarak ifade edilmiştir.)

	Alacaklar				Nakit ve Nakit Benzerleri	
	Ticari Alacaklar		Diğer Alacaklar		Bankalardaki Mevduat	Diğer
	İlişkili Taraf	Diğer Taraf	İlişkili Taraf	Diğer Taraf		
31.12.2025 tarihi itibarıyla maruz kalman azami kredi riski (A+B+C+D)	-	158.203.516	-	3.529.250	9.686.490	19.389
- Azami riskin teminat, vs. ile güvence altına alınmış kısmı	-	-	-	-	-	-
A. Vadesi geçmemiş ya da değer düşüklüğüne uğramamış finansal varlıkların net defter değeri	-	158.203.516	-	3.529.250	9.686.490	19.389
B. Vadesi geçmiş ancak değer düşüklüğüne uğramamış varlıkların net defter değeri	-	-	-	-	-	-
- Teminat, vs. ile güvence altına alınmış kısmı	-	-	-	-	-	-
C. Değer düşüklüğüne uğrayan varlıkların net defter değerleri	-	-	-	-	-	-
- Vadesi geçmiş (brüt defter değeri)	-	-	-	-	-	-
- Değer düşüklüğü (-)	-	-	-	-	-	-
- Net değer teminat, vs. ile güvence altına alınmış kısmı	-	-	-	-	-	-
- Vadesi geçmemiş (brüt defter değeri)	-	-	-	-	-	-
- Değer düşüklüğü (-)	-	-	-	-	-	-
- Net değer teminat, vs. ile güvence altına alınmış kısmı	-	-	-	-	-	-
D. Bilanço dışı kredi riski içeren unsurlar	-	-	-	-	-	-

VERA KONSEPT GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI ANONİM ŞİRKETİ

30 Eylül 2026 Ara Hesap Dönemine Ait Bireysel Özet Finansal Tablolara İlişkin Açıklayıcı Notlar

(Tutarlar aksi belirtilmedikçe tablolarda 30 Eylül 2026 tarihindeki satın alma gücü cinsinden Türk lirası ("TL") olarak ifade edilmiştir.)

b.2) Likidite Riski Tablosu

Likidite riski bir şirketin fonlama ihtiyaçlarını karşılayamama riskidir. Şirket, nakit girişlerinin sürekliliğini ve değişkenliğini uzun vadeli banka kredileri aracılığıyla sağlamayı amaçlamaktadır.

Aşağıdaki tablo, Şirket'in türev niteliğinde olmayan ve olan finansal yükümlülüklerinin vade dağılımını göstermektedir. Türev olmayan finansal yükümlülükler iskonto edilmeden ve ödemesi gereken en erken tarihler esas alınarak hazırlanmıştır. Söz konusu yükümlülükler üzerinden ödenecek faizler aşağıdaki tabloya dahil edilmiştir.

Türev finansal yükümlülükler ise iskonto edilmemiş net nakit giriş ve çıkışlarına göre düzenlenmiştir. Vadeli işlem araçları brüt ödenmesi gereken vadeli işlemler için net olarak ödenir ve iskonto edilmemiş, brüt nakit giriş ve çıkışları üzerinden realize edilir. Alacaklar veya borçlar sabit olmadığı zaman açıklanan tutar, rapor tarihindeki getiri eğrilerinden elde edilen faiz oranı kullanılarak belirlenir.

Sözleşme Uyarınca Vadeler	Defter Değeri	Sözleşme Uyarınca Nakit Çıkışlar Toplamı (I+II+III+IV+V)	3 Aydan Kısa (I)	3-12 Ay Arası (II)	1-5 Yıl Arası (III)	5 Yıldan Uzun (IV)	Vadesiz (V)
30.09.2026							
Finansal Borçlar	1.458.898.494	2.298.583.862	735.290.014	473.410.931	1.089.882.917	-	-
Ticari Borçlar	3.054.555	3.054.555	3.054.555	-	-	-	-
Diğer Borçlar	429.734.671	429.734.671	-	429.734.671	-	-	-
Çalışanlara Sağlanan Faydalar Kapsamında Borçlar	659.755	659.755	-	659.755	-	-	-
Borç Karşılıkları	2.161.915	2.161.915	-	2.161.915	-	-	-
Çalışanlara Sağlanan Faydalara İlişkin Karşılıklar	114.019	114.019	-	-	-	-	114.019
Toplam Yükümlülük	1.894.623.409	2.734.308.777	738.344.569	905.967.272	1.089.882.917	-	114.019

Sözleşme Uyarınca Vadeler	Defter Değeri	Sözleşme Uyarınca Nakit Çıkışlar Toplamı (I+II+III+IV+V)	3 Aydan Kısa (I)	3-12 Ay Arası (II)	1-5 Yıl Arası (III)	5 Yıldan Uzun (IV)	Vadesiz (V)
31.12.2025							
Finansal Borçlar	398.069.300	647.156.990	452.728.012	194.428.978	-	-	-
Ticari Borçlar	2.787.928	2.787.928	2.787.928	-	-	-	-
Diğer Borçlar	1.159.511.995	1.159.511.995	-	1.159.511.995	-	-	-
Çalışanlara Sağlanan Faydalar Kapsamında Borçlar	988.135	988.135	-	988.135	-	-	-
Borç Karşılıkları	822.874	822.874	-	822.874	-	-	-
Çalışanlara Sağlanan Faydalara İlişkin Karşılıklar	148.514	148.514	-	-	-	-	148.514
Toplam Yükümlülük	1.562.328.746	1.811.416.436	455.515.940	1.355.751.982	-	-	148.514

VERA KONSEPT GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI ANONİM ŞİRKETİ

30 Eylül 2026 Ara Hesap Dönemine Ait Bireysel Özet Finansal Tablolara İlişkin Açıklayıcı Notlar

(Tutarlar aksi belirtilmedikçe tablolarda 30 Eylül 2026 tarihindeki satın alma gücü cinsinden Türk lirası ("TL") olarak ifade edilmiştir.)

b.3) Piyasa Riski Yönetimi

Şirket'in faaliyetleri öncelikle, aşağıda ayrıntılarına yer verildiği üzere, döviz kurundaki ve faiz oranındaki değişiklikler ile ilgili finansal risklere maruz kalmaktadır.

Piyasa riskleri ayrıca, duyarlılık analizleri ile de değerlendirilmektedir.

b.3.1) Kur Riski Yönetimi

Yabancı para cinsinden işlemler, kur riskinin oluşmasına sebebiyet vermektedir. Kur riski, onaylanmış politikalara dayalı olarak yapılan vadeli döviz alım/satım sözleşmeleri ile yönetilmektedir (Şirket önceki raporlama dönemi itibarıyla kur riskine maruz değildir).

Şirket'in yabancı para cinsinden parasal ve parasal olmayan varlıkları bulunmamaktadır (31 Aralık 2025: Bulunmamaktadır).

30.FİNANSAL ARAÇLAR (GERÇEĞE UYGUN DEĞER AÇIKLAMALARI VE FİNANSAL RİSKTEN KORUNMA MUHASEBESİ ÇERÇEVESİNDEKİ AÇIKLAMALAR)

Finansal Varlıklar

Nakit ve nakit benzeri değerler dahil maliyet değerinden gösterilen finansal varlıkların kayıtlı değerlerinin, kısa vadeli olmaları nedeniyle gerçeğe uygun değerlerine eşit olduğu öngörülmektedir.

Ticari alacakların kayıtlı değerlerinin, ilgili değer düşüklük karşılıklarıyla beraber gerçeğe uygun değeri yansıttığı öngörülmektedir.

Finansal Yükümlülükler

Kısa vadeli banka kredileri ve diğer parasal borçların gerçeğe uygun değerlerinin, kısa vadeli olmaları nedeniyle kayıtlı değerlerine yakın olduğu öngörülmektedir.

Banka kredileri iskonto edilmiş maliyet ile ifade edilir ve işlem maliyetleri kredilerin ilk maliyetine eklenir. Şirket'in değişken faizli banka kredileri yakın tarihte yeniden fiyatlandığı için gerçeğe uygun değerlerinin taşıdıkları değeri ifade ettiği düşünülmektedir. Şirket'in sabit faizli kredisinin kullanıldığı tarih ile raporlama tarihi arasında piyasa faiz oranlarında önemli bir değişiklik olmadığı için kredilerin gerçeğe uygun değerlerinin taşıdıkları değeri ifade ettiği düşünülmektedir.

Finansal Araçların Gerçeğe Uygun Değeri

Gerçeğe uygun değer, piyasa katılımcıları arasında ölçüm tarihinde olağan bir işlemde, bir varlığın satışından elde edilecek veya bir borcun devrinde ödenecek fiyat olarak tanımlanır. Finansal araçların tahmini gerçeğe uygun değerleri, Şirket tarafından mevcut piyasa bilgileri ve uygun değerlendirme yöntemleri kullanılarak tespit olunmuştur. Ancak, gerçeğe uygun değeri belirlemek için piyasa verilerinin yorumlanmasında tahminler gereklidir. Buna göre, burada sunulan tahminler, Şirket'in bir güncel piyasa işleminde elde edebileceği tutarları göstermeyebilir.

Finansal varlıkların ve yükümlülüklerin gerçeğe uygun değeri aşağıdaki gibi belirlenir:

Birinci seviye: Finansal varlık ve yükümlülükler, birbirinin aynı varlık ve yükümlülükler için aktif piyasada işlem gören borsa fiyatlarından değerlendirilmiştir.

İkinci seviye: Finansal varlık ve yükümlülükler, ilgili varlık ya da yükümlülüğün birinci seviyede belirtilen borsa fiyatından başka direkt ya da indirekt olarak piyasada gözlenebilen fiyatının bulunmasında kullanılan girdilerden değerlendirilmiştir.

Üçüncü seviye: Finansal varlık ve yükümlülükler, varlık ya da yükümlülüğün gerçeğe uygun değerinin bulunmasında kullanılan piyasada gözlenebilir bir veriye dayanmayan girdilerden değerlendirilmiştir.

VERA KONSEPT GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI ANONİM ŞİRKETİ

30 Eylül 2026 Ara Hesap Dönemine Ait Bireysel Özet Finansal Tablolara İlişkin Açıklayıcı Notlar

(Tutarlar aksi belirtilmedikçe tablolarda 30 Eylül 2026 tarihindeki satın alma gücü cinsinden Türk lirası ("TL") olarak ifade edilmiştir.)

31.RAPORLAMA DÖNEMİNDEN SONRAKİ OLAYLAR

Bulunmamaktadır.

32.PORTFÖY SINIRLAMALARINA UYUMUN KONTROLÜ

Şirket'in gayrimenkul yatırım ortaklığı ilgili tebliğ kapsamında hazırlanması gereken sınırlamamalara ilişkin kontrol tablosu bilgi amaçlı olarak aşağıda sunulmuştur. Portföy sınırlama tablosu bireysel tablolara göre hazırlanmış olup bilgi amaçlı sunulmuştur.

Şirkey'in, SPK'nın Seri: III- No: 48.1 sayılı "Gayrimenkul Yatırım Ortaklıklarına İlişkin Esaslar Tebliği 'ne göre portföy sınırlamalarına uyumun kontrolü tablosu aşağıdaki gibidir:

VERA KONSEPT GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI ANONİM ŞİRKETİ

30 Eylül 2026 Ara Hesap Dönemine Ait Bireysel Özet Finansal Tablolara İlişkin Açıklayıcı Notlar

(Tutarlar aksi belirtilmedikçe tablolarda 30 Eylül 2026 tarihindeki satın alma gücü cinsinden Türk lirası ("TL") olarak ifade edilmiştir.)

Konsolide Olmayan (Bireysel) Finansal Tablo Ana Hesap Kalemler	İlgili Düzenleme	30 Eylül 2026	31 Aralık 2025
A Para ve Sermaye Piyasası Araçları	III-48.1. Md. 24 / (b)	5.429.236	9.667.101
Gayrimenkuller, Gayrimenkule Dayalı Projeler, Gayrimenkule Dayalı Haklar			
B Gayrimenkul Yatırım Fonu Katılma Payları ve Sermayesine %100 oranında iştirak ettikleri	III-48.1. Md. 24 / (a)	5.901.386.775	6.586.688.007
28'inci Maddenin Birinci Fıkrasının (ç) Bendi Kapsamındaki Şirketler			
C İştirakler	III-48.1. Md. 24 / (b)	-	-
İlişkili Taraflardan Alacaklar (Ticari Olmayan)	III-48.1. Md. 23 / (f)	-	-
Diğer Varlıklar		3.303.721.446	3.002.742.775
D Toplam Varlıklar (Aktif Toplamı)	III-48.1. Md. 3 / (p)	9.210.537.457	9.599.097.883
E Finansal Borçlar	III-48.1. Md. 31	1.121.456.587	396.730.367
F Diğer Finansal Yükümlülükleri	III-48.1. Md. 31	-	-
G Finansal Kiralama Borçları	III-48.1. Md. 31	337.441.907	1.338.933
H İlişkili Taraflara Borçlar (Ticari Olmayan)	III-48.1. Md. 23 / (f)	-	-
I Özkaynaklar	III-48.1. Md. 31	5.560.119.954	6.077.973.086
Diğer Kaynaklar		2.191.519.009	3.123.055.497
D Toplam Kaynaklar	III-48.1. Md. 3 / (p)	9.210.537.457	9.599.097.883

Konsolide Olmayan (Bireysel) Diğer Finansal Bilgiler	İlgili Düzenleme	30 Eylül 2026	31 Aralık 2025
A1 Para Ve Sermaye Piyasası Araçlarının 3 Yıllık Gayrimenkul Ödemeleri İçin Tutulan Kısım	III-48.1. Md. 24 / (b)	-	-
A2 Döviz Cinsinden Vadeli-Vadesiz Mevduat/ Özel Cari Katılma Hesabı Ve TL Cinsinden Vadeli Mevduat/Katılma Hesabı	III-48.1. Md. 24 / (b)	-	9.331.588
A3 Yabancı Sermaye Piyasası Araçları	III-48.1. Md. 24 / (d)	-	-
B1 Yabancı Gayrimenkuller, Gayrimenkule Dayalı Projeler, Gayrimenkule Dayalı Haklar	III-48.1. Md. 24 / (d)	-	-
B2 Atıl Tutulan Arsa/Araziler	III-48.1. Md. 24 / (c)	-	-
C1 Yabancı İştirakler	III-48.1. Md. 24 / (d)	-	-
C2 İşletmeci Şirkete İştirak	III-48.1. Md. 24 / (a)	-	-
J Gayrinakdi Krediler	III-48.1. Md. 31	35.666.781	35.666.781
K Üzerinde Proje Geliştirilecek Mülkiyeti Ortaklığa Ait Olmayan İpotekli Arsaların İpotek Bedelleri	III-48.1. Md. 22 / (e)	-	-
L Tek Bir Şirketteki Para Ve Sermaye Piyasası Araçları Yatırımlarının Toplamı	III-48.1. Md. 22 / (1)	4.405.466	9.331.588

VERA KONSEPT GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI ANONİM ŞİRKETİ

30 Eylül 2026 Ara Hesap Dönemine Ait Bireysel Özet Finansal Tablolara İlişkin Açıklayıcı Notlar

(Tutarlar aksi belirtilmedikçe tablolarda 30 Eylül 2026 tarihindeki satın alma gücü cinsinden Türk lirası ("TL") olarak ifade edilmiştir.)

Portföy Sınırlamaları	İlgili Düzenleme	Cari Dönem	Önceki Dönem	Asgari/ Azami Oranı
1 Üzerinde Proje Geliştirilecek Mülkiyeti Ortaklığa Ait Olmayan İpotekli Arsaların İpotek Bedelleri	III-48.1. Md. 22 / (e)	%0,00	%0,00	≤ %10
2 Gayrimenkuller, Gayrimenkule Dayalı Projeler, Gayrimenkule Dayalı Haklar, Gayrimenkul Yatırım Fonu Katılma Payları ve sermayesine %100 oranında iştirak ettikleri 28'inci maddenin birinci fıkrasının (ç) bendi kapsamındaki şirketler	III-48.1. Md. 24 / (a).(b)	%64,07	%68,62	≥ %51
3 Para ve Sermaye Piyasası Araçları ile İştirakler	III-48.1. Md. 24 / (b)	%0,06	%0,10	≤ %49
4 Yabancı Gayrimenkuller, Gayrimenkule Dayalı Projeler, Gayrimenkule Dayalı Haklar, İştirakler, Sermaye Piyasası Araçları	III-48.1. Md. 24 / (d)	%0,00	%0,00	≤ %49
5 Âtıl Tutulan Arsa/Araziler	III-48.1. Md. 24 / (c)	%0,00	%0,00	≤ %20
6 İşletmeci Şirkete İştirak	III-48.1. Md. 28 / 1(a)	%0,00	%0,00	≤ %10
7 Borçlanma Sınırı	III-48.1. Md. 31	%26,88	%7,14	≤ %500
8 Döviz Cinsinden Vadeli-Vadesiz Mevduat / Özel Cari-Katılma Hesabı ve TL Cinsinden Vadeli Mevduat / Katılma Hesabı	III-48.1. Md. 24 / (b)	%0,00	%0,10	≤ %10
9 Tek Bir Şirketteki Para ve Sermaye Piyasası Araçları Yatırımlarının Toplamı	III-48.1. Md. 22 / (1)	%0,05	%0,10	≤ %10

30 Eylül 2026 tarihi itibarıyla "Portföy Sınırlamalarına Uyumun Kontrolü" başlıklı dipnotta yer verilen bilgiler; II-14.1 sayılı "Sermaye Piyasasında Finansal Raporlamaya İlişkin Esaslar Tebliği"nin 16. maddesi uyarınca finansal tablolardan türetilmiş bilgiler niteliğinde olup 28 Mayıs 2013 tarihinde 28660 sayılı Resmi Gazete'de yayımlanan III-48.1 sayılı "Gayrimenkul Yatırım Ortaklıklarına İlişkin Esaslar Tebliği" ve 23 Ocak 2014 tarihinde 28891 sayılı Resmi Gazete'de yayımlanan III-48.1a sayılı "Gayrimenkul Yatırım Ortaklıklarına İlişkin Esaslar Tebliğinde Değişiklik Yapılmasına Dair Tebliği"nin portföy sınırlamalarına uyumun kontrolüne ilişkin hükümleri çerçevesinde hazırlanmıştır.