



FAALİYET RAPORU

**01.01.2025-30.09.2025 HESAP DÖNEMİNE İLİŞKİN
9 AYLIK YÖNETİM KURULU FAALİYET RAPORU**

İÇİNDEKİLER

1- GENEL BİLGİLER

- ❖ Faaliyet Raporu Hesap Dönemi
- ❖ Şirkete İlişkin Bilgiler
- ❖ Şirket Sicil ve İletişim Bilgileri
- ❖ Şirketin Ortaklık Yapısı ve Sermayesi
- ❖ Yönetim Kurulu Üyeleri Özgeçmişleri, Bağımsızlık Beyanları
- ❖ Organizasyon Yapısı
- ❖ Komiteler
- ❖ Personele İlişkin Bilgiler
- ❖ Yönetim Kurulu Üyelerine Sağlanan Mali Haklar
- ❖ Şirket Faaliyetlerini Önemli Derecede Etkileyebilecek Mevzuat Değişiklikleri

2- ŞİRKET PORTFÖYÜNDE BULUNAN GAYRİMENKULLERE İLİŞKİN ÖZET BİLGİLER

3- ŞİRKET'İN DÖNEM İÇİ FAALİYETLERİNE İLİŞKİN BİLGİLER

- ❖ Hesap Dönemi İçerisinde Yapılan Genel Kurul Bilgileri
- ❖ Şirket Aleyhine Açılmış ve Şirket'in Mali Yapısını Etkileyebilecek Davalara İlişkin Bilgiler
- ❖ Sermaye Piyasası Düzenlemeleri Kapsamında Yapılan Açıklamalar
- ❖ Risk Yönetimi ve İç Kontrol Mekanizması
- ❖ Hesap Dönemi İçerisinde Yapılan Bağışlar
- ❖ Bağımsız Denetim Şirketine İlişkin Bilgiler
- ❖ Şirketin Gayrimenkul Yatırımlarına İlişkin Bilgiler
- ❖ Faaliyet Dönemi İçerisindeki Önemli Gelişmeler

4- FİNANSAL TABLOLAR

5- KURUMSAL YÖNETİM İLKELERİNE UYUM BEYANI

- ❖ Pay Sahipleri İle İlişkiler
- ❖ Etik Kurallar ve Sosyal Sorumluluk

Bu rapor, II-14.1 sayılı “Sermaye Piyasasında Finansal Raporlamaya İlişkin Esaslar Tebliği'nin” 8. maddesi hükmü uyarınca düzenlenmiş olup, Şirketimizin 01.01.2025–30.09.2025 tarihlerini kapsayan döneme ait işletme faaliyetlerinin değerlendirilmesi ve yatırımcılarımıza bilgi verilmesi amacıyla hazırlanmıştır.

1- GENEL BİLGİLER

- **Faaliyet Raporu Hesap Dönemi** 01.01.2025-30.09.2025

- **Şirkete İlişkin Bilgiler**

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

Sermaye Piyasası Kurulu’nun 21.03.2023 tarih ve 17/344 sayılı kararı ile şirketin esas sözleşme değişikliğine ilişkin onayı 11.04.2023 tarihinde şirkete bildirilmiştir. Şirket Esas Sözleşme değişikliklerine ilişkin olarak T.C. Ticaret Bakanlığı’na başvuruda bulunmuş, Esas Sözleşme değişikliklerine T.C. Ticaret Bakanlığı İç Ticaret Genel Müdürlüğü’nün 14.04.2023 tarih ve E-50035491-431.02-00084629939 sayılı yazısı ile izin verilmiştir. Sermaye Piyasası Kurulu ve T.C Ticaret Bakanlığı’ndan gerekli izinlerin alınması ile birlikte 19.04.2023 tarihli Olağanüstü Genel Kurul Toplantısında “Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı”na dönüşüm amacıyla Esas Sözleşme değişiklikleri kabul edilmiştir. Esas Sözleşme değişiklikleri Ankara Ticaret Sicili Müdürlüğü tarafından 28.04.2023 tarihinde tescil edilmiş, tescil edilen Esas Sözleşme değişiklikleri 03.05.2023 tarih ve 10823 sayılı Türkiye Ticaret Sicil Gazetesi’nde ilan edilmiştir. Söz konusu Türkiye Ticaret Sicil Gazetesi’nde sehven eksik yayımlanan Esas Sözleşme maddelerine ilişkin düzeltme ilanı ise 08.05.2023 tarih ve 10826 sayılı Türkiye Ticaret Sicil Gazetesi’nde yayımlanmıştır. Bu şekilde, Vera Grup Mühendislik Anonim Şirketi’nin “Vera Konsept Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A.Ş.” unvanıyla GYO dönüşüm süreci tamamlanmıştır.

Sermaye Piyasası Kurulu’nun 13.10.2023 tarihli ve E-12233903-340.04-43529 yazısı ile Şirketimizin 500.000.000 TL kayıtlı sermaye tavanı içerisinde 150.000.000 TL olan çıkarılmış sermayesinin 205.000.000 TL’ye artırılması kapsamında ihraç edilecek 55.000.000 TL nominal değerli 55.000.000 adet B grubu payların halka arzına ilişkin izahnamenin onaylandığı Şirketimize bildirilmiştir.

Şirketimiz paylarının ilk halka arzına ilişkin talep toplama işlemleri 18-20 Ekim 2023 tarihleri arasında tamamlanmıştır. Şirketimiz paylarına yurt içi bireysel yatırımcı kategorisinde tahsisatın 3,1 katı, yurt içi kurumsal yatırımcı kategorisinde tahsisatın 7,8 katı, yurt dışı kurumsal yatırımcı kategorisinde ise tahsisatın 2,9 katı olmak üzere toplam halka arz büyüklüğünün 4,0 katı talep toplanmıştır. Paylarının halka arzında 3.878.174 adet yurt içi bireysel yatırımcıya, 99 adet yurt içi kurumsal yatırımcıya ve 5 adet yurt dışı kurumsal yatırımcıya olmak üzere toplamda 3.878.278 adet

yatırımcıya dağıtım gerçekleştirilmiştir. Şirket payları 27.10.2023 tarihinde Borsa İstanbul Yıldız Pazar'da VRGYO kodu ile işlem görmeye başlamıştır. 02.01.2025 tarihinden itibaren ise Şirket payları Borsa İstanbul Ana Pazar'da işlem görmeye devam etmektedir.

Şirketin 30.09.2025 Tarihi itibarıyla çıkarılmış sermayesi 820.000.000 TL'dir. Ana faaliyet konusu; gayrimenkuller, gayrimenkul projeleri, gayrimenkule dayalı haklar, sermaye piyasası araçları ve Sermaye Piyasası Kurulunca belirlenecek diğer varlık ve haklardan oluşan portföyü işletmek amacıyla paylarını ihraç etmek üzere kurulan ve sermaye piyasası mevzuatında izin verilen diğer faaliyetlerdir.

Sermaye Piyasası Kurulu'nun 22.11.2024 tarihli ve E-12233903-340.08-63188 sayılı yazısı ile Şirketimizin kayıtlı sermaye tavanının 4.000.000.000 TL ye çıkarıldığı bildirilmiştir.

- Şirket Sicil ve İletişim Bilgileri

Şirketin Unvanı	VERA KONSEPT GAYRİMENKULYATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.
Şirketin Adresi	Kızılırmak Mah. Dumlupınar Bulvarı A No:9 A İç Kapı: 460 Çankaya / ANKARA
Ticaret Sicil Bilgileri	Ankara Ticaret Sicil Müdürlüğü Sicil No: 424571 Mersis No: 0924075902000001
İletişim Bilgileri	Telefon: 0312 220 16 61 Faks: 0312 220 16 61 Web Adresi: www.verakonseptgyo.com.tr Kep Adresi : verakonsept@hs06.kep.tr Mail adresi : info@verakonseptgyo.com.tr

- Şirketin Ortaklık Yapısı ve Sermayesi

Şirketin 30.09.2025 itibarıyla ortaklık yapısı ve sermaye bilgileri aşağıdaki tablolarda belirtilmiştir.

30.09.2025 İtibarıyla Pay Sahipliğine İlişkin Bilgi		
Ortağın;	Sermaye Payı	
Adı Soyadı/Unvanı	(TL)	(%)
Fırat Holding A.Ş.	260.990.697	31,83
Diğer Ortaklar (Halka Açık)	559.009.303	68,17
TOPLAM	820.000.000	100,00

Şirket'in çıkarılmış sermayesi, her biri 1 TL itibari değerinde (A) grubu 60.000.000 adet ve (B) grubu 760.000.000 adet olmak üzere toplam 820.000.000 adet paya ayrılmıştır. A grubu paylar nama, B grubu paylar hamiline yazılıdır.

09.12.2024 tarihinde şirketimizin ortaklarından Emre Fırat ve Sevda Fırat, anılan kişilerin her birinin sahip olduğu 30.000.000 adet (A) grubu ve 200.000.000 adet (B) grubu olmak üzere toplamda 60.000.000 adet (A) grubu imtiyazlı ve 400.000.000 adet (B) grubu imtiyazsız payları Fırat Holding A.Ş.'ye devretmişlerdir.

Bu pay devri sonrasında şirketimizin yönetim kontrolünde herhangi bir değişiklik meydana gelmemiştir. Payları devralan Fırat Holding A.Ş.'nin ortakları; paylarını devreden Emre Fırat ve Sevda Fırat olup anılan kişiler söz konusu şirkette eşit oranda (%50-%50) paya sahiptirler. Bu kapsamda, işbu pay devirleri ile devre konu paylar açısından söz konusu ortakların doğrudan pay sahipliği dolaylı pay sahipliğine dönüşmüştür.

A grubu payların yönetim kurulu üyelerinin seçiminde aday gösterme imtiyazı vardır. Yönetim kurulunun 5 (beş) üyeden oluşması durumunda 3 (üç) yönetim kurulu üyesi, 6 (altı) veya 7 (yedi) üyeden oluşması durumunda 4 (dört) yönetim kurulu üyesi A Grubu pay sahiplerinin gösterdiği adaylar arasından, bağımsız adaylar da dahil olmak üzere diğer adaylar ise A ve B Grubu pay sahiplerinin birlikte aday gösterdikleri arasından genel kurul tarafından seçilir.

- Yönetim Kurulu Üyeleri Hakkında Bilgiler

Şirket yönetim kurulu beş kişiden oluşmaktadır. 30.09.2025 itibarıyla yönetim kurulu üyelerine aşağıda yer verilmektedir.

Adı Soyadı	Görevi	Görev Süresi / Kalan Görev Süresi	Sermaye Payı	
			(TL)	(%)
Emre Fırat	Yönetim Kurulu Başkanı	07.05.2025 tarihli Genel Kurul ile 3 yıl süreyle görev yapmak üzere seçilmiştir.	-	-
Sevda Fırat	Yönetim Kurulu Başkan Vekili	07.05.2025 tarihli Genel Kurul ile 3 yıl süreyle görev yapmak üzere seçilmiştir	-	-
Kemal Hür	Yönetim Kurulu Üyesi	07.05.2025 tarihli Genel Kurul ile 3 yıl süreyle görev yapmak üzere seçilmiştir	-	-
Tuncay İnci	Bağımsız Yönetim Kurulu Üyesi	24.06.2024 tarihli Yönetim Kurulu toplantısında 19.04.2026 tarihine kadar görev yapmak üzere seçilmiştir	-	-
Nejat Namık Bocnak	Bağımsız Yönetim Kurulu Üyesi	24.06.2024 tarihli Yönetim Kurulu toplantısında 19.04.2026 tarihine kadar görev yapmak üzere seçilmiştir.	-	-

- **Yönetim Kurulu Üyeleri ve Deneyimleri Hakkında Bilgiler**

Emre Fırat

1985 yılında Ankara'da doğdu. 2014 yılında Anadolu Üniversitesi İşletme Fakültesi İşletme bölümünden mezun oldu.

İnşaat ve elektrik sektöründe faaliyet gösteren firmalarda yöneticilik yapmıştır. İnşaat sektöründe ise, kamuda konut, hastane, üniversite binaları, spor salonları gibi birçok projenin gerçekleşmesinde rol oynamıştır. 2015 yılında inşaat ve enerji sektöründe faaliyet gösteren şirketini kurmuştur. Enerji Bakanlığı, Sağlık Bakanlığı, Gençlik ve Spor Bakanlığı, Çevre Şehircilik Bakanlığı gibi birçok kamu kurumunda inşaat ve elektrik projesini başarı ile tamamlamıştır. Yapmış olduğu projeler arasında "Manisa Kula 75 Yataklı Devlet Hastanesi", "Ereğli Spor Salonu", Türkiye elektrik arz güvenliği için son derece önemli olan "154 kV 86 Km'lik Fethiye Elmalı Enerji İletim Hattı" ile "Samsun-19 Mayıs-Bafra Enerji İletim Hattı" projeleri bulunmaktadır. EMSİAD, Ankara Fenerbahçeli İş Adamları Derneği, ANGIAD gibi sivil toplum kuruluşlarında ve yönetimlerinde görev yapmıştır.

Emre FIRAT; Fırat Holding A.Ş Yönetim Kurulu Başkanı olmasının yanında Can Grup Elektrik A.Ş Yönetim Kurulu Başkanı, MEF Otel ve AVM İşletmeciliği A.Ş Yönetim Kurulu Başkan Vekilliği görevini de yürütmektedir.

İngilizce bilmekte olup, evli ve bir çocuk babasıdır.

Sevda Fırat

1988 yılında Ankara'da doğdu. 2009 yılında Mersin Üniversitesi Muhasebe ve Muhasebe Uygulamaları bölümünden, 2011 yılında ise Anadolu Üniversitesi İşletme Fakültesi İşletme bölümünden mezun olmuştur.

2013 ve 2015 yılları arasında aile şirketlerinde muhasebe ve finans alanlarında yöneticilik yapmıştır. 2016-2018 yılları arasında yine özel sektörde finans müdürü olarak görev yapmış ve edinmiş olduğu tecrübeler sonrasında 2018 yılında Şirketi kurmuştur.

Sevda FIRAT; Fırat Holding A.Ş Yönetim Kurulu Başkan Vekili olmasının yanında Can Grup Elektrik A.Ş Yönetim Kurulu Başkan Vekili, MEF Otel ve AVM İşletmeciliği A.Ş Yönetim Kurulu Başkanı görevini de yürütmektedir.

İngilizce bilmekte olup evli ve iki çocuk annesidir.

Kemal Hür

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

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

İngilizce bilmekte olup evli ve bir çocuk babasıdır.

Tuncay İnci

1982 yılında Ankara'da doğdu. Eskişehir Anadolu Üniversitesi İktisadi ve İdari Bilimler Fakültesi İktisat bölümünden mezun olduktan sonra İngiltere'de University of East London Üniversitesinde Uluslararası İşletme bölümünde (MBA) master yapmıştır. Hazine ve Maliye Bakanlığı Vergi Denetim Kurulu Başkanlığında 13 yıla yakın süreyle görev yapmış olup, 2014 yılında Vergi Müfettişliğine, 2022 yılında Vergi Başmüfettişliğine atanmıştır. Vergi Denetim Kurulu Başkanlığında Strateji ve İş Geliştirme Biriminde idari görevden sonra, Başkent Grup Başkanı, sonrasında Ankara Vergi İdeleri Denetim Daire Başkanlığında Daire Başkanı olarak görev yapmıştır. Ayrıca Vergi Denetim Kurulu Merkez Rapor Değerlendirme Komisyonu üyeliği, Yetki, Yeterlik Komisyon üyeliği ve Sanayi ve Teknoloji Bakanlığı AR-GE Değerlendirme ve Denetim Komisyonu ve Çevre Şehircilik Bakanlığı İller Bankası Denetim Kurulu üyeliği görevlerinde bulunmuştur.2023 yılında Hazine ve Maliye Bakanlığı Vergi Konseyinde Genel Sekreterlik ve Kamu Gözetimi Muhasebe ve Denetim Standartları Kurumu'nda Başkan Yardımcılığı görevlerinden ayrılarak Spectrum Denetim Danışmanlık ve YMM A.Ş.'yi kurmuş halen yönetim kurulu başkanlığı görevini de yürütmektedir. Yeminli Mali Müşavirlik unvanına sahiptir. İyi derecede İngilizce bilmektedir.

Nejat Namık Bocnak

1965 İstanbul doğumlu olan Sayın Nejat BOCNAK, İstanbul Üniversitesi Ekonomi - İktisat ve Toronto School of Business Yönetim Bilişim Sistemleri bölümü mezunudur.

Sayın BOCNAK profesyonel çalışmasının ilk yıllarında Osmanlı Bankası ve Tekstilbank Finansal Kontrol Bölümlerinde çalışmıştır.

1990 yılında, ICI firması ile başlayan, şirket bölünme ve birleşmeleri ile devam eden süreçte; Zeneca, AstraZeneca, Syngenta'da Mali İşler Direktörü pozisyonunda 12 yıl çalışmıştır.

2003 yılında, ITD firmasının Türkiye, Polonya, Romanya ve Dubai faaliyet coğrafyasında 3 yıl Mali İşler, İnsan Kaynakları ve İdari İşler sorumluluğunda Genel Müdür Yardımcısı pozisyonunda çalışmıştır. 2005 yılında, Kürüm Holding'in Türkiye, Arnavutluk, Kosova, Gürcistan coğrafyasında ağırlıklı sanayi faaliyetlerinin olduğu iştiraklerinde 11 yıl İcra ve Yönetim Komitesi üyesi olarak; Mali İşler Direktörü, Strateji ve İş Geliştirme Direktörü, İç Denetim Direktörü ve Genel Müdür pozisyonlarında görev yapmıştır. 2017 yılından 2022 yılında kadar Türkiye, Gürcistan, Karadağ, Kosova coğrafyalarını da kapsayan şekilde verimlilik ve sürdürülebilirlik odaklı mali, finansal, vergi, bütçe & planlama, sigorta, denetim, dijital dönüşüm, ERP kurulumu & gelişimi ve iş geliştirme alanlarında danışmanlık faaliyetlerine devam ettirmiştir. 2022 yılından günümüze kadar Alves firması Mali Bölüm Başkanlığı'nı ve Yönetim Kurulu Üyeliği görevinde icra etmektedir.

Sayın Nejat BOCNAK, Serbest Muhasebeci Mali Müşavir Ruhsatının yanı sıra, Bağımsız Adli Muhasebe Uzmanlığı Sertifikası ve SEGEM Teknik Personel Yeterlilik Sertifikası sahibidir.

Sayın BOCNAK, Evli ve iki çocuk babasıdır. İngilizce bilmektedir.

30 NİSAN 2024

BAGIMSIZLIK BEYANI

Vera Konsept Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A.Ş. Yönetim Kurulu'na;

Vera Konsept Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A.Ş. (Şirket) Şirket Esas Sözleşmesi ve Sermaye Piyasası Kurulu (SPK) tarafından ilan edilen II-17.1 sayılı Kurumsal Yönetim Tebliği'nde belirlenen kriterler çerçevesinde, Şirketin gayrimenkul yatırım ortaklığına dönüşümü sonrasında Şirketin "Bağımsız Üye" olarak görev yapmaya aday olduğunu, bu kapsamda;

a) Şirket, şirketin yönetim kontrolü ya da önemli derecede etki sahibi olduğu ortaklıklar ile şirketin yönetim kontrolünü elinde bulunduran veya şirkete önemli derecede etki sahibi olan ortaklar ve bu ortakların yönetim kontrolüne sahip olduğu tüzel kişiler ile kendim, eşim ve ikinci dereceye kadar kan ve sıhrî hısımlarım arasında; son beş yıl içinde önemli görev ve sorumluluklar üstlenecek yönetici pozisyonunda istihdam ilişkisinin bulunmadığını, sermaye veya oy haklarının veya imtiyazlı payların %5 inden fazlasını birlikte veya tek başına sahip olmadığımı ya da önemli nitelikte ticari ilişkinin kurulmadığını,

b) Son beş yıl içerisinde, başta şirketin denetimi (vergî denetimi, kanunî denetim, iç denetim de dahil), derecelendirilmesi ve danışmanlığı olmak üzere, yapılan antlaşmalar çerçevesinde şirketin önemli ölçüde hizmet veya ürün satın aldığı veya sattığı şirketlerde, hizmet veya ürün satın alındığı veya satıldığı dönemlerde, ortak (%5 ve üzeri), önemli görev ve sorumluluklar üstlenecek yönetici pozisyonunda çalışan veya yönetim kurulu üyesi olmadığımı,

c) Bağımsız yönetim kurulu üyesi olmam sebebiyle üstleneceğim görevleri gereği gibi yerine getirecek mesleki eğitim, bilgi ve tecrübeye sahip olduğumu,

ç) Bağlı olduğum mevzuata uygun olması gayrihiya, üniversite öğretim üyeliği hariç, üye olarak seçildikten sonra kamu kurum ve kuruluşlarında tam zamanlı çalışmayacağımı,

d) 31/12/1960 tarihli ve 19/12/1960 tarihli ve 193 sayılı Gelir Vergisi Kanunu (GVK)'na göre Türkiye'de yerleşmiş sayıldığımı,

e) Şirket faaliyetlerine olumlu katkılarda bulunabileceğimi, şirket ile pay sahipleri arasındaki çıkar çatışmalarında tarafsızlığımı koruyabileceğimi, menfaat sahiplerinin haklarına dikkate alarak öncülce karar verebilecek güçlü etik standartlara, mesleki itibara ve tecrübeye sahip olduğumu,

f) Şirket faaliyetlerinin işleyişini takip edebilecek ve üstlendığım görevlerin gereklerini tam olarak yerine getirebilecek ölçüde şirket işlerine zaman ayırabiliyor olduğumu,

g) Şirketin yönetim kurulunda son on yıl içerisinde altı yıldan fazla yönetim kurulu üyeliği yapmamış olduğumu,

ğ) Şirketin veya şirketin yönetim kontrolünü elinde bulunduran ortakların yönetim kontrolüne sahip olduğu şirketlerin üçten fazlasında ve toplamda borsada işlem gören şirketlerin beşten fazlasında bağımsız yönetim kurulu üyesi olarak görev almadığımı,

h) Yönetim Kurulu üyesi olarak seçilen tüzel kişi adına tescil ve ilan edilmediğimi, beyan ederim.

İsim Soyisim Tarcan İNCİ



20474

BAGIMSIZLIK BEYANI

Vera Konsept Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A.Ş. Yönetim Kurulu'na;

Vera Konsept Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A.Ş. (Şirket) Şirket Esas Sözleşmesi ve Sermaye Piyasası Kurulu (SPK) tarafından ilan edilen II-17.1 sayılı Kurumsal Yönetim Tebliği'nde belirlenen kriterler çerçevesinde, Şirketin gayrimenkul yatırım ortaklığına dönüşümü sonrasında Şirketin "Bağımsız Üye" olarak görev yapmaya aday olduğunu, bu kapsamda;

a) Şirket, şirketin yönetim kontrolü ya da önemli derecede etki sahibi olduğu ortaklıklar ile şirketin yönetim kontrolünü elinde bulunduran veya şirkete önemli derecede etki sahibi olan ortaklar ve bu ortakların yönetim kontrolüne sahip olduğu tüzel kişiler ile kendim, eşim ve ikinci dereceye kadar kan ve sıhrî hısımlarım arasında; son beş yıl içinde önemli görev ve sorumluluklar üstlenecek yönetici pozisyonunda istihdam ilişkisinin bulunmadığını, sermaye veya oy haklarının veya imtiyazlı payların %5 inden fazlasını birlikte veya tek başına sahip olmadığımı ya da önemli nitelikte ticari ilişkinin kurulmadığını,

b) Son beş yıl içerisinde, başta şirketin denetimi (vergî denetimi, kanunî denetim, iç denetim de dahil), derecelendirilmesi ve danışmanlığı olmak üzere, yapılan antlaşmalar çerçevesinde şirketin önemli ölçüde hizmet veya ürün satın aldığı veya sattığı şirketlerde, hizmet veya ürün satın alındığı veya satıldığı dönemlerde, ortak (%5 ve üzeri), önemli görev ve sorumluluklar üstlenecek yönetici pozisyonunda çalışan veya yönetim kurulu üyesi olmadığımı,

c) Bağımsız yönetim kurulu üyesi olmam sebebiyle üstleneceğim görevleri gereği gibi yerine getirecek mesleki eğitim, bilgi ve tecrübeye sahip olduğumu,

ç) Bağlı olduğum mevzuata uygun olması gayrihiya, üniversite öğretim üyeliği hariç, üye olarak seçildikten sonra kamu kurum ve kuruluşlarında tam zamanlı çalışmayacağımı,

d) 31/12/1960 tarihli ve 19/12/1960 tarihli ve 193 sayılı Gelir Vergisi Kanunu (GVK)'na göre Türkiye'de yerleşmiş sayıldığımı,

e) Şirket faaliyetlerine olumlu katkılarda bulunabileceğimi, şirket ile pay sahipleri arasındaki çıkar çatışmalarında tarafsızlığımı koruyabileceğimi, menfaat sahiplerinin haklarına dikkate alarak öncülce karar verebilecek güçlü etik standartlara, mesleki itibara ve tecrübeye sahip olduğumu,

f) Şirket faaliyetlerinin işleyişini takip edebilecek ve üstlendığım görevlerin gereklerini tam olarak yerine getirebilecek ölçüde şirket işlerine zaman ayırabiliyor olduğumu,

g) Şirketin yönetim kurulunda son on yıl içerisinde altı yıldan fazla yönetim kurulu üyeliği yapmamış olduğumu,

ğ) Şirketin veya şirketin yönetim kontrolünü elinde bulunduran ortakların yönetim kontrolüne sahip olduğu şirketlerin üçten fazlasında ve toplamda borsada işlem gören şirketlerin beşten fazlasında bağımsız yönetim kurulu üyesi olarak görev almadığımı,

h) Yönetim Kurulu üyesi olarak seçilen tüzel kişi adına tescil ve ilan edilmediğimi, beyan ederim.

İsim Soyisim Tarcan İNCİ

Yöneticilere ilişkin yasakların belirlenmesinde ve uygulanmasında Sermaye Piyasası Kurulu'nun Kurumsal Yönetim İlkeleri'nin uygulanması zorunlu ilkelerine ve Türk Ticaret Kanunu'nun ilgili maddelerine uygun hareket edilir. Yönetim Kurulu Üyeleri için Şirket ile işlem yapma yasağı uygulanmamakla birlikte, dönem içerisinde herhangi bir çıkar çatışması meydana gelmemiştir.

Yönetim Kurulu üyelerinin Şirket dışından başka görevler alması konusunda Şirket tarafından oluşturulmuş kurallar bulunmamakla birlikte bu konuda Kurumsal Yönetim İlkeleri'nde öngörülen düzenlemelere uyulmaktadır.

Yönetim Kurulu toplantıları Şirket esas sözleşmesinin 15. maddesinde aşağıdaki şekilde düzenlenmiştir.

"Yönetim kurulu, Şirket işleri açısından gerekli görülen zamanlarda, başkan veya başkan vekilinin çağrısıyla toplanır. Yönetim kurulu üyelerinden her biri de başkan veya başkan vekiline yazılı olarak başvurup kurulun toplantıya çağrılmasını talep edebilir. Başkan veya başkan vekili yine de Kurulu toplantıya çağırmasa üyeler de re'sen çağrı yetkisine sahip olurlar.

Üyelerden hiçbirisi toplantı yapılması isteminde bulunmadığı takdirde, yönetim kurulu kararları, kurul üyelerinden birinin belirli bir konuda yaptığı, karar şeklinde yazılmış önerisine, en az üye tam sayısının çoğunluğunun yazılı onayı alınmak suretiyle de verilebilir. Aynı önerinin tüm yönetim kurulu üyelerine yapılmış olması bu yolla alınacak kararın geçerlilik şartıdır. Onayların aynı kâğıtta bulunması şart değildir; ancak onay imzalarının bulunduğu kâğıtların tümünün yönetim kurulu karar defterine yapıştırılması veya kabul edenlerin imzalarını içeren bir karara dönüştürülüp karar defterine geçirilmesi kararın geçerliliği için gereklidir.

Yönetim kurulunun toplantı gündemi yönetim kurulu başkanı tarafından tespit edilir. Yönetim kurulu kararı ile gündemde değişiklik yapılabilir. Toplantı yeri Şirket merkezidir. Ancak yönetim kurulu, karar almak şartı ile başka bir yerde de toplanabilir.

Yönetim kurulu üye tam sayısının çoğunluğu ile toplanır ve kararlarını toplantıda hazır bulunan üyelerin çoğunluğu ile alır. Toplantılarda her üyenin bir oy hakkı vardır. Yönetim kurulu üyeleri birbirlerini temsilen oy veremeyecekleri gibi, toplantılara vekil aracılığıyla da katılamazlar. Oylar eşit olduğu takdirde o konu gelecek toplantıya bırakılır. İkinci toplantıda da eşitlik olursa söz konusu öneri reddedilmiş sayılır. Kararların geçerliliği yazılıp imza edilmiş olmalarına bağlıdır. Yönetim kurulunda oylar kabul veya red olarak kullanılır. Red oyu veren, kararın altına red gerekçesini yazarak imzalar.

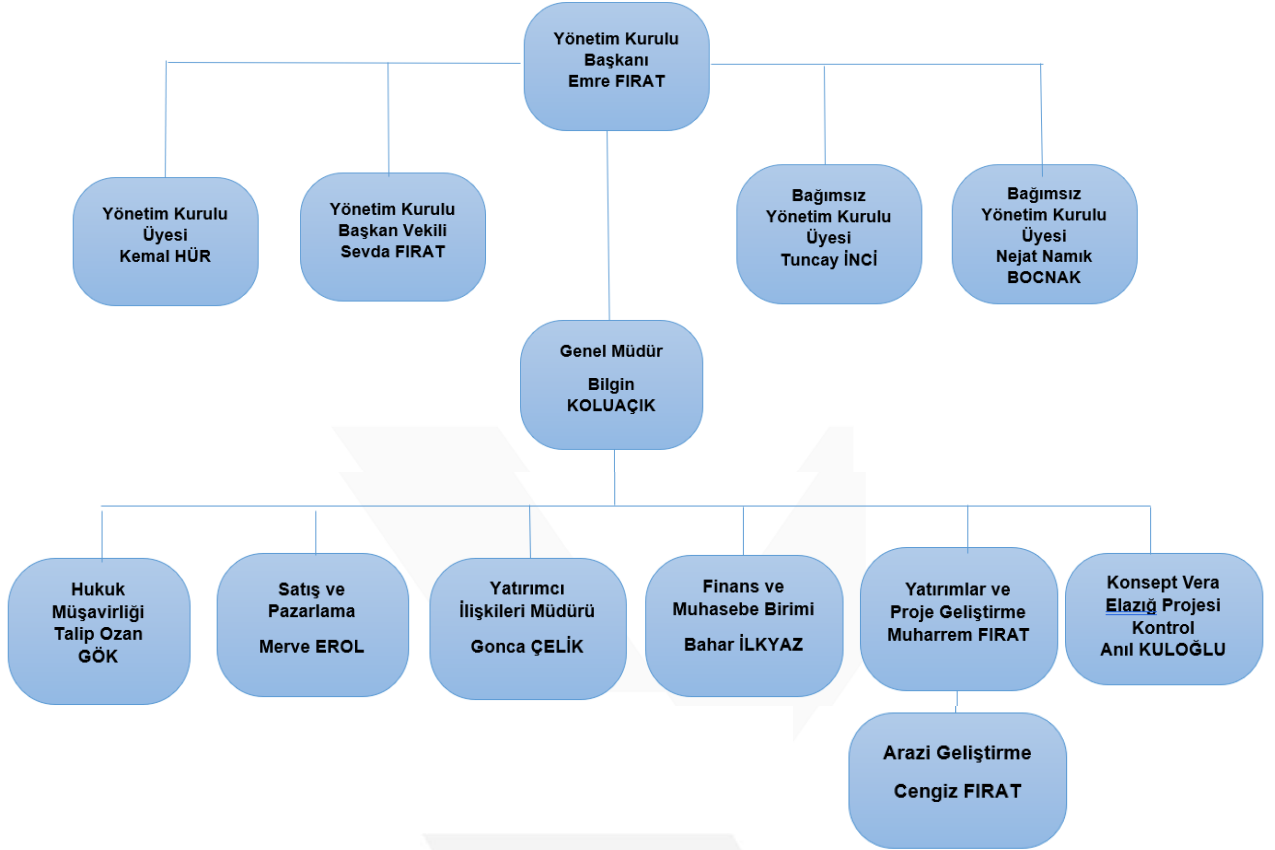
Şirket'in yönetim kurulu toplantısına katılma hakkına sahip olanlar bu toplantılara, TTK'nın 1527'nci maddesi uyarınca elektronik ortamda da katılabilir. Şirket, T.C. Ticaret Bakanlığının, "Ticaret Şirketlerinde Anonim Şirket Genel Kurulları Dışında Elektronik Ortamda Yapılacak Kurullar Hakkında Tebliği" hükümleri uyarınca hak sahiplerinin bu toplantılara elektronik ortamda katılmalarına ve oy vermelerine imkan tanıyacak Elektronik Toplantı Sistemini kurabileceği gibi bu amaç için oluşturulmuş sistemlerden de hizmet satın alabilir. Yapılacak toplantılarda şirket esas sözleşmesinin bu hükmü uyarınca kurulmuş olan sistem üzerinden veya destek hizmeti alınacak sistem üzerinden hak sahiplerinin ilgili mevzuatta belirtilen haklarını ilgili Bakanlık Tebliği hükümlerinde belirtilen çerçevede kullanabilmesi sağlanır.

Yönetim kurulunun elektronik ortamda yapıldığı hâllerde bu esas sözleşmede öngörülen toplantı ile karar nisaplarına ilişkin hükümler aynen uygulanır."

Şirket Yönetim Kurulu dönem içerisinde 18 kez toplanmıştır. Yönetim kurulu üyeleri yönetim kurulu toplantılarına %100 oranında katılım sağlamıştır.

- Organizasyon Yapısı**

Şirketin 23.01.2025 tarihi itibari ile organizasyon yapısı aşağıdaki gibidir.



- **Komiteler**

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

25.06.2024 tarihli 2024/16 Sayılı yönetim kurulu kararı ile Sermaye Piyasası Kurulu'nun II-17.1 sayılı Kurumsal Yönetim Tebliği'nin ekinde yer alan Kurumsal Yönetim İlkeleri'nin 4.5 numaralı maddesi gereği Yönetim Kurulunun görev ve sorumluluklarını sağlıklı bir biçimde yerine getirmesini teminen Kurumsal Yönetim Komitesi'nin oluşturulmasına karar vermiş ve çalışma esaslarını belirlemiştir.

30.09.2025 tarihi itibarıyla yönetim kurulu komiteleri ve üyeleri aşağıda yer almaktadır:

DENETİM KOMİTESİ

Tuncay İnci	Başkan
Nejat Namık Bocnak	Üye

RİSKİN ERKEN SAPTANMASI KOMİTESİ

Nejat Namık Bocnak	Başkan
Kemal Hür	Üye
Tuncay İnci	Üye

KURUMSAL YÖNETİM KOMİTESİ

Tuncay İnci	Başkan
Nejat Namık Bocnak	Üye
Gonca Çelik	Üye

Denetimden Sorumlu Komite

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

Riskin Erken Saptanması Komitesi

Komite'nin amacı, Şirket'in varlığını, gelişmesini ve devamını tehlikeye düşürebilecek risklerin erken teşhisi, etki ve olasılıklarının hesaplanması, bu risklerin Şirketin kurumsal risk alma profiline uygun olarak yönetilmesi, raporlanması, tespit edilen risklerle ilgili gerekli önlemlerin alınması ve riskin yönetilmesi amacıyla çalışmalar yapılarak Yönetim Kurulu'na tavsiye ve önerilerde bulunmaktır.

Kurumsal Yönetim Komitesi

Komite'nin temel amacı, Şirket'te kurumsal yönetim ilkelerinin uygulanıp uygulanmadığının, uygulanmıyor ise gerekçesinin ve bu prensiplere tam olarak uymama dolayısıyla meydana gelen çıkar çatışmalarının tespit edilmesi ve Yönetim Kurulu'na kurumsal yönetim uygulamalarını iyileştirici tavsiyelerde bulunulması ve Yatırımcı İlişkileri Bölümünün çalışmalarının gözetilmesidir.

- **Personele İlişkin Bilgiler**

Şirket bünyesinde 30.09.2025 tarihi itibarıyla 5 personel çalışmakta olup personelimiz içerisindeki kadın çalışan sayısı 4 kişidir.

- **Yönetim Kurulu Üyelerine Sağlanan Mali Haklar**

Faaliyet raporu hesap dönemi olan 01.01.2025-30.09.2025 tarihleri itibarıyla yönetim kurulu üyelerine ödenen ücret ve sağlanan benzeri menfaatlerin toplamı yasal kayıtlara göre 2.289.385,09 TL'dir.

- **Şirket Faaliyetlerini Önemli Derecede Etkileyebilecek Mevzuat Değişiklikleri**

01.01.2025-30.09.2025 ara hesap döneminde Şirket faaliyetlerini önemli ölçüde etkileyebilecek herhangi bir mevzuat değişikliği bulunmamaktadır.

2- ŞİRKET PORTFÖYÜNDE BULUNAN GAYRİMENKULLERE İLİŞKİN ÖZET BİLGİLER

Şirket'in 30.09.2025 tarihi itibarıyla sahip olduğu "Yatırım Amaçlı Gayrimenkullere" ilişkin özet bilgiler aşağıdaki tabloda yer almaktadır.

Malik	Ada/Parsel/ Blok/No	Cinsi	Edinildiği Yıl	m ²	Mevkii	Finansal Tablo Değeri- 30.09.2025 (TL)	Kiraya Verildi ise Kiralayan Kişi/Kurum	Kira Dönemi	Yıllık Kira Tutarı (TL)
Şirket	1152 ada 1 parsel	Arsa	2021	8.125	-	509.438.580	-	-	-

Şirket'in 30.09.2025 tarihi itibarıyla sahip olduğu stoklarında yer alan gayrimenkullere ilişkin özet bilgiler aşağıdaki tabloda yer almaktadır.

Malik	Proje	m ²	Cinsi	Mevkii	Finansal Tablo Değeri- 30.09.2025 (TL)
Şirket	Konsept Vera	25.758	Konut nitelikli bağımsız bölümler (75 adet)	Gedik Karaçalı	608.139.201
Şirket	Konsept Vera	13.783	İşyeri nitelikli bağımsız bölümler (84 adet)	Gedik Karaçalı	4.199.983.578

Net Kurumsal Gayrimenkul Değerleme ve Danışmanlık A.Ş. tarafından hazırlanan 31.12.2024 tarihli değerleme raporuna göre Şirket'in stoklarının ve yatırım amaçlı gayrimenkullerinin rayiç değerlerine aşağıda yer verilmiştir.

Malik	Ada/Parsel/ Blok/No	Cinsi	Edinildiği Yıl	Mevkii	Ekspertiz Değeri (TL)	Ekspertiz Rapor Tarihi	Ekspertiz Rapor No.
Şirket	1046 ada 11 parsel	Konsept Vera Projesindeki konut ve işyeri nitelikli bağımsız bölümler	2023(*)	Gedik Karaçalı	4.713.991.000	31.12.2024	2024-953
Şirket	1152 ada 1 parsel	Arsa	2021	Gölbaşı/ Ankara	324.878.000	31.12.2024	2024-954
Şirket	2796 Ada 366 Parsel	Arsa	2024	Kartal/ İstanbul	3.643.131.000	31.12.2024	2024-955

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

Net Kurumsal Gayrimenkul Değerleme ve Danışmanlık A.Ş. tarafından hazırlanan 31.12.2024 tarihli değerleme raporu 31.12.2024 tarihinde Şirketimizin Kamuyu Aydınlatma Platformu sayfasında kamuya duyurulmuştur.

30.09.2025 itibarıyla maddi duran varlık olarak sınıflandırılan gayrimenkul bulunmadığından Şirket'in maddi duran varlıklarının rayiç değerinin belirlenmesi hususunda herhangi bir değer tespiti raporu hazırlanmamıştır.

3- ŞİRKETİN DÖNEM İÇİ FAALİYETLERİNE İLİŞKİN BİLGİLER

• Hesap Dönemi İçerisinde Yapılan Genel Kurul Bilgileri

07.05.2025 tarihinde 2024 Yılına İlişkin Olağan Genel Kurul toplantısı yapılmıştır.

Toplantıda alınan başlıca önemli kararlar aşağıda belirtilmiştir.

- ❖ 2024 yılı hesap dönemine ilişkin Finansal Tablolar toplantıya katılanların oybirliği ile kabul edilmiştir.
- ❖ 2024 yılı hesap dönemine ilişkin Yönetim Kurulu üyeleri ayrı ayrı ibra edilmiştir.
- ❖ Şirketin 2024 yılı faaliyet dönemine ait zarar olması nedeniyle dağıtılabılır dönem karı oluşmamasından dolayı kâr dağıtımı yapılamayacağına karar verilmiştir.
- ❖ Şirket Esas Sözleşmesinin 8. maddesi yer alan kayıtlı sermaye tavanının 500.000.000 TL den 4.000.000.000 TL'ye yükseltilmesi ve geçerlilik süresinin 2024-2028 yılları olarak belirlenmesine ilişkin tadil tasarısı SPK'nın 22.11.2024 tarih ve E-12233903-340.08-63188 sayılı yazısı ve Ticaret Bakanlığı İç Ticaret Genel Müdürlüğü' nün 09.12.2024 tarih ve E-50035491-431.02-00103574853 sayılı yazısı ile onaylandığı görülmüş olup söz konusu esas sözleşme tadil metni Genel Kurul onayına sunulurak kabul edilmiştir.
- ❖ Şirketin 2025 yılı hesap dönemi finansal raporlarının denetlenmesi ile ilgili düzenlemeler kapsamındaki faaliyetleri yürütmek üzere önerilen "Deneyim Bağımsız Denetim ve Danışmanlık A.Ş."nin söz konusu hesap döneminde bağımsız denetçi olarak görev yapması toplantıya katılanların oybirliği ile kabul edilmiştir.

Genel Kurul sonucuna ilişkin bilgiler Şirket tarafından 07.05.2025 tarihinde Kamuyu Aydınlatma Platformu'nda kamuoyuna duyurulmuştur. Olağan Genel Kurulda alınan kararlar 30.05.2025 tarihinde tescil edilmiş ve 11342 sayılı Türkiye Ticaret Sicil Gazetesinde ilan edilmiştir.

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

Şirket'in taraf olduğu dava ve icra takiplerine ilişkin bilgiler aşağıdaki tabloda sunulmuştur. Şirketin hesap dönemi içerisinde faaliyetlerini ve mali durumunu olumsuz yönde etkileyecek kamuoyuna duyurulmamış başkaca bir dava bulunmamaktadır.

Davalara ilişkin tablo

Dava Tarihi	Esas No	Davacı	Dava Konusu	Dava Tutarı
12.04.2023	Elâzığ İş Mahkemesi 2023/276 E.	S*** Ç***	İşçilik Alacakları	18.09.2024 Tarihli duruşma da davanın kısmen kabulüne karar verilmiştir. Gerekçeli karar yazılmıştır.
29.12.2022	Ankara 5. Sulh Hukuk Mahkemesi 2022/5222 E.	Ö*** T***	Alacak (Ticari Nitelikteki Taşınır Kira Sözleşmesinden kaynaklanan) davasıdır	Kira alacağı ve tespiti reddedildi. Taşınmazın iade edilmesi kararı çıkmıştır. İstinaf başvurusu yapılmıştır.
01.09.2024	Ankara 19.İş Mahkemesi 2024/139 E	M**** Ç*****	Tazminat (İş Kazası)	Fazlaya ilişkin haklar saklı kalmak kaydıyla 3.000 TL maddi 100.000 TL SGK Maluliyet raporu yazılmıştır. manevi tazminat üzerinden açılmıştır
31.08.2022	Ankara 10. Asliye Ticaret Mahkemesi 2022/564 E.	Bozduman Elektrik İnşaat Ltd. Şti.	Şirkete gönderilen satış faturasının gerçeğe aykırı olarak düzenlenmesi neticesinde yapılan itiraz sonucunda açılmıştır.	213.196,32 TL 27.06.2024 Tarihli kararında davanın reddine karar verilmiştir. Davacı istinaf yoluna başvurmuştur. Davacının istinaf başvurusu reddedilmiştir.
24.05.2025	Ankara 20. Asliye Hukuk Mahkemesi 2025/221 E.	Ö*** T***	Elatmanın önlenmesi ve tazminat ve ecrimisil	Fazlaya ilişkin haklar saklı kalmak kaydıyla 1.000 TL ecrimisil bedeli üzerinden açılmıştır.

İcra takiplerine ilişkin tablo

Takip Tarihi	Dosya No	Takibin Tarafları	Takip Türü	Borç Tutarı
05.05.2021	Ankara 5. İcra Müdürlüğü 2021/5938 E.	Alacaklısı Canan Yalın Tas. Yay. Mim. Matbaacılık Rekl. Org. San. Ve Tic. Ltd. Şti. ve borçlusu Vera Konsept GYO A.Ş	İcra Takibi	UYAP sisteminde dosyanın toplam borcu 26.314,24 TL olarak görünmektedir.
24.12.2021	Ankara 30. İcra Dairesi 2022/7348 (İlgili icra dairelerinin birleşmesi sonucunda Ankara 1. Genel İcra Dairesi'nin 2023/59139 E. Sayılı numarasını almıştır. Yeni icra numarası parantez içinde belirtilen numaradır.)	Alacaklısı Bozduman Elektrik İnşaat Ltd. Şti. ve borçlusu Vera Konsept GYO A.Ş	İcra takibi	UYAP sisteminde dosyanın toplam borcu 316.704,27 TL olarak görünmektedir. Takibe itiraz edilmiş takip durdurulmuştur.
13.01.2025	Ankara 8. Genel İcra Dairesi 2025/1513	Alacaklısı Özgür Taşdelen ve borçlusu Vera Konsept GYO A.Ş	İcra Takibi	UYAP sisteminde dosyanın toplam borcu 40.596,43 TL olarak görünmektedir. Dosya borcu ödenmiş olup kapanmıştır.
13.02.2019	Ankara 3. Genel İcra Dairesi 2023/171086 E.	Alacaklısı Vera Konsept GYO A.Ş ve borçlusu Andem Yapı Ltd. Şti ve Him İnş. Ltd. Şti.	Örnek 10 Kambyo Takibi	Dosyanın toplam borcu 270.887,07 TL olarak görünmektedir. Ceza mahkemesinde dava açılmış ve ceza mahkemesi sanığın cezalandırılmasına karar vermiştir.

- Sermaye Piyasası Düzenlemeleri Kapsamında Yapılan Açıklamalar**

İlişkili Taraf İşlemlerine İlişkin Açıklamalar: Sermaye Piyasası Kurulu'nun Kurumsal Yönetim Tebliği'nin "İlişkili Taraflarla Gerçekleştirilecek İşlemler" başlıklı 9. maddesi gereğince, Vera Konsept Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A.Ş.'nin ("Şirket") Elazığ İli, Merkez İlçesi, Sürsürü Mahallesi 1046 ada 11 parselde gerçekleştirilmekte olan Konsept Vera Projesinden toplam satış tutarı KDV Dahil 144.127.666,62 TL olan 9 adet konut nitelikli bağımsız bölümlerin Şirketimiz ilişkili tarafı olan Can Grup Elektrik A.Ş.'ye satışı; kapsam ve şartlarının piyasa koşulları ve değerlendirme raporunda tespit edilen değeri ile karşılaştırıldığında makul olduğu değerlendirilmiştir.

Şirket ve Yönetim Organı Üyeleri Hakkında Uygulanan İdari veya Adli Yaptırımlara İlişkin Açıklamalar: Faaliyet dönemi içinde, Şirket ve yönetim kurulu üyeleri hakkında şirketin faaliyetleri ve mali durumunu olumsuz yönde etkileyebilecek nitelikte herhangi bir idari veya adli yaptırım bulunmamaktadır.

Kurumsal Yönetim İlkelerinin 1.3.6 ve 1.3.7 İlkeleri Kapsamında Açıklamalar: Yönetim kontrolünü elinde bulunduran pay sahipleri, Yönetim Kurulu Üyeleri, idari sorumluluğu bulunan yöneticiler ve bunların eş ve ikinci dereceye kadar sıhri hısımlarının, Kurumsal Yönetim Tebliği'nin 1.3.6 numaralı ilkesi kapsamında, Şirketimize ulaşan ve bilgilendirme gerektiren bir işlemi bulunmamaktadır.

- **Risk Yönetimi ve İç Kontrol Mekanizması**

Şirket SPK Tebliğlerine uymak amacıyla, kurumsal yönetim ve risk yönetimini sağlamlaştırmak üzere Şirket bünyesinde; Denetimden Sorumlu Komite ve Riskin Erken Saptanması Komiteleri oluşturulmuştur. Yönetim Kurulu, görev alanlarına bağlı olarak komiteler tarafından verilen raporlarla bilgilendirilmektedir.

- **Hesap Dönemi İçerisinde Yapılan Bağışlar**

Şirketin hesap dönemi olan 01.01.2025-30.09.2025 tarihleri arasında yapmış olduğu herhangi bir ayni veya nakdi bağışı bulunmamaktadır.

- **Bağımsız Denetim Şirketine İlişkin Bilgiler**

Şirketin 10.04.2025 tarihinde yapılan Yönetim Kurulu Toplantısında, Türk Ticaret Kanunu (TTK) ve Sermaye Piyasası Kanunu uyarınca belirlenen esaslara uygun olarak, 2025 yılı faaliyetlerinin denetimi ile ilgili olarak Deneyim Bağımsız Denetim ve Danışmanlık A.Ş.'nin seçilmesine ve bu seçimin Genel Kurul'un onayına sunulmasına karar verilmiştir. 07.05.2025 tarihinde yapılan Genel Kurul da onaylanmıştır.

Şirketin Gayrimenkul Yatırımlarına İlişkin Bilgiler**Konsept Vera Projesi**

Şirket'in Elâzığ Arsası 14.043 m² büyüklüğünde olup bu arsa üzerinde Konsept Vera Projesi geliştirilmektedir. Yüklenici firma ile 01.07.2022 tarihinde Konsept Vera Projesi'nin inşası için bir inşaat sözleşmesi imzalanmıştır. Söz konusu inşaat sözleşmesi kapsamında yüklenici, konut ve ticari birimlerin inşası ve geliştirilmesini üstlenmiştir.

Söz konusu proje kapsamında 132 konut ve toplam 13.783 m² kiralanabilir alanı olan 84 adet ticari ünite bulunmaktadır. Proje kapsamındaki inşaat alanı toplam 62.807 m²'dir. 31.12.2024 tarihinde Net Kurumsal Gayrimenkul Değerleme ve Danışmanlık A.Ş. tarafından düzenlenen gayrimenkul değerleme raporu uyarınca projedeki inşaat yaklaşık %94 oranında tamamlanmıştır. Söz konusu projedeki güncel tamamlanma oranı %100'dür.

Projenin 2025 yılı içerisinde tamamlanması planlanmakta olup proje kapsamındaki bağımsız bölümlere ilişkin kat irtifakları kurulmuştur. Projenin yapıldığı arsa üzerinde İller Bankası lehine tesis edilmiş olan 27.270.000 TL'lik ipotek 21.08.2023 tarihinde kaldırılmıştır.

Öte yandan, 2024 yılı içerisinde söz konusu proje kapsamında satışı yapılan bağımsız bölümlerin satış değeri 147.690.880,05 TL + KDV olacak şekilde gerçekleşmiştir.



Gölbaşı Arsası Üzerinde Yapılması Planlanan Ticari Alan Projesi

Gölbaşı Arsası üzerinde bir otel projesinin geliştirilmesi hususu daha önce yatırımcılarımız ile paylaşılmıştı. Ancak halka arz izahnamesinde de belirtildiği üzere otel projesi yerine daha karlı olabilecek AVM yada dükkan gibi ticari alanların olacağı bir projenin de geliştirilmesi olanaklarının değerlendirilmesi sonucunda Şirketimiz adına daha karlı olacağı belirlenen ticari alan projesi geliştirilmesi kapsamında çalışmalar başlamıştır.

Geliştirilecek proje aşağıda belirtilen görsele uygun olarak yapılacak toplam 3 blok 42 bağımsız bölümden oluşacaktır. Proje kapsamında yaklaşık 10.000 m2 inşaat alanı olup satılabilir-kiralanabilir alan toplamı ise 8.700 m2 olarak planlanmıştır.



İstanbul / Kartal Arsası Üzerinde Yapılması Planlanan Proje

06.06.2024 tarihinde Resmi Gazete 'de yayımlanan 8618 Sayılı Cumhurbaşkanlığı kararı ile İstanbul/Kartal/Çavuşoğlu 2796 ada 366 parsel 26.958,33 m2 yüzölçümlü taşınmazın şirketimize satılmasına onay verilmiştir. T.C. Özelleştirme İdaresi Başkanlığı ile 02.09.2024 tarihinde sözleşme imzalanmıştır. İstanbul Anadolu Yakasının en büyük millet bahçesinin yanı başında yer alan taşınmazda şirketimizin marka değerini yükseltecek, bölgeye değer katacak mimari fikir tasarım ve projelendirme çalışmaları için bir veya birden fazla yurtiçi ve yurtdışındaki profesyonel mimari tasarım ekiplerinden hizmet alımına karar verilmiş olup çalışmalar devam etmektedir.



- **Faaliyet Dönemi İçerisindeki Önemli Gelişmeler**

Şirket'in 01.01.2025-30.09.2025 faaliyet dönemi içerisinde önemli gelişmeler başlıca aşağıda belirtilmiştir.

- a) Şirketimizin 18.10.2024 tarihli yönetim kurulu toplantısında sermaye piyasası mevzuatı çerçevesinde 3.500.000.000 TL'ye kadar borçlanma araçlarının yurt içinde halka arz edilmeksizin ihraç edilmesine karar verilmiştir. Bu kapsamda 22.12.2024 tarihinde Sermaye Piyasası Kurulu'na ve Borsa İstanbul A.Ş.'ye başvuru yapılmıştır. Sermaye Piyasası Kurulu'na yapılan başvurumuz 23.01.2025 tarih ve 4/148 sayılı kararı ile onaylanmıştır.
- b) Şirketimiz Yönetim Kurulu' nun 23.01.2025 tarihli ve 2025/02 sayılı kararı ile Şirketimiz Genel Müdürü Sn: Emre FIRAT' ın yönetim kuruluna sunmuş olduğu istifasının kabulüne, Sn: Emre FIRAT' dan boşalan Genel Müdürlük görevine Sn: Bilgin KOLUAÇIK' ın atanmasına karar verilmiştir.
- c) Şirket Yönetim Kurulunun 03.02.2025 tarihli 2025-04 sayılı Yönetim Kurulu Kararı ile Yatırımcı İlişkileri Bölüm Yöneticisi ve Kurumsal Yönetim Komite Üyesi olarak görev yapan Elif Turak ERYILMAZ görevinden ayrılmış olup, Sermaye Piyasası Kurulu'nun II-17.1 sayılı Kurumsal Yönetim Tebliği' nin 11. maddesi gereğince "Sermaye Piyasası Faaliyetleri Düzey 3 Lisansı" ve "Kurumsal Yönetim Derecelendirme Lisansı"na sahip Gonca ÇELİK'in Yatırımcı İlişkileri Bölümü Yöneticisi ve Kurumsal Yönetim Komite Üyesi olarak atanmasına karar verilmiştir.
- d) Yönetim Kurulumuzun 24.01.2025 tarihli 2025/03 sayılı kararı ile, Sermaye Piyasası Kurulu'nun III-48.1 sayılı Gayrimenkul Yatırım Ortaklıklarına İlişkin Tebliği'nin 35. maddesi gereğince; portföyümüzde yer alan değerleme yaptırılması gereken her bir varlık ile 2025 yılı içerisinde portföye alınabilecek ve değerleme gerektirecek varlıklar için "BAŞKENT TAŞINMAZ DEĞERLEME A.Ş."den değerleme hizmeti alınmasına karar verilmiştir.
- i) Sermaye Piyasası Kurulu'nun III-48.1 sayılı Gayrimenkul Yatırım Ortaklıklarına İlişkin Esaslar Tebliği'nin 40. maddesinin 3. fıkrasının (ç) bendi uyarınca; 01 Ocak - 31 Aralık 2024 döneminde kamuya açıklanan son finansal tablolarımızda yer alan aktif toplamının %2'sini geçmeyen alım, satım ve kiralama işlemlerinin toplu olarak bildirim kapsamında, satım işlemlerimizin toplamı 147.690.880,05 TL + KDV olacak şekilde gerçekleşmiştir ve bu durum 14.01.2025 tarihli KAP'ta yapılan açıklamamız ile duyurulmuştur.
- j) Şirket merkez adresimiz "Kızılırmak Mah. Dumlupınar Bul. A NO:9A İç Kapı 460 Çankaya/ANKARA" adresine taşınmıştır. Adres değişikliği işlemi 20.01.2025 tarihinde tescil edilmiş olup 20.01.2025 Tarih ve 11253 sayılı Türkiye Ticaret Sicili Gazetesi'nde ilan edilmiştir ve aynı tarihli KAP'ta yapılan açıklamamız ile duyurulmuştur.

- k) Yönetim Kurul'umuz tarafından; Şirketimizin kayıtlı sermaye tavanının 4.000.000.000 TL'ye artırılması amacıyla Şirketimizin Esas Sözleşmesinin tadil tasarısına uygun görüş alınmak üzere Sermaye Piyasası Kurulu'na başvurulmasına ilişkin 07.11.2024 tarihli toplantısında karar alınmıştır. 08.11.2024 tarihinde Sermaye Piyasası Kurulu'na başvuruda bulunulmuştur. Sermaye Piyasası Kurulu'nun 22.11.2024 tarih ve E-12233903-340.08-63188 sayılı yazısı ile onaylandığı tarafımıza bildirilmiştir. Şirketimiz esas sözleşmesinin 8. maddesinin tadil tasarısı Ticaret Bakanlığı İç Ticaret Genel Müdürlüğü' nün E-50035491-431.02-00103574853 sayılı yazısı ile onaylanmıştır. Söz konusu esas sözleşme tadil metni 07.05.2025 tarihli Genel Kurulda kabul edilmiştir. 30.05.2025 tarihinde tescil edilmiş olup , 30.05.2025 tarihli 11342 sayılı TTSG de ilan edilmiştir.
- l) 04.06.2025 tarihinde Kredi derecelendirme kuruluşu SAHA Kurumsal Yönetim ve Derecelendirme Hizmetleri A.Ş. tarafından, şirketimizin kredi notları aşağıdaki şekilde oluşturulmuştur ;
- Uzun Vadeli Ulusal Kurum Kredi Rating Notu : BBB+ (tr) / (Stabil Görünüm)
- Kısa Vadeli Ulusal Kurum Kredi Rating Notu : A2 (tr) / (Stabil Görünüm)
- m) 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 02.09.2025 tarihinde 692.250.000 TL tutarlı taksit ödemesi T.C. Özelleştirme İdaresi Başkanlığına yapılmıştır.
- n) 09.10.2025 tarihinde şirketimizin portföyünde yer alan Elazığ İli Merkez İlçesi 1046 Ada 11 Parsel numaralı taşınmaz üzerinde yer alan "Konsept Vera" projemiz için yapı kullanma izin belgeleri (İskan) alınmıştır.

4. FİNANSAL TABLOLAR

Şirketimizin Sermaye Piyasası Kurulu mevzuatı doğrultusunda hazırlanan 30.09.2025 tarihli özet finansal tabloları faaliyet raporu ile birlikte sunulmaktadır.

FİNANSAL DURUM TABLOSU

	<i>Cari Dönem Sınırlı Denetimden Geçmiş 30.09.2025</i>	<i>Önceki Dönem Bağımsız Denetimden Geçmiş 31.12.2024</i>
VARLIKLAR		
Dönen Varlıklar	7.535.366.686	6.465.726.489
Nakit ve Nakit Benzerleri	60.666.370	4.973.773
Ticari Alacaklar	143.248.880	15.982.354
Diğer Alacaklar	1.424.469	6.271.103
Stoklar	4.808.122.779	4.620.802.772
Peşin Ödenmiş Giderler	2.439.658.496	1.734.778.141
Diğer Dönen Varlıklar	82.245.692	82.918.346
Duran Varlıklar	521.464.679	409.498.342
Yatırım Amaçlı Gayrimenkuller	509.438.580	407.493.136
Maddi Duran Varlıklar	12.026.099	2.005.206
Toplam Varlıklar	8.056.831.365	6.875.224.831

	<i>Cari Dönem Sınırlı Denetimden Geçmiş 30.09.2025</i>	<i>Önceki Dönem Bağımsız Denetimden Geçmiş 31.12.2024</i>
KAYNAKLAR		
Kısa Vadeli Yükümlülükler	1.346.260.289	360.600.589
Kısa Vadeli Borçlanmalar	216.783.603	181.523.729
Ticari Borçlar	567.134	1.542.644
Çalışanlara Sağlanan Faydalar Kapsamında Borçlar	644.268	1.325.849
Diğer Borçlar	1.026.412.880	-
- <i>İlişkili Tarafa Diğer Borçlar</i>	<i>1.026.412.880</i>	-
Ertelenmiş Gelirler	94.391.937	145.775.326
Kısa Vadeli Karşılıklar	661.915	828.983
- <i>Diğer Kısa Vadeli Karşılıklar</i>	<i>661.915</i>	<i>828.983</i>
Diğer Kısa Vadeli Yükümlülükler	6.798.552	29.604.058
Uzun Vadeli Yükümlülükler	1.602.717.507	1.416.174.888
Uzun Vadeli Borçlanmalar	378.935	-
- <i>Kiralama İşlemlerinden Borçlar</i>	<i>378.935</i>	-
Uzun Vadeli Karşılıklar	90.181	189.478
- <i>Çalışanlara Sağlanan Faydalara İlişkin Karşılıklar</i>	<i>90.181</i>	<i>189.478</i>
Ertelenmiş Vergi Yükümlülüğü	1.602.248.391	1.415.985.410
Özkaynaklar	5.107.853.569	5.098.449.354
Ödenmiş Sermaye	820.000.000	820.000.000
Paylara İlişkin Primler/İskontolar (+/-)	645.524.807	645.524.807
Sermaye Düzeltme Farkları	739.171.014	739.171.014
Kâr veya Zararda Yeniden Sınıflandırılmayacak Birikmiş	479	119.863
Diğer Kapsamlı Gelirler veya Giderler	479	119.863
- <i>Tanımlanmış Fayda Planları Yeniden Ölçüm Kazanç / (Kayıpları)</i>	<i>479</i>	<i>119.863</i>
Kârdan Ayrılan Kısıtlanmış Yedekler	797.611	797.611
Geçmiş Yıllar Kâr / Zararları	2.892.836.059	3.425.380.160
Net Dönem Kârı / Zararı	9.523.599	(532.544.101)
Toplam Kaynaklar ve Özkaynaklar	8.056.831.365	6.875.224.831

GELİR TABLOSU (TL)

	Cari Dönem		Geçmiş Dönem	
	Sınırlı Denetimden Geçmiş	Sınırlı Denetimden Geçmiş	Sınırlı Denetimden Geçmiş	Sınırlı Denetimden Geçmiş
	01.01.2025 30.09.2025	01.07.2025 30.09.2025	01.01.2024 30.09.2024	01.07.2024 30.09.2024
KÂR VEYA ZARAR TABLOSU				
Hasılat	139.414.018	26.069.949	-	-
Satışların Maliyeti (-)	(71.862.322)	(17.647.747)	-	-
Brüt Kar (Zarar)	67.551.696	8.422.202	-	-
Genel Yönetim Giderleri (-)	(22.791.879)	(10.217.390)	(27.670.423)	(24.565.710)
Esas Faaliyetlerden Diğer Gelirler	682.533	(125.180)	458.830	(1.798.083)
Esas Faaliyetlerden Diğer Giderler (-)	(17.108.927)	(10.595.005)	(4.719.765)	(41.393)
Esas Faaliyet Karı/(Zararı)	28.333.423	(12.515.373)	(31.931.358)	(26.405.186)
Yatırım Faaliyetlerinden Gelirler	4.887.402	989.526	135.074.576	44.149.836
Yatırım Faaliyetlerinden Giderler (-)	-	-	(39.265.438)	(22.313.271)
Faaliyet Karı/(Zararı)	33.220.825	(11.525.847)	63.877.780	(4.568.621)
Finansman Gelirleri	10.998.904	10.028.932	82.673.306	45.731.132
Finansman Giderleri (-)	(50.325.384)	(22.893.112)	(865.957)	(846.705)
Net Parasal Pozisyon Kazançları (Kayıpları)	488.984.324	333.793.318	(168.459.098)	(136.921.662)
Vergi Öncesi Karı/(Zararı)	482.878.669	309.403.291	(22.773.969)	(96.605.856)
Vergi Gelir/(Gideri)	(473.355.070)	(216.106.648)	-	(21.190)
Dönemin Vergi Gideri	-	-	-	-
Ertelenmiş Vergi Geliri (Gideri)	(473.355.070)	(216.106.648)	-	(21.190)
Dönem Net Kârı / (Zararı)	9.523.599	93.296.643	(22.773.969)	(96.627.046)
Pay Başına Kazanç / (Kayıp) (TL)	0,012	(0,114)	(0,028)	(0,118)

5- KURUMSAL YÖNETİM İLKELERİNE UYUM BEYANI

Vera Konsept GYO, Kurumsal Yönetim İlkeleri'nin eşitlik, şeffaflık, hesap verebilirlik ve sorumluluk gibi evrensel prensiplerini benimsemiştir ve faaliyetlerinde Sermaye Piyasası Kanunu ("SPKn")'na, SPK Düzenleme ve Kararları'na, SPK'nın II-17.1 Kurumsal Yönetim Tebliği ("Tebliğ")'ne ve SPK Kurumsal Yönetim İlkeleri'ne azami ölçüde uyum sağlamayı hedeflemektedir.

Vera Konsept GYO, 01.01.2025 – 30.09.2025 hesap döneminde SPK tarafından yayınlanan "Kurumsal Yönetim İlkeleri"ndeki prensiplerin uygulanması konusunda gerekli özeni ve gayreti göstermiştir. Zorunlu olmayan ve tam uyum sağlanamayan diğer ilkeler açısından ise Şirketimiz ve menfaat sahipleri arasında herhangi bir çıkar çatışması yaşanmamıştır.

Vera Konsept GYO, faaliyet raporu ve internet sitesini Kurumsal Yönetim İlkelerine uyum çerçevesinde güncelleyerek paydaşlarının hizmetine sunmakta, pay sahipleri kapsamlı bilgiye Şirket'in internet sitesinden ulaşabilmekte, ayrıca pay sahipleri, Yatırımcı İlişkileri Müdürlüğü'ne sorularını yöneltebilmektedirler.

SPK'nın "Özel Durumlar Tebliği" çerçevesinde KAP'a dönem içinde özel durum açıklamaları yapılmıştır. Yıl içinde SPK düzenlemeleri uyarınca, özel durum açıklamaları için SPK veya Borsa İstanbul (BİST) tarafından ek açıklama istenmemiştir. SPK tarafından özel durum açıklamalarına uyulmaması nedeniyle uygulanan herhangi bir yaptırım yoktur. Şirket tüm özel durum açıklamalarını zamanında yapmıştır.

Kurumsal yönetim uygulamaları ve şirketin internet sitesi, günceldir ve kamuyu aydınlatma aracı olarak etkin bir şekilde kullanılmaktadır. Faaliyet raporu gözden geçirilerek, İlkeler tam uyum açısından gerekli revizyonlar gerçekleştirilmiştir.

Genel Kurullarda, temsil ve oy kullanma şekline ilişkin düzenlemeler doğrultusunda oy hakları kullanılır. Genel Kurulda, SPK'nın vekâleten oy kullanmaya ilişkin düzenlemelerine uyulur.

Genel Kurullarda, İlkelerde bu konuda yer alan yönetim kurulu üye adayları hakkında bilgi verilmesi, en az 3 hafta önce gündemin ve ilgili bilgilendirme dokümanlarının ilanı, imtiyazlı paylar hakkında bilgi verilmesi, yöneticilerin toplantıda hazır bulunması, oylamalarda el kaldırma suretiyle açık oylamanın kullanılması ve bu prosedürün ortaklara önceden duyurulması, vekâletname örneklerinin ilanı konularında uyulması gereken esaslar uygulanmaktadır.

SPK'nın 10.01.2019 tarih ve 2/49 sayılı Kararı uyarınca hazırlanan yeni raporlama formatlarına uygun Şirketimizin 01.01.2024-31.12.2024 hesap dönemine ait Kurumsal Yönetim Uyum Raporu ("URF") ile Kurumsal Yönetim Bilgi Formu ("KYBF") 20.02.2025 tarihinde Kamuyu Aydınlatma Platformunda yayınlanmıştır. Kurumsal Yönetim Uyum Raporu (URF) ve Kurumsal Yönetim Bilgi Formu (KYBF) ile ilgili duyuruların son durumuna Kamuyu Aydınlatma Platformu ("KAP")'nın Kurumsal İnternet Sitesi (www.kap.org.tr)'den ulaşılması mümkündür.

- 1) Kurumsal Yönetim Uyum Raporu ("URF") <https://www.kap.org.tr/tr/Bildirim/1394466>
- 2) Kurumsal Yönetim Bilgi Formu ("KYBF") <https://www.kap.org.tr/tr/Bildirim/1394476>

a) Pay Sahipleri İle İlişkiler

SPK'nın 3 Ocak 2014 tarihinde yayınlanarak yürürlüğe giren II-17.1 sayılı Kurumsal Yönetim Tebliği'nin ("Tebliğ") 11. maddesi hükümleri doğrultusunda; Şirketimiz organizasyon yapısında Pay sahipleriyle ilişkiler, Yatırımcı İlişkileri Müdürlüğü bünyesinde yürütülmektedir. Söz konusu birim, Sermaye Piyasası Mevzuatı çerçevesinde yapılan ve yapılacak düzenlemelerin takibi ve uygulanması, pay sahipleri arasından ayırım yapılmaksızın ilişkilerin sağlanması, pay sahiplerine ilişkin kayıtların sağlıklı, güvenli ve güncel olarak tutulması, mevzuat kapsamında kamunun aydınlatılması ve Şirket internet sitesinin ilgili bölümlerinin güncellenmesi ve yatırımcı bilgi taleplerinin karşılanması gibi hususlarda görev yapmaktadır. Yatırımcı İlişkileri Müdürlüğü, pay sahiplerinin şirket ile ilgili bilgi taleplerini yanıtlamakta ve pay sahipliği haklarının korunması ve kullanılmasının kolaylaştırılmasında etkin rol oynamaktadır.

YATIRIMCI İLİŞKİLERİ BÖLÜMÜ

Gonca ÇELİK Yatırımcı İlişkileri Müdürü/Yöneticisi
Tel: (312) 220 16 61 yatirimci@verakonseptgyo.com.tr

b) Etik Kurallar ve Sosyal Sorumluluk

Şirkette tanımlı bulunan görev, yetki ve sorumlulukların kullanılmasında; Şirket Esas Sözleşmesi, TTK, Borçlar Kanunu, Vergi Usul Kanunu ve ilgili mali mevzuat, Sermaye Piyasası Kanunu ile iş hayatını düzenleyen İş Kanunu ve ülkemizde geçerli ve yürürlükte olan hukuk düzenine uygun hareket edilmesinin ana ilke olduğu kabul edilmiştir.

Vizyon ve misyonumuzda belirtildiği gibi; toplam kalite üretim anlayışını özümsemiş olarak amaçlarımızı yerine getirirken ticari ve sosyal ilişkilerimizde karşılıklı güven, üstün iş ahlakı ve dürüst davranış ilkesinden vazgeçmemek, toplumsal sorumluluğu ve çevre bilincini yüksek tutmak ana prensiplerimizdendir.