

**VERA KONSEPT GAYRİMENKUL  
YATIRIM ORTAKLIĞI ANONİM ŞİRKETİ**

**01 OCAK-30 EYLÜL 2024 ARA HESAP DÖNEMİNE AİT  
FİNANSAL TABLOLAR VE AÇIKLAYICI DİPNOTLAR**

## İÇİNDEKİLER

FİNANSAL DURUM TABLOSU .....	1
KAR VEYA ZARAR TABLOSU .....	2
ÖZKAYNAK DEĞİŞİM TABLOSU .....	3
NAKİT AKIŞ TABLOSU .....	4
FİNANSAL TABLO DİPNOTLARI.....	5-37

# VERA KONSEPT GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI ANONİM ŞİRKETİ

30 Eylül 2024 ve 31 Aralık 2023 Tarihleri İtibarıyla Finansal Durum Tablosu

(Tutarlar aksi belirtilmedikçe tablolarda 30 Eylül 2024 tarihindeki satın alma gücü cinsinden Türk Lirası ("TL") olarak ifade edilmiştir.)

## FİNANSAL DURUM TABLOSU

<b>VARLIKLAR</b>	<b>Dipnot</b>	<b>30.09.2024</b>	<b>31.12.2023</b>
<b>Dönen Varlıklar</b>		<b>4.923.541.746</b>	<b>1.759.684.833</b>
Nakit ve Nakit Benzerleri	4	26.876.771	427.819.021
Ticari Alacaklar	6	7.233.874	14.149.609
Diğer Alacaklar	7	10.203.230	1.394.346
Stoklar	8	3.433.241.347	374.379.746
Peşin Ödenmiş Giderler	9	1.411.929.702	902.161.619
Diğer Dönen Varlıklar	15	34.056.822	39.780.492
<b>Duran Varlıklar</b>		<b>293.854.799</b>	<b>3.353.688.751</b>
Yatırım Amaçlı Gayrimenkuller	10	292.099.733	3.350.961.334
Maddi Duran Varlıklar	11	1.755.066	2.727.417
<b>Toplam Varlıklar</b>		<b>5.217.396.545</b>	<b>5.113.373.584</b>

<b>KAYNAKLAR</b>	<b>Dipnot</b>	<b>30.09.2024</b>	<b>31.12.2023</b>
<b>Kısa Vadeli Yükümlülükler</b>		<b>233.263.847</b>	<b>122.781.519</b>
Kısa Vadeli Borçlanmalar	5	130.944.523	-
Ticari Borçlar	6	1.804.328	2.579.224
Çalışanlara Sağlanan Faydalar Kapsamında Borçlar	12	785.710	340.650
Diğer Borçlar	7	10.744	-
Ertelenmiş Gelirler	9	98.542.882	108.132.450
Kısa Vadeli Karşılıklar	13	682.125	782.637
- Diğer Kısa Vadeli Karşılıklar		682.125	782.637
Diğer Kısa Vadeli Yükümlülükler	15	493.535	10.946.558
<b>Uzun Vadeli Yükümlülükler</b>		<b>110.590.248</b>	<b>87.887.493</b>
Ertelenmiş Gelirler	9	110.469.505	87.802.091
Uzun Vadeli Karşılıklar	12	120.743	85.402
- Çalışanlara Sağlanan Faydalara İlişkin Karşılıklar		120.743	85.402
<b>Özkaynaklar</b>	<b>16</b>	<b>4.873.542.450</b>	<b>4.902.704.572</b>
Ödenmiş Sermaye		820.000.000	205.000.000
Paylara İlişkin Primler/İskontolar (+/-)		484.286.428	1.145.325.493
Sermaye Düzeltme Farkları		349.723.228	315.799.455
Kar veya Zararda Yeniden Sınıflandırılmayacak Birikmiş Diğer Kapsamlı Gelirler veya Giderler		137.103	98.417
- Tanımlanmış Fayda Planları Yeniden Ölçüm Kazanç / (Kayıpları)		137.103	98.417
Kardan Ayrılan Kısıtlanmış Yedekler		598.385	184.847
Geçmiş Yıllar Kar / Zararları		3.235.882.822	2.453.409.913
Net Dönem Karı / Zararı		(17.085.516)	782.886.447
<b>Toplam Kaynaklar ve Özkaynaklar</b>		<b>5.217.396.545</b>	<b>5.113.373.584</b>

## VERA KONSEPT GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI ANONİM ŞİRKETİ

30 Eylül 2024 ve 2023 Tarihleri İtibarıyla Kar veya Zarar Tablosu ile Diğer Kapsamlı Gelirler Tablosu  
(Tutarlar aksi belirtilmedikçe tablolarda 30 Eylül 2024 tarihindeki satın alma gücü cinsinden Türk Lirası ("TL") olarak ifade edilmiştir.)

KAR VEYA ZARAR TABLOSU	Notlar	Sınırlı	Sınırlı	Sınırlı	Sınırlı
		Denetimden Geçmemiş	Denetimden Geçmemiş	Denetimden Geçmemiş	Denetimden Geçmemiş
		1.01.2024	1.01.2023	1.07.2024	1.07.2023
		30.09.2024	30.09.2023	30.09.2024	30.09.2023
Hasılat	18	-	-	-	-
Satışların Maliyeti (-)	18	-	-	-	-
<b>Brüt Kar (Zarar)</b>		-	-	-	-
Genel Yönetim Giderleri (-)	19	(20.758.941)	(8.031.203)	(17.377.302)	(3.546.585)
Esas Faaliyetlerden Diğer Gelirler	20	344.224	14.049.111	5.083	9.681.050
Esas Faaliyetlerden Diğer Giderler (-)	21	(3.540.868)	(612.777)	(13.017)	337.264
<b>Esas Faaliyet Karı/(Zararı)</b>		<b>(23.955.585)</b>	<b>5.405.131</b>	<b>(17.385.236)</b>	<b>6.471.729</b>
Yatırım Faaliyetlerinden Gelirler	22	101.335.818	955.340.999	1.749.741	400.777.825
Yatırım Faaliyetlerinden Giderler (-)	23	(29.457.766)	-	(10.993.543)	-
<b>Faaliyet Karı/(Zararı)</b>		<b>47.922.467</b>	<b>960.746.130</b>	<b>(26.629.038)</b>	<b>407.249.554</b>
Finansman Gelirleri	24	62.023.271	537.964	21.786.025	150.216
Finansman Giderleri (-)	25	(649.659)	(357)	(628.690)	2.869.167
Net Parasal Pozisyon Kazançları (Kayıpları)		(126.381.595)	192.945.035	(92.054.245)	1.131.519.485
<b>Vergi Öncesi Karı/(Zararı)</b>		<b>(17.085.516)</b>	<b>1.154.228.772</b>	<b>(97.525.948)</b>	<b>1.541.788.422</b>
<b>Vergi Gelir/(Gideri)</b>	<b>17</b>	<b>-</b>	<b>407.341.359</b>	<b>-</b>	<b>(102.299.412)</b>
Dönemin Vergi Gideri		-	-	-	-
Ertelenmiş Vergi Geliri (Gideri)		-	407.341.359	-	(102.299.412)
<b>Dönem Net Karı (Zararı)</b>		<b>(17.085.516)</b>	<b>1.561.570.131</b>	<b>(97.525.948)</b>	<b>1.439.489.010</b>
<b>Pay Başına Kazanç (TL)</b>	<b>26</b>	<b>-0,02</b>	<b>1,90</b>	<b>-0,12</b>	<b>1,76</b>
<b>DİĞER KAPSAMLI GELİR KISMI</b>		<b>1.01.2024</b>	<b>1.01.2023</b>	<b>1.07.2024</b>	<b>1.07.2023</b>
<b>Dönem Net Karı (Zararı)</b>		<b>30.09.2024</b>	<b>30.09.2023</b>	<b>30.09.2024</b>	<b>30.09.2023</b>
<b>Kar veya Zararda Yeniden Sınıflandırılmayacaklar</b>		<b>38.686</b>	<b>24.808</b>	<b>(18.784)</b>	<b>(9.571)</b>
Tanımlanmış Fayda Planları Yeniden Ölçüm Kazançları/Kayıpları		38.686	24.808	(18.784)	(9.571)
<b>Diğer Kapsamlı Gelir (Vergi Sonrası)</b>		<b>38.686</b>	<b>24.808</b>	<b>(18.784)</b>	<b>(9.571)</b>
<b>Toplam Kapsamlı Gelir</b>		<b>(17.046.830)</b>	<b>1.561.594.939</b>	<b>(97.544.732)</b>	<b>1.439.479.439</b>

Ekte yer alan notlar, finansal tabloların tamamlayıcı bir parçasıdır.

## VERA KONSEPT GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI ANONİM ŞİRKETİ

### 30 Eylül 2024 ve 2023 Tarihlerinde Sona Eren Yıla Ait Özkaynak Değişim Tablosu

(Tutarlar aksi belirtilmedikçe tablolarda 30 Eylül 2024 tarihindeki satın alma gücü cinsinden Türk Lirası ("TL") olarak ifade edilmiştir.)

	Ödenmiş Sermaye	Sermaye Düzeltme Farkları	Paylara İlişkin Primler/İskontolar	Geri Alınmış Paylar	Kar veya Zararda Yeniden Sınıflandırılmayacak Birikmiş Diğer Kapsamlı Gelirler ve Giderler		Kardan Ayrılan Kısıtlanmış Yedekler	Birikmiş Karlar		Toplam
					MDV Yeniden Değerleme ve Ölçüm Kazanç/(Kayıpları)	Tanımlanmış Fayda Planları Yeniden Ölçüm Kazanç/(Kayıpları)		Geçmiş Yıllar Kar / Zararları	Net Dönem Karı / Zararı	
<b>01 Ocak 2023</b>	<b>150.000.000</b>	<b>291.365.457</b>	-	-	-	<b>72.247</b>	<b>184.847</b>	<b>2.269.682.981</b>	<b>183.726.932</b>	<b>2.895.032.464</b>
Transferler	-	-	-	-	-	-	-	183.726.932	(183.726.932)	-
Toplam Kapsamlı Gelir	-	-	-	-	-	24.808	-	-	1.561.570.131	1.561.594.939
<b>30 Eylül 2023</b>	<b>150.000.000</b>	<b>291.365.457</b>	-	-	-	<b>97.055</b>	<b>184.847</b>	<b>2.453.409.913</b>	<b>1.561.570.131</b>	<b>4.456.627.403</b>
<b>01 Ocak 2024</b>	<b>205.000.000</b>	<b>315.799.455</b>	<b>1.145.325.493</b>	-	-	<b>98.417</b>	<b>184.847</b>	<b>2.453.409.913</b>	<b>782.886.447</b>	<b>4.902.704.572</b>
Transferler	-	-	-	-	-	-	413.538	782.472.909	(782.886.447)	-
Sermaye Artırımı	615.000.000	33.923.773	(648.923.773)	-	-	-	-	-	-	-
Payların geri alım işlemleri nedeniyle meydana gelen artış/(azalış)	-	-	(12.115.292)	-	-	-	-	-	-	(12.115.292)
Toplam Kapsamlı Gelir	-	-	-	-	-	38.686	-	-	(17.085.516)	(17.046.830)
<b>30 Eylül 2024</b>	<b>820.000.000</b>	<b>349.723.228</b>	<b>484.286.428</b>	-	-	<b>137.103</b>	<b>598.385</b>	<b>3.235.882.822</b>	<b>(17.085.516)</b>	<b>4.873.542.450</b>

Ekte yer alan notlar, finansal tabloların tamamlayıcı bir parçasıdır.

# VERA KONSEPT GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI ANONİM ŞİRKETİ

30 Eylül 2024 ve 2023 Tarihlerinde Sona Eren Nakit Akış Tablosu

(Tutarlar aksi belirtilmedikçe tablolarda 30 Eylül 2024 tarihindeki satın alma gücü cinsinden Türk lirası ("TL") olarak ifade edilmiştir.)

	Notlar	01.01.2024 30.09.2024	01.01.2023 30.09.2023
<b>A. İşletme Faaliyetlerinden Nakit Akımları</b>		<b>(582.466.747)</b>	<b>6.741.049</b>
<b>Dönem Kârı (Zararı)</b>		<b>(17.085.516)</b>	<b>1.561.570.131</b>
<b>Dönem Net Kârı (Zararı) Mutabakatı İle İlgili Düzeltmeler;</b>		<b>(61.421.313)</b>	<b>(1.578.136.670)</b>
Amortisman ve İtfa Gideri İle İlgili Düzeltmeler	11	912.101	1.284.972
Karşılıklar İle İlgili Düzeltmeler	12-13	202.634	61.638
Faiz (Gelirleri) ve Giderleri İle İlgili Düzeltmeler		(55.101.002)	(13.568.755)
Gerçeğe Uygun Değer Kayıpları (Kazançları) İle İlgili Düzeltmeler	10	-	(953.683.069)
Vergi (Geliri) Gideri İle İlgili Düzeltmeler	17	-	(610.412.552)
Duran Varlıkların Elden Çıkarılmasından Kaynaklanan Kayıplar (Kazançlar) İle İlgili Düzeltmeler	11	(3.495.679)	(1.657.930)
Parasal Kayıp Kazanç İle İlgili Düzeltmeler		(3.939.367)	(160.974)
<b>İşletme Sermayesinde Gerçekleşen Değişimler</b>		<b>(503.959.918)</b>	<b>23.307.588</b>
Ticari Alacaklardaki Azalış (Artış) ile İlgili Düzeltmeler	6	6.587.652	-
Faaliyetlerle İlgili Diğer Alacaklardaki Azalış (Artış) ile İlgili Düzeltmeler	7	(8.808.884)	(170.800)
Stoklardaki Azalışlar (Artışlar) İle İlgili Düzeltmeler	8	-	44.527.369
Peşin Ödenmiş Giderlerdeki Azalış (Artış)	9	(660.535.214)	613.439
Ticari Borçlardaki Artış (Azalış) ile İlgili Düzeltmeler	6	(774.900)	120.650.600
Çalışanlara Sağlanan Faydalar Kapsamında Borçlardaki Artış (Azalış)	12	445.060	188.063
Faaliyetlerle İlgili Diğer Borçlardaki Artış (Azalış) ile İlgili Düzeltmeler	7	10.744	33.743.829
Ertelenmiş Gelirlerdeki Artış (Azalış)	9	13.077.846	69.459.390
İşletme Sermayesinde Gerçekleşen Diğer Artış (Azalış) ile İlgili Düzeltmeler		146.037.778	(245.704.302)
<b>Faaliyetlerden Elde Edilen Nakit Akışları</b>		<b>(582.466.747)</b>	<b>6.741.049</b>
<b>B. Yatırım Faaliyetlerinden Kaynaklanan Nakit Akışları</b>		<b>65.579.200</b>	<b>(9.424.317)</b>
Maddi ve Maddi Olmayan Duran Varlıkların Satışından Kaynaklanan Nakit Girişleri	11	3.568.208	1.769.842
Maddi ve Maddi Olmayan Duran Varlıkların Alımından Kaynaklanan Nakit Çıkışları	11	(12.279)	-
Yatırım Amaçlı Gayrimenkullerin Alımından Kaynaklanan Nakit Çıkışları	10	-	(11.194.159)
Alınan Faiz		62.023.271	-
<b>C. Finansman Faaliyetlerinden Nakit Akışları</b>		<b>115.945.297</b>	<b>-</b>
İşletmenin Kendi Paylarını ve Diğer Özkayaya Dayalı Araçlarını Almasıyla İlgili Nakit Çıkışları	16	(12.115.292)	-
Borçlanmadan Kaynaklanan Nakit Girişleri	5	239.528.608	-
Borç Ödemelerine İlişkin Nakit Çıkışları	5	(110.818.360)	-
Ödenen Faiz		(649.659)	-
<b>D. Yabancı Para Çevrim Farklarının Etkisinden Önce Nakit ve Nakit Benzerlerindeki Net Artış (Azalış)</b>		<b>(400.942.250)</b>	<b>(2.683.268)</b>
<b>Nakit ve Nakit Benzerlerindeki Net Artış (Azalış)</b>		<b>(400.942.250)</b>	<b>(2.683.268)</b>
<b>E. Dönem Başındaki Nakit ve Nakit Benzerleri Mevcudu</b>	6	<b>427.819.021</b>	<b>4.010.357</b>
<b>F. Dönem Sonundaki Nakit ve Nakit Benzerleri Mevcudu</b>	6	<b>26.876.771</b>	<b>1.327.089</b>

Ekte yer alan notlar, finansal tabloların tamamlayıcı bir parçasıdır.

# VERA KONSEPT GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI ANONİM ŞİRKETİ

30 Eylül 2024 ve 2023 Tarihlerinde Sona Eren Finansal Tablo Dipnotları

(Tutarlar aksi belirtilmedikçe tablolarda 30 Eylül 2024 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.

30 Eylül 2024 tarihi itibarıyla Şirket'in personel sayısı 9'dur (31 Aralık 2023: 10).

Şirket'in kayıtlı adresi aşağıdaki gibidir:

Balgat Mahallesi Mevlâna Blv. Yelken Plaza Apt. No: 139 A/59 Çankaya / Ankara, Türkiye.

Şirket'in ortaklık yapısı aşağıdaki gibidir:

	30.09.2024	31.12.2023
Sevda Fırat	300.000.000	75.000.000
Emre Fırat	302.080.000	75.520.000
Diğer	217.920.000	54.480.000
<b>Toplam</b>	<b>820.000.000</b>	<b>205.000.000</b>

30 Eylül 2024 tarihi itibarıyla Şirket'in 820.000.000 TL olan sermayesi her biri 1 TL nominal değerli 820.000.000 adet hisseden oluşmaktadır. Fiili dolaşımdaki pay tutarı 217.253.250 TL dir. (31 Aralık 2023: 205.000.000 TL olan sermayesi her biri 1 TL nominal değerli 205.000.000 adet).

### Finansal Tabloların Onaylanması:

Finansal tablolar, yönetim kurulu tarafından 28.10.2024 tarihinde onaylanmış ve yayınlanması için yetki verilmiştir. Genel Kurul'un finansal tabloları değiştirme yetkisi bulunmaktadır.

## 2. FİNANSAL TABLOLARIN SUNUMUNA İLİŞKİN ESASLAR

### NOT 2 – FİNANSAL TABLOLARIN SUNUMUNA İLİŞKİN ESASLAR

#### 2.1. Finansal Tabloların Hazırlanış Şekli

İlişikteki finansal tablolar Sermaye Piyasası Kurulunun ("SPK") 13 Haziran 2013 tarih ve 28676 sayılı Resmî Gazete'de yayınlanan Seri II, 14.1 nolu "Sermaye Piyasasında Finansal Raporlamaya İlişkin Esaslar Tebliği" ("Tebliğ") hükümlerine uygun olarak hazırlanmıştır. Şirket, muhasebe kayıtlarını, Maliye Bakanlığı'nca yayımlanmış Tek Düzen Hesap Planı çerçevesinde Türk Ticaret Kanunu ("TTK") ve Türk Vergi Mevzuatı'na göre yapmaktadır.

## VERA KONSEPT GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI ANONİM ŞİRKETİ

30 Eylül 2024 ve 2023 Tarihlerinde Sona Eren Finansal Tablo Dipnotları

(Tutarlar aksi belirtilmedikçe tablolarda 30 Eylül 2024 tarihindeki satın alma gücü cinsinden Türk lirası ("TL") olarak ifade edilmiştir.)

### 2.2. Sunuma İlişkin Temel Esaslar

TFRS'ye Uygunluk Beyanı

İlişikteki finansal tablolar Sermaye Piyasası Kurulu'nun 13 Haziran 2013 tarih ve 28676 sayılı Resmî Gazete 'de yayımlanan Seri II, 14.1 No'lu "Sermaye Piyasasında Finansal Raporlamaya İlişkin Esaslar Tebliği" hükümleri uyarınca ve Kamu Gözetimi Muhasebe ve Denetim Standartları Kurumu ("KGK") tarafından yürürlüğe konulmuş olan Türkiye Finansal Raporlama Standartları ("TFRS") ile bunlara ilişkin ek ve yorumlara uygun olarak hazırlanmıştır.

Finansal tablolar, KGK tarafından 4 Ekim 2022 tarihinde yayımlanan "TFRS Taksonomisi Hakkında Duyuru" ile SPK tarafından yayımlanan Finansal Tablo Örnekleri ve Kullanım Rehberi'nde belirlenmiş olan formatlara uygun olarak sunulmuştur.

### 2.3. Kullanılan Para Birimi

Şirket'in finansal tabloları faaliyette buldukları 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.

### 2.4. Yüksek Enflasyon Dönemlerinde Mali Tabloların Düzeltilmesi

Şirket, KGK tarafından 23 Kasım 2023 tarihinde yapılan duyuru ve yayımlanan "Yüksek Enflasyonlu Ekonomilerde Finansal Raporlama Hakkında Uygulama Rehberi"ne istinaden 30 Eylül 2024 tarihli ve aynı tarihte sona eren yıla ilişkin finansal tablolarını TMS 29 "Yüksek Enflasyonlu Ekonomilerde Finansal Raporlama" Standardını uygulayarak hazırlamıştır. Söz konusu standart uyarınca, yüksek enflasyonlu bir ekonomiye ait para birimi esas alınarak hazırlanan finansal tabloların, bu para biriminin bilanço tarihindeki satın alma gücünde hazırlanması ve önceki dönem finansal tabloların da karşılaştırma amacıyla karşılaştırmalı bilgiler raporlama dönemi sonundaki cari ölçüm birimi cinsinden ifade edilir. Şirket bu nedenle, 31 Aralık 2023 ve 30 Eylül 2023 tarihli finansal tablolarını da, 30 Eylül 2024 tarihi itibarıyla satın alma gücü esasına göre sunmuştur.

SPK'nın 28 Aralık 2023 tarih ve 81/1820 sayılı kararı uyarınca, 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.

TMS 29 uyarınca yapılan yeniden düzenlemeler, Türkiye İstatistik Kurumu ("TÜİK") tarafından yayımlanan Türkiye'deki Tüketici Fiyat Endeksi'nden ("TÜFE") elde edilen düzeltme katsayısı kullanılarak yapılmıştır. 30 Eylül 2024 tarihi itibarıyla, finansal tabloların düzeltilmesinde kullanılan endeksler ve düzeltme katsayıları aşağıdaki gibidir:

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 2024 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 2024 ve 2023 Tarihlerinde Sona Eren Finansal Tablo Dipnotları

(Tutarlar aksi belirtilmedikçe tablolarda 30 Eylül 2024 tarihindeki satın alma gücü cinsinden Türk lirası ("TL") olarak ifade edilmiştir.)

### 2.4. Yüksek Enflasyon Dönemlerinde Mali Tabloların Düzeltilmesi (Devamı)

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:

Finansal Tablo Tarihi	Endeks	Düzeltilme Katsayısı
30.09.2024	2.526,16	1,00000
31.12.2023	1.859,38	1,35860
30.09.2023	1.691,04	1,49385

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 2024 tarihi itibarıyla hazırlanan finansal tablolar bir önceki dönem olan 31 Aralık 2023 tarihli finansal bilgiler ile karşılaştırmalı olarak sunulmuştur.

31.12.2023 tarihli finansal tablolarda Diğer Dönen Varlıklarda içerisinde yer alan taşeronlara verilen sipariş avansları 30.09.2024 tarihli finansal tablolarda geriye dönük olarak Peşin Ödenmiş Giderler içerisinde sınıflandırılmıştır. Sınıflandırmanın Dönem Net Kar/(Zararı)na etkisi bulunmamaktadır.

## VERA KONSEPT GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI ANONİM ŞİRKETİ

30 Eylül 2024 ve 2023 Tarihlerinde Sona Eren Finansal Tablo Dipnotları

(Tutarlar aksi belirtilmedikçe tablolarda 30 Eylül 2024 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

Şirket'in finansal durumu, performansı veya nakit akımları üzerindeki işlemlerin ve olayların etkilerinin finansal tablolarda daha uygun ve güvenilir bir sunumu sonucunu doğuracak nitelikte olması durumunda muhasebe politikalarında değişiklik yapılır. İsteğe bağlı olarak muhasebe politikalarında yapılan değişikliklerin önceki dönemleri etkilemesi durumunda, söz konusu politika hep kullanımdaymış gibi finansal tablolarda geriye dönük olarak uygulanır.

Yeni bir standardın uygulanmasından kaynaklanan muhasebe politikası değişiklikleri, söz konusu standardın şayet varsa geçiş hükümlerine uygun olarak geriye ya da ileriye dönük olarak uygulanır. Herhangi bir geçiş hükmünün yer almadığı değişiklikler geriye dönük olarak uygulanır.

**30 Eylül 2024 tarihi itibarıyla yürürlükte olan yeni standartlar ile mevcut önceki standartlara getirilen değişiklikler ve yorumlar:**

**TMS 1, Uygulama Bildirimi 2 ve TMS 8'deki dar kapsamlı değişiklikler;** 1 Ocak 2023 tarihinde veya bu tarihten sonra başlayan yıllık raporlama dönemlerinde geçerlidir. Bu değişiklikler muhasebe politikası açıklamalarını iyileştirmeyi ve finansal tablo kullanıcılarının muhasebe tahminlerindeki değişiklikler ile muhasebe politikalarındaki değişiklikleri ayırt etmelerine yardımcı olmayı amaçlamaktadır.

**TMS 12, Tek bir işlemde kaynaklanan varlık ve yükümlülüklerle ilişkin ertelenmiş vergiye ilişkin değişiklik;** 1 Ocak 2023 tarihinde veya bu tarihten sonra başlayan yıllık raporlama dönemlerinde geçerlidir. Bu değişiklikler, şirketler tarafından ilk defa finansal tablolara alındığında vergilendirilebilir ve indirilebilir geçici farkların eşit tutarlarda oluşmasına neden olan işlemler üzerinden ertelenmiş vergi muhasebeleştirilmelerini gerektirmektedir.

**TFRS 17, 'Sigorta Sözleşmeleri';** 1 Ocak 2023 tarihinde veya bu tarihten sonra başlayan yıllık raporlama dönemlerinde geçerlidir. Bu standart, hali hazırda çok çeşitli uygulamalara izin veren TFRS 4'ün yerine geçmektedir. TFRS 17, sigorta sözleşmeleri ile isteğe bağlı katılım özelliğine sahip yatırım sözleşmeleri düzenleyen tüm işletmelerin muhasebesini temelden değiştirecektir.

Bununla birlikte, Kamu Gözetimi Kurumu'nun (KGG) Türkiye Sigorta, Reasürans ve Emeklilik Şirketleri Birliği'ne gönderdiği 06.04.2023 tarihli yazısında sigorta, reasürans şirketleri ile emeklilik şirketleri, bu şirketlerde ortaklıkları/yatırımları bulunan bankalar ve yine bu şirketlerde ortaklıkları/yatırımları bulunan diğer şirketlere ait konsolide ve bireysel finansal tablolarda TFRS 17'nin 1/1/2024 tarihinden itibaren uygulanmasının yerinde olacağı kanaatine ulaşıldığı bildirilmiştir.

**TMS 12 'de değişiklik, Uluslararası vergi reformu – Sütun iki model kuralları;** Ertelenmiş vergi istisnası ve istisna uygulandığının açıklanması yürürlüğe girmiştir. Diğer açıklama gereklilikleri 1 Ocak 2023 veya sonrasında başlayan yıllık hesap dönemleri için geçerlidir. Bu değişiklikler şirketlere Ekonomik İşbirliği ve Kalkınma Örgütü tarafından uluslararası vergi reformundan kaynaklanan ertelenmiş vergilerin muhasebeleştirilmesinden geçici olarak muafiyet sağlamaktadır. Değişiklikler ayrıca etkilenen şirketler için hedeflenen açıklama gerekliliklerini de içermektedir.

**30 Eylül 2024 tarihi itibarıyla yürürlükte olan yeni standartlar ile mevcut önceki standartlara getirilen değişiklikler ve yorumlar:**

**TMS 1, Sözleşme koşulları olan uzun vadeli yükümlülüklerle ilişkin değişiklik;** 1 Ocak 2024 tarihinde veya bu tarihten sonra başlayan yıllık raporlama dönemlerinde geçerlidir. Bu değişiklikler, işletmenin raporlama döneminden sonraki on iki ay içinde uyması gereken koşulların bir yükümlülüğün sınıflandırmasını nasıl etkilediğine açıklık getirmektedir.

**TFRS 16, Satış ve geri kiralama işlemleri;** 1 Ocak 2024 tarihinde veya bu tarihten sonra başlayan yıllık raporlama dönemlerinde geçerlidir. Bu değişiklikler, işletmenin TFRS 16'daki bir satış ve geri kiralama işlemini işlem tarihinden sonra nasıl muhasebelediğini açıklayan satış ve geri kiralama hükümlerini içerir. Kira ödemelerinin bir kısmı veya tamamı bir endekse veya orana bağlı olmayan değişken kira ödemelerinden oluşan satış ve geri kiralama işlemlerinin etkilenmesi muhtemeldir.

# VERA KONSEPT GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI ANONİM ŞİRKETİ

30 Eylül 2024 ve 2023 Tarihlerinde Sona Eren Finansal Tablo Dipnotları

(Tutarlar aksi belirtilmedikçe tablolarda 30 Eylül 2024 tarihindeki satın alma gücü cinsinden Türk lirası ("TL") olarak ifade edilmiştir.)

**TMS 7 ve TFRS 7 'deki tedarikçi finansman anlaşmalarına ilişkin değişiklikler;** 1 Ocak 2024 tarihinde veya bu tarihten sonra başlayan yıllık raporlama dönemlerinde geçerlidir. Bu değişiklikler tedarikçi finansman anlaşmalarının ve işletmelerin yükümlülükleri, nakit akışları ve likidite risklerinin üzerindeki etkilerine dair şeffaflığı arttırmak için açıklama yapılmasını gerektirir. Açıklama gereklilikleri, UMSK (Uluslararası Muhasebe Standartları Kurumu)'nun, yatırımcıların, bazı şirketlerin tedarikçi finansmanı anlaşmalarının yeterince açık olmadığı ve yatırımcıların analizini engellediği yönündeki endişelerine verdiği yanıtıdır.

**TSRS 1, "Sürdürülebilirlikle ilgili Finansal Bilgilerin Açıklanmasına İlişkin Genel Hükümler";**

1 Ocak 2024 tarihinde veya bu tarihten sonra başlayan yıllık raporlama dönemlerinde geçerlidir. Bu standartların yerel kanunlar veya düzenlemeler tarafından onaylanmasına tabidir. Bu standart, bir şirketin değer zinciri içerisindeki sürdürülebilirlikle ilgili maruz kaldığı tüm ciddi riskler ve fırsatların açıklanmasına yönelik temel çerçeveyi içerir.

**TSRS 2, "İklimle ilgili açıklamalar";** 1 Ocak 2024 tarihinde veya bu tarihten sonra başlayan yıllık raporlama dönemlerinde geçerlidir. Bu standartların yerel kanunlar veya düzenlemeler tarafından onaylanmasına tabidir. Bu standart, şirketlerin iklimle ilgili riskler ve fırsatlar hakkında açıklama gerekliliklerini belirleme konusundaki ilk standarttır.

Şirket yönetimi, yukarıdaki Standart ve Yorumların uygulanmasının gelecek dönemlerde Şirket'in ara dönem özet finansal tabloları üzerinde önemli bir etki yaratmayacağı görüşündedir.

## 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.

## 2.9. Önemli Muhasebe Politikalarının Özeti İlişkili Taraflar

- a) Bir kişi veya bu kişinin yakın ailesinin bir üyesi, aşağıdaki durumlarda grup ile ilişkili sayılır:  
Söz konusu kişinin,
  - (i) Şirket üzerinde kontrol veya müşterek kontrol gücüne sahip olması durumunda,
  - (ii) Şirket üzerinde önemli etkiye sahip olması durumunda,
  - (iii) Şirket veya Şirket'in bir ana ortaklığının kilit yönetici personelinin bir üyesi olması durumunda.
- (b) Aşağıdaki koşullardan herhangi birinin mevcut olması halinde işletme grup ile ilişkili sayılır:
  - (i) İşletme ve Şirket'in aynı grubun üyesi olması halinde,
  - (ii) İşletmenin, diğer işletmenin (veya diğer işletmenin de üyesi olduğu bir grubun üyesinin) iştiraki ya da iş ortaklığı olması halinde,
  - (iii) Her iki işletmenin de aynı bir üçüncü tarafın iş ortaklığı olması halinde,
  - (iv) İşletmelerden birinin üçüncü bir işletmenin iş ortaklığı olması ve diğer işletmenin söz konusu üçüncü işletmenin iştiraki olması halinde,
  - (v) İşletmenin, Şirket'in ya da Şirket ile ilişkili olan bir işletmenin çalışanlarına ilişkin olarak işten ayrılma sonrasında sağlanan fayda planlarının olması halinde. Şirket'in kendisinin böyle bir planının olması halinde, sponsor olan işverenler de Şirket ile ilişkilidir,
  - (vi) İşletmenin (a) maddesinde tanımlanan bir kişi tarafından kontrol veya müştereken kontrol edilmesi halinde,
  - (vii) (a) maddesinin (i) bendinde tanımlanan bir kişinin işletme üzerinde önemli etkisinin bulunması veya söz konusu işletmenin (ya da bu işletmenin ana ortaklığının) kilit yönetici personelinin bir üyesi olması halinde.

## VERA KONSEPT GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI ANONİM ŞİRKETİ

30 Eylül 2024 ve 2023 Tarihlerinde Sona Eren Finansal Tablo Dipnotları

(Tutarlar aksi belirtilmedikçe tablolarda 30 Eylül 2024 tarihindeki satın alma gücü cinsinden Türk lirası ("TL") olarak ifade edilmiştir.)

### 2.9. Önemli Muhasebe Politikalarının Özeti İlişkili Taraflar (Devamı)

Finansal tabloların amacı doğrultusunda, ortaklar, üst düzey yönetim personeli ve Yönetim Kurulu üyeleri, aileleri ve onlar tarafından kontrol edilen veya onlara bağlı şirketler, iştirak ve ortaklıklar ilişkili Taraflar olarak kabul edilmişlerdir.

Hasılat

Şirket, 1 Ocak 2018 tarihi itibarıyla yürürlüğe giren TFRS 15 "Müşteri Sözleşmelerinden Hasılat Standardı" doğrultusunda aşağıda yer alan beş aşamalı model kapsamında hasılatı finansal tablolarında muhasebelemektedir.

- Müşteriler ile sözleşmeleri belirlenmesi
- Sözleşmedeki performans yükümlülüklerini belirlenmesi
- Sözleşmedeki işlem fiyatını saptanması
- İşlem fiyatını sözleşmedeki performans yükümlülüklerine bölüştürülmesi
- Her performans yükümlülüğü yerine getirildiğinde hasılatın muhasebeleştirilmesi

Gayrimenkul kiralamalarından elde edilen kira gelirleri

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.

Ofis satışı

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

Yatırım amaçlı gayrimenkuller, kira ve/veya değer artış kazancı elde etmek amacıyla elde tutulan gayrimenkuller olup ilk olarak maliyet değerleri ve buna dahil olan işlem maliyetleri ile ölçülürler. Başlangıç muhasebeleştirilmesi sonrasında yatırım amaçlı gayrimenkuller, bilanço tarihi itibarıyla piyasa koşullarını yansıtan gerçeğe uygun değer ile değerlendirilir. Yatırım amaçlı gayrimenkullerin gerçeğe uygun değerindeki değişikliklerden kaynaklanan kazanç veya zararlar oluştuğu dönemde kar veya zarar tablosuna dahil edilirler.

Yatırım amaçlı gayrimenkuller, satılmaları veya kullanılamaz hale gelmeleri ve satışından gelecekte herhangi bir ekonomik yarar sağlanamayacağı belirlenmesi durumunda bilanço dışı bırakılırlar. Yatırım amaçlı gayrimenkulün kullanım süresini doldurmasından veya satışından kaynaklanan kar/zarar, oluştuğu dönemde kar veya zarar tablosuna dahil edilir. Gelecekte nasıl kullanılacağına karar verilmemiş arsalar kısa vadede satılması ile ilgili bir kararın da olmaması durumunda arazinin gayrimenkul sermaye iradı elde etmek amacıyla tuttuğu varsayılarak yatırım amaçlı gayrimenkul olarak sınıflandırılır.

Transferler, yatırım amaçlı gayrimenkullerin kullanımında bir değişiklik olduğunda yapılır. Gerçeğe uygun değer esasına göre izlenen yatırım amaçlı gayrimenkulden, sahibi tarafından kullanılan gayrimenkul sınıfına yapılan bir transferde, transfer sonrasında yapılan muhasebeleştirme işlemindeki tahmini maliyeti, anılan gayrimenkulün kullanım şeklindeki değişikliğin gerçekleştiği tarihteki gerçeğe uygun değeridir. Sahibi tarafından kullanılan bir gayrimenkulün, gerçeğe uygun değer esasına göre gösterilecek yatırım amaçlı bir gayrimenkule dönüşmesi durumunda, işletme, kullanımdaki değişikliğin gerçekleştiği tarihe kadar "Maddi Duran Varlıklar"a uygulanan muhasebe politikasını uygular.

Maddi Duran Varlıklar

Maddi duran varlıklar, maliyet değerlerinden birikmiş amortisman ve birikmiş değer düşüklükleri düşüldükten sonraki tutar üzerinden gösterilirler. Arazi ve arsalar amortismanına tabi tutulmazlar ve maliyet değerlerinden birikmiş değer düşüklükleri düşüldükten sonraki tutar üzerinden gösterilirler.

İdari amaçlı ya da halihazırda belirlenmemiş olan diğer amaçlar doğrultusunda inşa edilme aşamasındaki varlıklar, maliyet değerlerinden varsa değer düşüklüğü kaybı düşülerek gösterilirler. Maliyete yasal harçlar da dahil edilir.

## VERA KONSEPT GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI ANONİM ŞİRKETİ

30 Eylül 2024 ve 2023 Tarihlerinde Sona Eren Finansal Tablo Dipnotları

(Tutarlar aksi belirtilmedikçe tablolarda 30 Eylül 2024 tarihindeki satın alma gücü cinsinden Türk lirası ("TL") olarak ifade edilmiştir.)

### 2.9. Önemli Muhasebe Politikalarının Özeti İlişkili Taraflar (Devamı)

Bu varlıkların inşası bittiğinde ve kullanıma hazır hale geldiklerinde ilgili maddi duran varlık kalemine sınıflandırılırlar. Bu tür varlıklar, diğer sabit varlıklar için kullanılan amortisman yönteminde olduğu gibi, kullanıma hazır olduklarında amortisman tabi tutulurlar.

Arazi ve yapılmakta olan yatırımlar dışında, maddi duran varlıkların maliyet tutarları, beklenen faydalı ömürlerine göre doğrusal amortisman yöntemi kullanılarak amortisman tabi tutulur. Beklenen faydalı ömür, kalıntı değer ve amortisman yöntemi, tahminlerde ortaya çıkan değişikliklerin olası etkileri için her yıl gözden geçirilir ve tahminlerde bir değişiklik varsa ileriye dönük olarak muhasebeleştirilir.

Bir maddi duran varlık elden çıkarıldığında veya kullanımı ya da satışından, gelecekte ekonomik yarar elde edilmesinin beklenmemesi durumunda finansal durum tablosu dışı bırakılır. Maddi duran varlıkların elden çıkarılması ya da bir maddi duran varlığın hizmetten alınması sonucu oluşan kazanç veya kayıp satış hasılatı ile varlığın defter değeri arasındaki fark olarak belirlenir ve kar veya zarar tablosuna dahil edilir.

Satın alınan maddi olmayan duran varlıklardan sınırlı ömre sahip olanlar, maliyet değerlerinden birikmiş itfa payları ve birikmiş değer düşüklükleri düşüldükten sonraki tutarıyla gösterilirler. Bu varlıklar beklenen faydalı ömürlerine göre doğrusal amortisman yöntemi kullanılarak itfa edilir. Beklenen faydalı ömür ve amortisman yöntemi, tahminlerde ortaya çıkan değişikliklerin olası etkilerini tespit etmek amacıyla her yıl gözden geçirilir ve tahminlerdeki değişiklikler ileriye dönük olarak muhasebeleştirilir.

#### Finansal Araçlar

Finansal varlıklar ve yükümlülükler, Şirket finansal aracın sözleşmeden doğan karşılıklarına taraf olduğunda Şirket'in finansal durum tablosunda muhasebeleştirilir. Finansal varlıklar ve yükümlülükler ilk olarak gerçeğe uygun değerleri üzerinden ölçülür. Finansal varlıkların ve yükümlülüklerin (gerçeğe uygun değer değişimi kar veya zarara yansıtılan finansal varlık ve yükümlülükler hariç) edinimi veya ihracıyla doğrudan ilişkili olan işlem maliyetleri, uygun bir şekilde ilk muhasebeleştirmede o finansal varlıkların ve yükümlülüklerin gerçeğe uygun değerine eklenir veya bu değerden çıkarılır. Finansal varlıkların ve yükümlülüklerin edinimi veya ihracıyla doğrudan ilişkili olan işlem maliyetleri direk olarak kar veya zarara yansıtılır.

#### Finansal varlıklar

Normal yoldan alınıp satılan finansal varlıklar işlem tarihinde kayıtlara alınır veya çıkartılır. Şirket, finansal varlıklarını finansal varlığın sözleşmeye bağlı nakit akışlarının özelliklerini esas alarak sonraki muhasebeleştirmede itfa edilmiş maliyeti üzerinden, gerçeğe uygun değer değişimi kâr veya zarara yansıtılarak ölçülen olarak sınıflandırır. İşletme sadece finansal varlıkların yönetimi için kullandığı iş modelini değiştirdiğinde, bu değişiklikten etkilenen tüm finansal varlıkları yeniden sınıflandırır. Finansal varlıkların yeniden sınıflandırılması, yeniden sınıflandırma tarihinden itibaren ileriye yönelik olarak uygulanır.

Bu tür durumlarda, daha önce finansal tablolara alınmış olan kazanç, kayıp (değer düşüklüğü kazanç ya da kayıpları dâhil) veya faizler için herhangi düzeltme yapılmaz.

#### Finansal varlıkların sınıflandırılması

Aşağıdaki koşulları sağlayan finansal varlıklar sonradan itfa edilmiş maliyetleri üzerinden ölçülür:

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

Aşağıdaki koşulları sağlayan finansal varlıklar ise gerçeğe uygun değer değişimi diğer kapsamlı gelire yansıtılarak ölçülür:

- finansal varlığın, sözleşmeye bağlı nakit akışlarının tahsil edilmesini ve finansal varlığın satılmasını amaçlayan bir iş modeli kapsamında elde tutulması; ve

## VERA KONSEPT GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI ANONİM ŞİRKETİ

30 Eylül 2024 ve 2023 Tarihlerinde Sona Eren Finansal Tablo Dipnotları

(Tutarlar aksi belirtilmedikçe tablolarda 30 Eylül 2024 tarihindeki satın alma gücü cinsinden Türk lirası ("TL") olarak ifade edilmiştir.)

### 2.9. Önemli Muhasebe Politikalarının Özeti İlişkili Taraflar (Devamı)

- finansal varlığa ilişkin sözleşme şartlarının, belirli tarihlerde sadece anapara ve anapara bakiyesinden kaynaklanan faiz ödemelerini içeren nakit akışlarına yol açması.

Bir finansal varlık, itfa edilmiş maliyeti üzerinden ya da gerçeğe uygun değer değişimi diğer kapsamlı gelire yansıtılarak ölçülüyorsa, gerçeğe uygun değer değişimi kâr veya zarara yansıtılarak ölçülür.

İlk defa finansal tablolara almada Şirket, ticari amaçla elde tutulmayan özkaynak aracına yapılan yatırımını gerçeğe uygun değerindeki sonraki değişikliklerin diğer kapsamlı gelirden sunulması konusunda, geri dönülemez bir tercihte bulunulabilir.

İtfa edilmiş maliyet ve etkin faiz yöntemi

İtfa edilmiş maliyeti üzerinden gösterilen finansal varlıklara ilişkin faiz geliri etkin faiz yöntemi kullanılarak hesaplanır. Etkin faiz yöntemi bir borçlanma aracının itfa edilmiş maliyetini hesaplama ve faiz gelirini ilgili döneme dağıtma yöntemidir. Bu gelir, aşağıdakiler dışında, finansal varlığın brüt defter değerine etkin faiz oranı uygulanarak hesaplanır:

- Satın alındığında veya oluşturulduğunda kredi-değer düşüklüğü bulunan finansal varlıklar. Bu tür finansal varlıklar için işletme, ilk defa finansal tablolara alınmasından itibaren, finansal varlığın itfa edilmiş maliyetine krediye göre düzeltilmiş etkin faiz oranını uygular.
- Satın alındığında veya oluşturulduğunda kredi-değer düşüklüğü bulunan finansal varlık olmayan ancak sonradan kredi-değer düşüklüğüne uğramış finansal varlık haline gelen finansal varlıklar. Bu tür finansal varlıklar için işletme, sonraki raporlama dönemlerinde, varlığın itfa edilmiş maliyetine etkin faiz oranını uygular.

Finansal varlıklarda değer düşüklüğü

Şirket, itfa edilmiş maliyetleri üzerinden gösterilen veya gerçeğe uygun değer değişimi diğer kapsamlı gelire yansıtılarak ölçülen borçlanma araçları, kira alacakları, ticari alacaklar, müşterilerle yapılan sözleşmelerden doğan varlıklar ve ayrıca finansal teminat sözleşmelerine yapılan yatırımlarına dair beklenen kredi zararları için finansal tablolarında değer düşüklüğü karşılığı ayırır. Beklenen kredi zararı tutarı her raporlama döneminde ilgili finansal varlığın ilk kez finansal tablolara alınmasından bu yana kredi riskinde oluşan değişiklikleri yansıtacak şekilde güncellenir.

Şirket önemli finansman unsuru olmayan ticari alacaklar, müşterilerle yapılan sözleşmelerden doğan varlıklar ve kira alacakları için basitleştirilmiş yaklaşımdan faydalanarak değer düşüklüğü karşılıklarını, ilgili finansal varlıkların ömürleri boyunca beklenen kredi zararına eşit tutarda hesaplar.

Şirket diğer tüm finansal araçları için, ilk muhasebeleştirilmeden bu yana eğer kredi riskinde önemli bir artış olduysa ömür boyu beklenen kredi zararlarını muhasebeleştirir. Ancak finansal aracın kredi riski ilk muhasebeleştirilmeden bu yana önemli bir artış göstermemişse Şirket o finansal araç için 12 aylık beklenen kredi zararı tutarında zarar karşılığını muhasebeleştirir.

Beklenen kredi zararlarının ölçümü ve muhasebeleştirilmesi

Beklenen kredi zararlarının ölçümü, temerrüt ihtimali, temerrüt halinde kayıp (örneğin temerrüt varsa kaybın büyüklüğü) ve temerrüt halinde riske esas tutarın bir fonksiyonudur. Temerrüt olasılığı ve temerrüt halinde kayıp değerlendirilmesi, ileriye dönük bilgilerle düzeltilmiş geçmişe ait verilere dayanır. Finansal varlıkların temerrüt halinde riske esas tutarı, ilgili varlıkların raporlama tarihindeki brüt defter değeri üzerinden yansıtılır.

Finansal varlıkların beklenen kredi zararı, Şirket'in sözleşmeye dayalı olarak vadesi geldikçe gerçekleşecek nakit akışlarının tamamı ile Şirket'in tahsil etmeyi beklediği nakit akışlarının tamamı arasındaki farkın (tüm nakit akışlarının) başlangıçtaki etkin faiz oranı (ya da satın alındığında veya oluşturulduğunda kredi-değer düşüklüğü bulunan finansal varlıklar için krediye göre düzeltilmiş etkin faiz oranı) üzerinden hesaplanan bugünkü değeridir.



## VERA KONSEPT GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI ANONİM ŞİRKETİ

30 Eylül 2024 ve 2023 Tarihlerinde Sona Eren Finansal Tablo Dipnotları

(Tutarlar aksi belirtilmedikçe tablolarda 30 Eylül 2024 tarihindeki satın alma gücü cinsinden Türk lirası ("TL") olarak ifade edilmiştir.)

### 2.9. Önemli Muhasebe Politikalarının Özeti İlişkili Taraflar (Devamı)

Finansal varlıkların finansal tablo dışı bırakılması

Şirket yalnızca finansal varlıktan kaynaklanan nakit akışlarına ilişkin sözleşmeden doğan hakların süresi dolduğunda veya finansal varlığı ve finansal varlığın sahipliğinden kaynaklanan her türlü risk ve getirileri önemli ölçüde başka bir işletmeye devrettiğinde o finansal varlığı finansal tablo dışı bırakır.

İtfa edilmiş maliyeti üzerinden ölçülen bir finansal varlık finansal tablo dışı bırakılırken varlığın defter değeri ve tahsil edilen ve edilecek bedel arasındaki fark kar veya zararda muhasebeleştirilir. Ayrıca, gerçeğe uygun değer değişimi diğer kapsamlı gelire yansıtılan bir borçlanma aracının finansal tablo dışı bırakılmasında, daha önce ilgili araca ilişkin yeniden değerlendirme fonunda biriken toplam kazanç veya kayıp, kar veya zararda yeniden sınıflandırılır. Şirket'in ilk muhasebeleştirmede gerçeğe uygun değer değişimi diğer kapsamlı gelire yansıtılarak ölçmeyi tercih ettiği bir özkaynak aracının finansal tablo dışı bırakılması durumundaysa, yeniden değerlendirme fonunda biriken toplam kazanç veya kayıp kar veya zararda muhasebeleştirilmez, doğrudan birikmiş karlara transfer edilir.

Finansal yükümlülükler

İşletme, finansal yükümlülüğü ilk defa finansal tablolara alırken gerçeğe uygun değerinden ölçer. Gerçeğe uygun değer değişimleri kâr veya zarara yansıtılanlar dışındaki yükümlülüklerin ilk ölçümünde, bunların edinimiyle veya ihracıyla doğrudan ilişkilendirilebilen işlem maliyetleri de gerçeğe uygun değere ilave edilir.

İşletme, aşağıdakiler dışında kalan tüm finansal yükümlülüklerini sonraki muhasebeleştirmede itfa edilmiş maliyetinden ölçülen olarak sınıflandırır:

(a) Gerçeğe uygun değer değişimi kâr veya zarara yansıtılan finansal yükümlülükler: Bu yükümlülükler, türev ürünler de dâhil olmak üzere, sonraki muhasebeleştirmede gerçeğe uygun değerinden ölçülür.

(b) Finansal varlığın devredilmesi işleminin finansal tablo dışı bırakma şartlarını taşımaması veya devam eden ilişki yaklaşımının uygulanması durumunda ortaya çıkan finansal yükümlülükler: Şirket, bir varlığı devam eden ilişkisi ölçüsünde finansal tabloda göstermeye devam ettiği durumda, finansal tabloya buna bağlı bir yükümlülük de yansıtır. Devredilen varlık ve buna bağlı yükümlülük, işletmenin elinde tutmaya devam ettiği hak ve mükellefiyetleri yansıtacak şekilde ölçülür. Devredilen varlığa bağlı yükümlülük, devredilen varlığın net defter değeri ile aynı usulde ölçülür.

(c) TFRS 3'ün uygulandığı bir işletme birleşmesinde edinen işletme tarafından finansal tablolara alınan şarta bağlı bedel: İlk defa finansal tablolara alınmasından sonra, bu tür bir şarta bağlı bedeldeki gerçeğe uygun değer değişimleri kâr veya zarara yansıtılarak ölçülür.

İşletme, herhangi bir finansal yükümlülüğü yeniden sınıflandırmaz. Finansal yükümlülüklerin finansal tablo dışı bırakılması

Şirket finansal yükümlülükleri yalnızca Şirket'in yükümlülükleri ortadan kalktığında, iptal edildiğinde veya zaman aşımına uğradığında finansal tablo dışı bırakır. Finansal tablo dışı bırakılan finansal yükümlülüğün defter değeri ve devredilen nakit dışı varlıklar veya üstlenilen yükümlülükler dahil olmak üzere ödenen veya ödenecek tutar arasındaki fark, kar veya zararda muhasebeleştirilir.

Karşılıklar, Koşullu Varlıklar ve Yükümlülükler

Geçmiş olaylardan kaynaklanan mevcut bir yükümlülüğün bulunması, yükümlülüğün yerine getirilmesinin muhtemel olması ve söz konusu yükümlülük tutarının güvenilir bir şekilde tahmin edilebilir olması durumunda finansal tablolarda karşılık ayrılır.

Karşılık olarak ayrılan tutar, yükümlülüğe ilişkin risk ve belirsizlikler göz önünde bulundurularak, bilanço tarihi itibarıyla yükümlülüğün yerine getirilmesi için yapılacak harcamanın en güvenilir şekilde tahmin edilmesi yoluyla hesaplanır. Karşılığın, mevcut yükümlülüğün karşılanması için gerekli tahmini nakit akımlarını kullanarak ölçülmesi durumunda söz konusu karşılığın defter değeri, ilgili nakit akımlarının bugünkü değerine eşittir.

## VERA KONSEPT GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI ANONİM ŞİRKETİ

30 Eylül 2024 ve 2023 Tarihlerinde Sona Eren Finansal Tablo Dipnotları

(Tutarlar aksi belirtilmedikçe tablolarda 30 Eylül 2024 tarihindeki satın alma gücü cinsinden Türk lirası ("TL") olarak ifade edilmiştir.)

### 2.9. Önemli Muhasebe Politikalarının Özeti İlişkili Taraflar (Devamı)

Karşılığın ödenmesi için gerekli olan ekonomik faydanın bir kısmı ya da tamamının üçüncü Taraflarca karşılanmasının beklendiği durumlarda, tahsil edilecek tutar, ilgili tutarın tahsil edilmesinin hemen hemen kesin olması ve güvenilir bir şekilde ölçülmesi halinde varlık olarak muhasebeleştirilir.

Kurum Kazancı Üzerinden Hesaplanan Vergiler Dönem vergi gideri ve ertelenen vergi

5520 sayılı "Kurumlar Vergisi Kanunu" ("Yeni Vergi Kanunu") 21 Haziran 2006 tarihli ve 26205 sayılı Resmî Gazete'de yayımlanarak yürürlüğe girmiştir. Söz konusu Yeni Vergi Kanunu'nun pek çok hükmü 1 Ocak 2006 tarihinden itibaren geçerlidir. 22 Nisan 2021 tarihli Resmî Gazete'de yayımlanarak yürürlüğe giren 7316 sayılı "Amme Alacaklarının Tahsil Usulü Hakkında Kanun ile Bazı Kanunlarda Değişiklik Yapılmasına Dair Kanun" ile Kurumlar Vergisi Kanunu'na eklenen geçici 13'üncü madde uyarınca kurumlar vergisi oranı 2024 yılı için %25'dir (2023: %25) Kurumlar vergisi oranı kurumların ticari kazancına vergi yasaları gereğince indirim kabul edilmeyen giderlerin ilave edilmesi, vergi yasalarında yer alan istisna (iştirak kazançları istisnası gibi) ve indirimlerin indirilmesi sonucu bulunacak vergi matrahına uygulanır. Kar dağıtılmadığı takdirde başka bir vergi ödenmemektedir.

Türkiye'deki bir işyeri ya da daimi temsilcisi aracılığı ile gelir elde eden dar mükellef kurumlar ile Türkiye'de yerleşik kurumlara ödenen kar paylarından (temettü) stopaj yapılmaz. Bunların dışında kalan kişilere yapılan temettü ödemeleri (Çifte Vergilendirmeyi Önleme Anlaşma hükümleri saklı kalmak üzere) %10 oranında stopaja tabidir (22 Aralık 2021 tarihli Resmî Gazetede yayımlanan 4936 sayılı Cumhurbaşkanlığı Kararıyla, kar payı stopaj oranı % 15'den % 10'a indirilmiştir). Karın sermayeye ilavesi, kar dağıtımını sayılmaz.

Şirket, Kurumlar Vergisi Kanunu'nun 5. maddesi d-4 bendine göre Kurumlar Vergisi'nden istisnadır. Gelir Vergisi Kanunu'nun 94. maddesi 6-a bendine göre ise gayrimenkul yatırım ortaklıklarının kazançları stopaja tabi tutulmuş olmakla birlikte, 93/5148 sayılı Bakanlar Kurulu kararı ile stopaj oranı "0" olarak belirlenmiştir.

Ertelenen vergi, yükümlülük yöntemi kullanılarak, varlık ve yükümlülüklerin finansal tablolarda yer alan kayıtlı değerleri ile vergi değerleri arasındaki geçici farklar üzerinden hesaplanır. Ertelenen vergi hesaplanmasında yürürlükteki vergi mevzuatı uyarınca bilanço tarihi itibarıyla geçerli bulunan vergi oranları kullanılır. Şirket'in kurumlar vergisi istisnası bulunduğundan, herhangi bir ertelenmiş vergi varlığı ve yükümlülüğü bulunmamaktadır.

Kıdem tazminatları:

Türkiye'de mevcut kanunlar ve toplu iş sözleşmeleri hükümlerine göre kıdem tazminatı, emeklilik veya işten çıkarılma durumunda ödenmektedir. Güncellenmiş olan TMS 19 Çalışanlara Sağlanan Faydalar Standardı ("TMS 19") uyarınca söz konusu türdeki ödemeler tanımlanmış emeklilik fayda planları olarak nitelendirilir.

Bilançoda muhasebeleştirilen kıdem tazminatı yükümlülüğü, tüm çalışanların emeklilikleri dolayısıyla ileride doğması beklenen yükümlülük tutarlarının net bugünkü değerine göre hesaplanmış ve finansal tablolara yansıtılmıştır.

Sermaye ve temettü

Adi hisseler sermaye olarak sınıflandırılır. Sahip olunan hisseler oranında sermaye artırımını, onaylandığı nominal değeriyle kaydedilir. Adi hisse senetleri üzerinden dağıtılan temettüler, ilan edildikleri dönemde özkaynaklarda kaydedilir.

Pay başına kazanç

Kar veya zarar tablosunda belirtilen pay başına kazanç, net karın ilgili dönem içinde mevcut payların ağırlıklı ortalama adedine bölünmesi ile tespit edilir.

Türkiye'deki şirketler mevcut hissedarlara birikmiş karlardan ve özsermaye enflasyon düzeltme farkları hesabından payları oranında pay dağıtarak ("bedelsiz paylar") sermayelerini arttırabilir. Pay başına kazanç hesaplanırken, bu bedelsiz pay ihracı çıkarılmış paylar olarak sayılır. Dolayısıyla pay başına kar hesaplamasında kullanılan ağırlıklı pay adedi ortalaması, payların bedelsiz olarak çıkarılmasını geriye dönük olarak bir önceki raporlama döneminin başından itibaren uygulamak suretiyle elde edilir.



## VERA KONSEPT GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI ANONİM ŞİRKETİ

30 Eylül 2024 ve 2023 Tarihlerinde Sona Eren Finansal Tablo Dipnotları

(Tutarlar aksi belirtilmedikçe tablolarda 30 Eylül 2024 tarihindeki satın alma gücü cinsinden Türk lirası ("TL") olarak ifade edilmiştir.)

### 2.9. Önemli Muhasebe Politikalarının Özeti İlişkili Taraflar (Devamı)

Geri alınmış paylar

Şirketlerin, kendi özkaynağına dayalı finansal araçlarını geri satın alması durumunda, bu araçlar "geri alınmış paylar" olarak özkaynaktan düşülerek muhasebeleştirilir. Şirketlerinin özkaynağına dayalı finansal araçlarının alışından, satışından, ihracından ya da iptalinden dolayı kar veya zarara herhangi bir kazanç ya da kayıp yansıtılmaz ve bu işlemlere ilişkin alınan veya ödenen tutarlar doğrudan özkaynakta muhasebeleştirilir.

Raporlama tarihinden sonraki olaylar

Şirket, bilanço tarihinden sonraki düzeltme gerektiren olayların ortaya çıkması durumunda, finansal tablolara alınan tutarları bu yeni duruma uygun şekilde düzeltir. Bilanço tarihinden sonra gerçekleşen ve düzeltme gerektirmeyen olaylar, finansal tablo kullanıcılarının ekonomik kararları üzerinde önemli bir etkisi olması durumunda, finansal tablo notlarında açıklanır.

Nakit akış tablosu

Şirket, net varlıklarındaki değişimleri, finansal yapısını ve nakit akımlarının tutar ve zamanlamasını değişen şartlara göre yönlendirme yeteneği hakkında finansal tablo kullanıcılarına bilgi vermek üzere nakit akış tablolarını düzenlemektedir. Nakit akış tablosunda, döneme ilişkin nakit akımları işletme, yatırım ve finansman faaliyetlerine dayalı bir biçimde sınıflandırılarak raporlanır.

İşletme faaliyetlerinden kaynaklanan nakit akımları, Şirket'in faaliyet alanına giren konulardan kaynaklanan nakit akımlarını gösterir. Yatırım faaliyetleriyle ilgili nakit akımları, Şirket'in yatırım faaliyetlerinde kullandığı ve elde ettiği yatırım faaliyetlerinden nakit akımlarını gösterir. Finansman faaliyetlerine ilişkin nakit akımları, Şirket'in finansman faaliyetlerinde kullandığı kaynakları ve bu kaynakların geri ödemelerini gösterir.

### 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.

Kurumlar Vergisi ve Ertelenmiş Vergi

5520 sayılı Kurumlar Vergisi Kanunu ("KVK") madde 5/1(d) (4)'e göre, gayrimenkul yatırım ortaklığından elde edilen kazançlar Kurumlar Vergisinden istisna tutulmuştur. Bu istisna ayrıca ara dönem Geçici Vergi için de uygulanmaktadır. Şirket'in kurum kazancı Kurumlar Vergisi Kanunu'nun 5'inci maddesi gereğince Kurumlar Vergisi'nden istisna olduğundan ertelenmiş vergi hesaplanmamıştır.

### 2.11. Portföy Sınırlamalarına Uyum

30 Eylül 2024 ve 31 Aralık 2023 tarihi itibarıyla "Portföy Sınırlamalarına Uyumun Kontrolü" başlıklı dipnotta yer verilen bilgiler; SPK Seri: II, No: 14.1 "Sermaye Piyasasında Finansal Raporlamaya İlişkin Esaslar Tebliği'nin 16. maddesi uyarınca finansal tablolardan türetilmiş özet bilgiler niteliğinde olup 28 Mayıs 2013 tarihinde 28660 sayılı Resmi Gazete 'de yayımlanan Seri: III, No: 48.1 sayılı "Gayrimenkul Yatırım Ortaklıklarına İlişkin Esaslar Tebliği" ve 23 Ocak 2014 tarihinde 28891 sayılı Resmi Gazete 'de yayımlanan Seri: III, No: 48.1a sayılı "Gayrimenkul Yatırım Ortaklıklarına İlişkin Esaslar Tebliğinde Değişiklik Yapılmasına Dair Tebliği" nin portföy sınırlamalarına uyumun kontrolüne ilişkin hükümleri çerçevesinde hazırlanmıştır.

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

## VERA KONSEPT GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI ANONİM ŞİRKETİ

30 Eylül 2024 ve 2023 Tarihlerinde Sona Eren Finansal Tablo Dipnotları

(Tutarlar aksi belirtilmedikçe tablolarda 30 Eylül 2024 tarihindeki satın alma gücü cinsinden Türk lirası ("TL") olarak ifade edilmiştir.)

### 3. BÖLÜMLERE GÖRE RAPORLAMA

Şirket'in ana faaliyet konusu; gayrimenkuller, gayrimenkul projeleri, gayrimenkule dayalı haklar, sermaye piyasası araçları ve Sermaye Piyasa Kurulu'nca belirlenecek diğer varlık ve haklardan oluşan portföyü işletmek amacıyla paylarını ihraç etmek üzere kurulan ve sermaye piyasası mevzuatında izin verilen diğer faaliyetlerde bulunulabilen sermaye piyasası kurumu niteliğinde kayıtlı sermayeli halka açık anonim ortaklıktır. Şirket'in faaliyet alanı, ticari işlemlerinin niteliği ve ekonomik özellikleri, müşterilerin risklerine göre sınıflandırılması ve faaliyetlerin yürütülmesinde kullanılan yöntemler benzerdir. Ayrıca, Şirket'in organizasyon yapısı, Şirket'in farklı faaliyetleri içeren ayrı bölümler halinde yönetilmesi yerine tek bir faaliyetin yönetilmesi şeklinde oluşturulmuştur. Bu sebeplerden dolayı, Şirket'in operasyonları tek bir faaliyet bölümü olarak kabul edilmekte ve Şirket'in faaliyet sonuçları, bu faaliyetlere tahsis edilecek kaynakların tespiti ve bu faaliyetlerin performanslarının incelenmesi bu çerçevede değerlendirilmektedir.

### 4. NAKİT VE NAKİT BENZERLERİ

Şirket'in 30 Eylül 2024 ve 31 Aralık 2023 tarihleri itibarıyla nakit ve nakit benzerleri aşağıdaki gibidir:

	30.09.2024	31.12.2023
Kasa	12.190	3.636
Bankalar	26.864.581	409.507.987
-Vadesiz mevduat	9.986.387	279.845
-Vadeli mevduat	16.878.194	409.228.142
Diğer hazır değerler	-	18.307.398
<b>Toplam</b>	<b>26.876.771</b>	<b>427.819.021</b>

Şirket'in cari dönemde nakit benzerlerinin tamamı Türk Lirası cinsindedir (31 Aralık 2023: Tamamı TL).

### 5. FİNANSAL YÜKÜMLÜLÜKLER

Şirket'in 30 Eylül 2024 ve 31 Aralık 2023 tarihleri itibarıyla Şirketin kredi kartı ve kredi borçlarına ilişkin detay aşağıdaki gibidir:

	30.09.2024	31.12.2023
Banka kredileri	130.944.523	-
<b>Toplam</b>	<b>130.944.523</b>	<b>-</b>

	30.09.2024	31.12.2023
TL kredi	130.944.523	-
Avro kredi	-	-
ABD doları kredi	-	-
<b>Toplam</b>	<b>130.944.523</b>	<b>-</b>

	30.09.2024	31.12.2023
0- 3 ay	13.594.976	-
3- 12 ay	117.349.547	-
1- 5 yıl	-	-
<b>Toplam</b>	<b>130.944.523</b>	<b>-</b>

## VERA KONSEPT GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI ANONİM ŞİRKETİ

30 Eylül 2024 ve 2023 Tarihlerinde Sona Eren Finansal Tablo Dipnotları

(Tutarlar aksi belirtilmedikçe tablolarda 30 Eylül 2024 tarihindeki satın alma gücü cinsinden Türk lirası ("TL") olarak ifade edilmiştir.)

### 6. TİCARİ ALACAKLAR VE TİCARİ BORÇLAR

Şirket'in Eylül 2024 ve 31 Aralık 2023 tarihleri itibarıyla kısa vadeli ticari alacakları aşağıdaki gibidir:

	30.09.2024	31.12.2023
Ticari alacaklar	6.894.645	9.388.762
- Diğer taraflardan	6.894.645	9.388.762
Alacak senetleri	700.000	4.793.535
- Diğer taraflardan	700.000	4.793.535
Ertelenmiş finansman gideri (-)	(360.771)	(32.688)
<b>Toplam</b>	<b>7.233.874</b>	<b>14.149.609</b>

Şirket'in 30 Eylül 2024 ve 31 Aralık 2023 tarihleri itibarıyla kısa vadeli ticari borçları aşağıdaki gibidir:

	30.09.2024	31.12.2023
Ticari borçlar	1.891.732	2.652.035
- Diğer taraflara	1.891.732	2.652.035
Diğer ticari borçlar	-	14.597
Ertelenmiş finansman geliri (-)	(87.404)	(87.408)
<b>Toplam</b>	<b>1.804.328</b>	<b>2.579.224</b>

### 7. DİĞER ALACAKLAR VE BORÇLAR

Şirket'in 30 Eylül 2024 ve 31 Aralık 2023 tarihleri itibarıyla kısa vadeli diğer alacakları aşağıdaki gibidir:

	30.09.2024	31.12.2023
Verilen depozito ve teminatlar	5.261.837	16.082
Diğer çeşitli alacaklar	53.952	140.578
Vergi dairelerinden alacaklar	4.887.441	1.237.686
<b>Toplam</b>	<b>10.203.230</b>	<b>1.394.346</b>

	30.09.2024	31.12.2023
Diğer çeşitli borçlar	10.744	-
<b>Toplam</b>	<b>10.744</b>	<b>-</b>

### 8. STOKLAR

Şirket'in 30 Eylül 2024 ve 31 Aralık 2023 tarihleri itibarıyla stoklara ilişkin detay aşağıdaki gibidir:

	30.09.2024	31.12.2023
Geliştirmesi devam eden konut projeleri- Konsept Vera (*)	374.379.746	374.379.746
Geliştirmesi devam eden ticari alanlar projeleri- Konsept Vera (*)	3.058.861.601	-
<b>Toplam</b>	<b>3.433.241.347</b>	<b>374.379.746</b>

## VERA KONSEPT GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI ANONİM ŞİRKETİ

30 Eylül 2024 ve 2023 Tarihlerinde Sona Eren Finansal Tablo Dipnotları

(Tutarlar aksi belirtilmedikçe tablolarda 30 Eylül 2024 tarihindeki satın alma gücü cinsinden Türk lirası ("TL") olarak ifade edilmiştir.)

(\*) Konsept Vera Projesi konut ve ticari nitelikli bağımsız bölümlerden oluşmaktadır. Projede A1, A2, B1, B2, C ve D bloklar olmak üzere 6 adet blok bulunmaktadır. D blok ticari nitelikli bağımsız bölümlerden oluşmakta, diğer bloklar konut nitelikli bağımsız bölümlerden oluşmaktadır. Projede toplam inşaat alanı 62.807 m<sup>2</sup>'dir (31 Aralık 2023:62.807 m<sup>2</sup>).

(\*) Şirket'in, 30 Eylül 2024 tarihi itibarıyla geliştirmekte olduğu Konsept Vera Projesi 216 adet bağımsız bölümden oluşmaktadır. Proje'de yer alan 216 adet bağımsız bölümün 84'ü ticari nitelikte olan dükkân ve işyerlerinden, 132 adet bağımsız bölüm ise satılabilir konut alanlarından oluşmaktadır. Şirket, ticari nitelikli (dükkân ve işyerlerini) ve konut nitelikli bağımsız bölümleri stoklarda takip etmektedir (31 Aralık 2023: Şirket, ticari nitelikli dükkân ve işyerlerini yatırım amaçlı gayrimenkullerde; konut nitelikli bağımsız bölümleri stoklarda takip etmektedir).

(\*) 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 devam etmekte olup söz konusu satış kapsamında bu aşamada herhangi bir tapu devri söz konusu değildir.

Şirket'in 30 Eylül 2024 tarihi itibarıyla Konsept Vera Projesi üzerinde inşaat işleri üzerinde 500.000.000 TL tutarında "İnşaat Tüm Riskler Sigorta Poliçesi" bulunmaktadır (31 Aralık 2023:500.000.000 TL).

### 9. PEŞİN ÖDENMİŞ GİDERLER VE ERTELENMİŞ GELİRLER

Şirket'in 30 Eylül 2024 ve 31 Aralık 2023 tarihleri itibarıyla kısa vadeli peşin ödenmiş giderleri aşağıdaki gibidir:

	30.09.2024	31.12.2023
Verilen avanslar- Konsept Vera Projesi	566.065.838	566.065.838
Verilen avanslar- Gölbaşı Projesi	185.132.740	335.899.871
Arsa alım avansları- İstanbul (*)	659.654.771	-
Diğer	1.076.353	195.910
<b>Toplam</b>	<b>1.411.929.702</b>	<b>902.161.619</b>

(\*) Şirket'in Maliye Hazinesi adına kayıtlı İstanbul İli Kartal İlçesi Çavuşoğlu Mahallesi 2796 ada 366 parsel 26.958,33 m<sup>2</sup> arsaya ilişkin yaptığı avans ödenmesinden oluşmaktadır.

Şirket'in 30 Eylül 2024 ve 31 Aralık 2023 tarihleri itibarıyla kısa vadeli ertelenmiş gelirleri aşağıdaki gibidir:

	30.09.2024	31.12.2023
Alınan avanslar- Konsept Vera-ofis	60.601.205	75.190.773
Alınan avanslar- Konsept Vera-daire	32.941.677	32.941.677
Alınan avanslar- Konsept Vera-avm	5.000.000	-
<b>Toplam</b>	<b>98.542.882</b>	<b>108.132.450</b>

Şirket'in 30 Eylül 2024 ve 31 Aralık 2023 tarihleri itibarıyla uzun vadeli ertelenmiş gelirleri aşağıdaki gibidir:

	30.09.2024	31.12.2023
Gelecek yıllara ait gelirler- Konsept Vera-A1 blok	16.303.133	16.303.133
Gelecek yıllara ait gelirler- Konsept Vera-A2 blok	6.567.873	6.567.873
Gelecek yıllara ait gelirler- Konsept Vera-B1 blok	32.682.316	32.682.316
Gelecek yıllara ait gelirler- Konsept Vera-B2 blok	6.828.198	6.828.198
Gelecek yıllara ait gelirler- Konsept Vera-C blok	48.087.985	25.420.571
<b>Toplam</b>	<b>110.469.505</b>	<b>87.802.091</b>

## VERA KONSEPT GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI ANONİM ŞİRKETİ

30 Eylül 2024 ve 2023 Tarihlerinde Sona Eren Finansal Tablo Dipnotları

(Tutarlar aksi belirtilmedikçe tablolarda 30 Eylül 2024 tarihindeki satın alma gücü cinsinden Türk lirası ("TL") olarak ifade edilmiştir.)

### 10. YATIRIM AMAÇLI GAYRİMENKULLER

Şirket'in 30 Eylül 2024 ve 31 Aralık 2023 tarihleri itibarıyla yatırım amaçlı gayrimenkuller aşağıdaki gibidir:

	30.09.2024	31.12.2023
Ankara- Gölbaşı Arsası	292.099.733	292.099.733
Proje bazında yatırım amaçlı gayrimenkuller-Elazığ Konsept Vera (*)	-	3.058.861.601
<b>Toplam</b>	<b>292.099.733</b>	<b>3.350.961.334</b>

Yatırım Amaçlı Gayrimenkuller	1.01.2024	Giriş	Transfer	Yeniden Değerleme Farkları	30.09.2024
Ankara- Gölbaşı Arsası	292.099.733	-	-	-	292.099.733
Elazığ-Konsept Vera Projesi	3.058.861.601	-	(3.058.861.601)	-	-
<b>Toplam</b>	<b>3.350.961.334</b>	<b>-</b>	<b>(3.350.961.334)</b>	<b>-</b>	<b>-</b>

Yatırım Amaçlı Gayrimenkuller	1.01.2023	Giriş	Transfer	Yeniden Değerleme Farkları	31.12.2023
Ankara- Gölbaşı Arsası	246.247.153	-	-	45.852.580	292.099.733
Elazığ-Konsept Vera Projesi	2.917.934.945	(37.599.503)	-	103.327.153	3.058.861.601
<b>Toplam</b>	<b>3.164.182.098</b>	<b>(37.599.503)</b>	<b>-</b>	<b>149.179.733</b>	<b>3.350.961.334</b>

Şirket'in yatırım amaçlı gayrimenkullerine ilişkin detaylar aşağıdaki gibidir;

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 teklif kabul edilmiştir. Satışa konu olacak gayrimenkullere ilişkin olarak Net Kurumsal Değerleme ve Danışmanlık A.Ş. tarafından hazırlanan 08.08.2024 tarihli değerlendirme raporuna göre değeri 2.828.250.000 TL'dir. Bu nedenle ticari nitelikteki varlıklar stoklar hesabına sınıflandırılmıştır. (31 Aralık 2023: Konsept Vera Projesi konut ve ticari nitelikli bağımsız bölümlerden oluşmaktadır. Projede A1, A2, B1, B2, C ve D bloklar olmak üzere 6 adet blok bulunmaktadır. D blok ticari nitelikli bağımsız bölümlerden oluşmakta, diğer bloklar konut nitelikli bağımsız bölümlerden oluşmaktadır. Projede toplam inşaat alanı 62.807 m2'dir).

Şirket'in, 30 Eylül 2024 tarihi itibarıyla geliştirmekte olduğu Konsept Vera Projesi 216 adet bağımsız bölümden oluşmaktadır. Proje'de yer alan 216 adet bağımsız bölümün 84'ü ticari nitelikte olan dükkân ve işyerlerinden, 132 adet bağımsız bölüm ise satılabilir konut alanlarından oluşmaktadır. Şirket, ticari nitelikli (dükkân ve işyerlerini) ve konut nitelikli bağımsız bölümleri stoklarda takip etmektedir (31 Aralık 2023: Şirket, ticari nitelikli dükkân ve işyerlerini yatırım amaçlı gayrimenkullerde; konut nitelikli bağımsız bölümleri stoklarda takip etmektedir).

### 11. MADDİ DURAN VARLIKLAR

Şirket'in 30 Eylül 2024 ve 31 Aralık 2023 tarihleri itibarıyla maddi duran varlıklar aşağıdaki gibidir:

	1.01.2024	Girişler	Çıkışlar	30.09.2024
<b>Maliyet Değeri</b>				
Taşıtl araçları	6.661.127	-	(1.850.144)	4.810.983
Demirbaşlar	1.608.944	12.279	-	1.621.223
	<b>8.270.071</b>	<b>12.279</b>	<b>(1.850.144)</b>	<b>6.432.206</b>
<b>Birikmiş Amortismanlar</b>				
Taşıtl araçları	(4.283.065)	(791.496)	1.777.615	(3.296.946)
Demirbaşlar	(1.259.589)	(120.605)	-	(1.380.194)
	<b>(5.542.654)</b>	<b>(912.101)</b>	<b>1.777.615</b>	<b>(4.677.140)</b>
<b>30 Eylül 2024 itibarıyla net defter değeri</b>	<b>2.727.417</b>	<b>(899.822)</b>	<b>(72.529)</b>	<b>1.755.066</b>

## VERA KONSEPT GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI ANONİM ŞİRKETİ

30 Eylül 2024 ve 2023 Tarihlerinde Sona Eren Finansal Tablo Dipnotları

(Tutarlar aksi belirtilmedikçe tablolarda 30 Eylül 2024 tarihindeki satın alma gücü cinsinden Türk lirası ("TL") olarak ifade edilmiştir.)

	1.01.2023	Girişler	Çıkışlar	31.12.2023
<b>Maliyet Değeri</b>				
Taşıtl araçları	7.291.884	-	(630.757)	6.661.127
Demirbaşlar	1.498.105	110.839	-	1.608.944
	<b>8.789.989</b>	<b>110.839</b>	<b>(630.757)</b>	<b>8.270.071</b>
<b>Birikmiş Amortismanlar</b>				
Taşıtl araçları	(3.538.334)	(1.320.192)	575.461	(4.283.065)
Demirbaşlar	(922.117)	(337.472)	-	(1.259.589)
	<b>(4.460.451)</b>	<b>(1.657.664)</b>	<b>575.461</b>	<b>(5.542.654)</b>
<b>30 Eylül 2023 itibarıyla net defter değeri</b>	<b>4.329.538</b>	<b>(1.546.825)</b>	<b>(55.296)</b>	<b>2.727.417</b>

### 12. ÇALIŞANLARA SAĞLANAN FAYDALAR

Şirket'in 30 Eylül 2024 ve 31 Aralık 2023 tarihleri itibarıyla çalışanlara sağlanan faydalar kapsamında kısa vadeli borçlar aşağıdaki gibidir:

	30.09.2024	31.12.2023
Personele borçlar	385.038	265.627
Ödenecek sosyal güvenlik primleri	400.672	75.023
<b>Toplam</b>	<b>785.710</b>	<b>340.650</b>

Şirket'in 30 Eylül 2024 ve 31 Aralık 2023 tarihleri itibarıyla çalışanlara sağlanan faydalar kapsamında karşılıklar aşağıdaki gibidir:

#### 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 2024 tarihi itibarıyla ödenecek kıdem tazminatı, aylık 41.828,42 TL TL (31 Aralık 2023: 35.058,58 TL) tavanına tabidir.

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 değerlendirme 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 2024 tarihi itibarıyla, ekli finansal tablolarda karşılıklar, geleceğe ilişkin, çalışanların emekliliğinden kaynaklanacak muhtemel yükümlülüğünün bugünkü değeri tahmin edilerek hesaplanır. İlgili bilanço tarihlerindeki karşılıklar, yıllık %50 enflasyon ve %45 faiz oranı varsayımlarına göre yaklaşık % 41 olarak elde edilen reel iskonto oranı kullanılmak suretiyle hesaplanmıştır

	30.09.2024	31.12.2023
Kıdem Tazminatı Karşılığı	120.743	85.402
<b>Toplam</b>	<b>120.743</b>	<b>85.402</b>

## VERA KONSEPT GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI ANONİM ŞİRKETİ

30 Eylül 2024 ve 2023 Tarihlerinde Sona Eren Finansal Tablo Dipnotları

(Tutarlar aksi belirtilmedikçe tablolarda 30 Eylül 2024 tarihindeki satın alma gücü cinsinden Türk lirası ("TL") olarak ifade edilmiştir.)

Şirket'in 30 Eylül 2024 ve 31 Aralık 2023 tarihleri itibarıyla kıdem tazminatlarının hareket tablosu aşağıdaki gibidir:

	1.01.2024 30.09.2024	1.01.2023 31.12.2023
Açılış bakiyesi	85.402	17.491
Hizmet maliyeti	80.067	107.067
Faiz maliyeti	16.501	433
Aktüeryal kazanç / kayıp	(38.685)	(32.714)
Parasal kayıp/kazanç	(22.542)	(6.875)
<b>Kapanış bakiyesi</b>	<b>120.743</b>	<b>85.402</b>

### 13. KARŞILIKLAR, KOŞULLU VARLIK VE BORÇLAR

Şirket'in 30 Eylül 2024 ve 31 Aralık 2023 tarihleri itibarıyla karşılıklar aşağıdaki gibidir:

30 Eylül 2024 tarihi itibarıyla Şirket aleyhine açılmış 4 adet dava mevcuttur. Davalardan bir tanesi kira alacağına ilişkin, bir tanesi işçilik alacağına, diğer ikisi ise ticari alacak davasıdır. Bu davalara ilişkin 682.125 TL dava karşılığı ayrılmıştır.

	30.09.2024	31.12.2023
Dava Karşılığı	682.125	782.637
<b>Toplam</b>	<b>682.125</b>	<b>782.637</b>

	30.09.2024	31.12.2023
Dönem başı	782.637	447.722
İlave	106.065	510.916
İptaller	-	-
Parasal kayıp/kazanç	(206.577)	(176.001)
<b>Dönem Sonu</b>	<b>682.125</b>	<b>782.637</b>

### 14. TAAHHÜTLER

30 Eylül 2024 ve 31 Aralık 2023 tarihleri itibarıyla Şirket'in teminat/rehin/ipotek pozisyonuna ilişkin tabloları aşağıdaki gibidir:

	30.09.2024	31.12.2023
A. Kendi tüzel kişiliği adına vermiş olduğu TRİ'ler	-	-
- Teminat mektupları	-	-
- İpotek	-	-
- Rehin	-	-
- Arsa alım taahhüdü	-	-
B. Bağlı ortaklıkları adına vermiş olduğu TRİ'ler	-	-
C. Olağan ticari faaliyetlerin yürütülmesi amacıyla diğer 3. kişiler borçlarının teminatı olarak vermiş olduğu TRİ'ler	-	-
D. Diğer	975.000.000	-
- Ortaklar lehine verilen TRİ'ler	-	-
- B ve C maddeleri kapsamına girmeyen diğer grup şirketleri lehine verilen TRİ'ler	-	-
- Arsa alım taahhüdü	975.000.000	-
<b>Toplam</b>	<b>975.000.000</b>	<b>-</b>

## VERA KONSEPT GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI ANONİM ŞİRKETİ

30 Eylül 2024 ve 2023 Tarihlerinde Sona Eren Finansal Tablo Dipnotları

(Tutarlar aksi belirtilmedikçe tablolarda 30 Eylül 2024 tarihindeki satın alma gücü cinsinden Türk lirası ("TL") olarak ifade edilmiştir.)

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. 975.000.000 TL'lik tutar koşullu yükümlülükler olarak raporlanmıştır.

### 15. DİĞER VARLIKLAR VE YÜKÜMLÜLÜKLER

Şirket'in 30 Eylül 2024 ve 31 Aralık 2023 tarihleri itibarıyla diğer varlıklar ve yükümlülükler aşağıdaki gibidir:

	30.09.2024	31.12.2023
Devreden KDV	30.460.786	39.528.400
İş avansları	3.596.036	252.092
<b>Toplam</b>	<b>34.056.822</b>	<b>39.780.492</b>

	30.09.2024	31.12.2023
Ödenecek vergi ve fonlar	493.535	10.946.558
<b>Toplam</b>	<b>493.535</b>	<b>10.946.558</b>

### 16. SERMAYE, YEDEKLER VE DİĞER ÖZKAYNAK KALEMLERİ

#### a) Ortaklık Yapısı

Şirket'in 30 Eylül 2024 ve 31 Aralık 2023 tarihleri itibarıyla sermaye yapısı aşağıdaki gibidir:

	30.09.2024	31.12.2023
Sevda Fırat	300.000.000	75.000.000
Emre Fırat	302.080.000	75.520.000
Diğer	217.920.000	54.480.000
<b>Sermaye</b>	<b>820.000.000</b>	<b>205.000.000</b>
<b>Toplam</b>	<b>1.169.723.228</b>	<b>520.799.455</b>

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:

	30.09.2024	31.12.2023
Kayıtlı sermaye tavanı	500.000.000	500.000.000
Çıkarılmış sermaye	820.000.000	205.000.000

30 Eylül 2024 tarihi itibarı ile 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 220.000.000 TL'den oluşmaktadır. Borsada işlem gören hisse sayısı 217.253.250 adet olup halka açıklık oranı %26,49'dur.



## VERA KONSEPT GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI ANONİM ŞİRKETİ

30 Eylül 2024 ve 2023 Tarihlerinde Sona Eren Finansal Tablo Dipnotları

(Tutarlar aksi belirtilmedikçe tablolarda 30 Eylül 2024 tarihindeki satın alma gücü cinsinden Türk lirası ("TL") olarak ifade edilmiştir.)

### 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 2024 ve 31 Aralık 2023 tarihleri itibarıyla kardan ayrılmış kısıtlanmış yedekler aşağıdaki gibidir:

	30.09.2024	31.12.2023
Yasal yedekler	598.385	184.847
<b>Toplam</b>	<b>598.385</b>	<b>184.847</b>

### c) Kar veya zararda yeniden sınıflandırılmayacak birikmiş diğer kapsamlı gelirler veya giderler

Şirket'in 30 Eylül 2024 ve 31 Aralık 2023 tarihleri itibarıyla kar veya zararda yeniden sınıflandırılmayacak birikmiş diğer kapsamlı gelirler veya giderler aşağıdaki gibidir:

	30.09.2024	31.12.2023
Aktüeryal kayıp kazanç fonu	137.103	98.417
<b>Toplam</b>	<b>137.103</b>	<b>98.417</b>

### d) Paylara ilişkin primler/iskontolar (+/-)

Şirket'in 30 Eylül 2024 ve 31 Aralık 2023 tarihleri itibarıyla paylara ilişkin primler/iskontolar aşağıdaki gibidir:

	30.09.2024	31.12.2023
Hisse senetleri ihraç primleri	484.286.428	1.145.325.493
<b>Toplam</b>	<b>484.286.428</b>	<b>1.145.325.493</b>

### e) Sermaye düzeltme farkları

Şirket'in 30 Eylül 2024 ve 31 Aralık 2023 tarihleri itibarıyla sermaye düzeltme farkları aşağıdaki gibidir:

	30.09.2024	31.12.2023
Sermaye düzeltme farkları	349.723.228	315.799.455
<b>Toplam</b>	<b>349.723.228</b>	<b>315.799.455</b>

## VERA KONSEPT GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI ANONİM ŞİRKETİ

30 Eylül 2024 ve 2023 Tarihlerinde Sona Eren Finansal Tablo Dipnotları

(Tutarlar aksi belirtilmedikçe tablolarda 30 Eylül 2024 tarihindeki satın alma gücü cinsinden Türk lirası ("TL") olarak ifade edilmiştir.)

f) Geçmiş yıllar kar / zararları

Şirket'in 30 Eylül 2024 ve 31 Aralık 2023 tarihleri itibarıyla geçmiş yıl karları/zararları aşağıdaki gibidir:

	30.09.2024	31.12.2023
Geçmiş yıllar karları	3.235.882.822	2.453.409.913
<b>Toplam</b>	<b>3.235.882.822</b>	<b>2.453.409.913</b>

g) Net dönem kar/zararı

Şirket'in 30 Eylül 2024 ve 31 Aralık 2023 tarihleri itibarıyla net dönem kar/zararı aşağıdaki gibidir:

	30.09.2024	31.12.2023
Dönem net karı/(zararı)	(17.085.516)	782.886.447
<b>Toplam</b>	<b>(17.085.516)</b>	<b>782.886.447</b>

### 17. VERGİ VARLIK VE YÜKÜMLÜLÜKLERİ

#### Kurumlar Vergisi

Şirket 5520 sayılı Kurumlar Vergisi Kanunu ("KVK") madde 5/1(d) (4)'e göre, gayrimenkul yatırım ortaklığından elde edilen kazançlar Kurumlar Vergisinden istisna tutulmuştur. Bu istisna ayrıca ara dönem geçici vergi için de uygulanmaktadır. Şirket'in Gayrimenkul Yatırım Ortaklığına dönüşüm işlemi 8 Mayıs 2023 tarihinde tescil olması nedeniyle Şirket bu tarihten sonraki kazançlara ilişkin herhangi bir vergi hesaplaması yapmamıştır.

#### Ertelenmiş Vergi:

Şirket'in 30 Eylül 2024 ve 31 Aralık 2023 tarihleri itibarıyla ertelenmiş vergisi aşağıdaki gibidir:

	1.01.2024	1.01.2023
	30.09.2024	30.09.2023
Ertelenmiş vergi geliri (*)	-	407.341.359
<b>Toplam</b>	<b>-</b>	<b>407.341.359</b>

(\*) Şirket cari dönem itibarıyla Kurumlar Vergisi Kanunu'nun 5. maddesi d-4 bendine göre Kurumlar Vergisi'nden müstesnadır. Şirket'in Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı'na dönüştüğü 8 Mayıs 2023 tarihinden sonraki kurum kazançları Kurumlar Vergisi Kanunu'nun 5. Maddesi gereğince Kurumlar Vergisi'nden istisna olduğundan bu tarihten sonra Ertelenmiş Vergi hesaplanmadığı gibi önceki dönemlerde hesaplanan vergi karşılıkları da cari dönemde iptal edilerek geliri tablosu içerisindeki ertelenmiş vergi geliri ile ilişkilendirilmiştir.

## VERA KONSEPT GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI ANONİM ŞİRKETİ

30 Eylül 2024 ve 2023 Tarihlerinde Sona Eren Finansal Tablo Dipnotları

(Tutarlar aksi belirtilmedikçe tablolarda 30 Eylül 2024 tarihindeki satın alma gücü cinsinden Türk lirası ("TL") olarak ifade edilmiştir.)

### 18. HASILAT VE SATIŞLARIN MALİYETİ

Şirket'in 30 Eylül 2024 ve 2023 tarihleri itibarıyla hasılat ve maliyet detayı aşağıdaki gibidir:

#### a) Hasılat:

	1.01.2024 30.09.2024	1.01.2023 30.09.2023
Hasılat	-	-
<b>Toplam</b>	<b>-</b>	<b>-</b>

#### b) Satışların Maliyeti:

	1.01.2024 30.09.2024	1.01.2023 30.09.2023
Satışların maliyeti	-	-
<b>Toplam</b>	<b>-</b>	<b>-</b>

### 19. FAALİYET GİDERLERİ

Şirket'in 30 Eylül 2024 ve 2023 tarihleri itibarıyla faaliyet giderleri aşağıdaki gibidir:

	1.01.2024 30.09.2024	1.01.2023 30.09.2023
Personel giderleri	(3.925.373)	(1.950.066)
İlan ve reklam giderleri	(3.843.529)	(188.086)
Komisyon giderleri	(3.550.727)	(44.863)
Üyelik,aidat vb. giderler	(2.617.696)	(248.173)
Yapı denetim giderleri	(2.518.757)	(147.896)
Amortisman giderleri	(912.101)	(1.147.302)
Danışmanlık giderleri	(789.624)	(1.242.213)
Kira giderleri	(749.219)	(512.545)
Huzur hakkı ücretleri	(682.865)	(435.315)
Ofis giderleri	(375.989)	(337.384)
Sigorta giderleri	(351.991)	(427.307)
Akaryakıt giderleri	(233.623)	(228.774)
Vergi, resim ve harçlar	(65.776)	(1.014.124)
Diğer muhtelif giderler	(141.671)	(107.155)
<b>Toplam</b>	<b>(20.758.941)</b>	<b>(8.031.203)</b>

## VERA KONSEPT GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI ANONİM ŞİRKETİ

30 Eylül 2024 ve 2023 Tarihlerinde Sona Eren Finansal Tablo Dipnotları

(Tutarlar aksi belirtilmedikçe tablolarda 30 Eylül 2024 tarihindeki satın alma gücü cinsinden Türk lirası ("TL") olarak ifade edilmiştir.)

### 20. ESAS FAALİYETLERDEN DİĞER GELİRLER

Şirket'in 30 Eylül 2024 ve 2023 tarihleri itibarıyla esas faaliyet gelirlerinin detayı aşağıdaki gibidir:

	1.01.2024	1.01.2023
	30.09.2024	30.09.2023
Reeskont faiz gelirleri	87.404	13.929.335
Diğer gelirler	256.820	119.776
<b>Toplam</b>	<b>344.224</b>	<b>14.049.111</b>

### 21. ESAS FAALİYETLERDEN DİĞER GİDERLER

Şirket'in 30 Eylül 2024 ve 2023 tarihleri itibarıyla esas faaliyet giderlerinin detayı aşağıdaki gibidir:

	1.01.2024	1.01.2023
	30.09.2024	30.09.2023
Karşılık giderleri	(106.065)	-
Diğer giderler	(401.048)	(240.619)
Reeskont faiz giderleri	(3.033.755)	(372.158)
<b>Toplam</b>	<b>(3.540.868)</b>	<b>(612.777)</b>

### 22. YATIRIM FAALİYETLERİNDEN GELİRLER

Şirket'in Eylül 2024 ve 2023 tarihleri itibarıyla yatırım faaliyetlerinden gelirlerinin detayı aşağıdaki gibidir:

	1.01.2024	1.01.2023
	30.09.2024	30.09.2023
Menkul kıymet satış karı	97.840.139	-
Duran varlık satış karı	3.495.679	1.657.930
Yatırım faaliyetlerinden gelirler	-	953.683.069
<b>Toplam</b>	<b>101.335.818</b>	<b>955.340.999</b>

### 23. YATIRIM FAALİYETLERİNDEN GİDERLER

Şirket'in Eylül 2024 ve 2023 tarihleri itibarıyla yatırım faaliyetlerinden giderlerinin detayı aşağıdaki gibidir:

	1.01.2024	1.01.2023
	30.09.2024	30.09.2023
Menkul kıymet satış zararı	(29.457.766)	-
<b>Toplam</b>	<b>(29.457.766)</b>	<b>-</b>

## VERA KONSEPT GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI ANONİM ŞİRKETİ

30 Eylül 2024 ve 2023 Tarihlerinde Sona Eren Finansal Tablo Dipnotları

(Tutarlar aksi belirtilmedikçe tablolarda 30 Eylül 2024 tarihindeki satın alma gücü cinsinden Türk lirası ("TL") olarak ifade edilmiştir.)

### 24. FİNANSMAN GELİRLERİ

Şirket'in 30 Eylül 2024 ve 2023 tarihleri itibarıyla finansman gelirleri aşağıdaki gibidir:

	1.01.2024	1.01.2023
	30.09.2024	30.09.2023
Faiz gelirleri	62.023.271	537.964
<b>Toplam</b>	<b>62.023.271</b>	<b>537.964</b>

### 25. FİNANSMAN GİDERLERİ

Şirket'in 30 Eylül 2024 ve 2023 tarihleri itibarıyla finansman giderleri aşağıdaki gibidir:

	1.01.2024	1.01.2023
	30.09.2024	30.09.2023
Kısa vadeli borçlanma giderleri	(649.659)	(357)
<b>Toplam</b>	<b>(649.659)</b>	<b>(357)</b>

### 26. PAY BAŞINA KAZANÇ / (KAYIP)

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

	1.01.2024	1.01.2023
	30.09.2024	30.09.2023
A. Net Dönem Karı	(17.085.516)	1.561.570.131
B. Karşılaştırılabilir Hisse Senedi Sayısı	820.000.000	820.000.000
Nominal Hisse Senedi Sayısı	820.000.000	205.000.000
<b>A / B Pay Başına Kazanç/(Kayıp)</b>	<b>-0,02</b>	<b>1,90</b>

### 27. 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.

Sermayeyi yönetirken Şirket'in hedefleri ortaklarına getiri diğer paydaşlarına fayda sağlamak ve sermaye maliyetini azaltmak amacıyla en uygun sermaye yapısını sürdürmek için Şirket'in faaliyette bulunabilirliğinin devamını korumaktır.

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

## VERA KONSEPT GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI ANONİM ŞİRKETİ

30 Eylül 2024 ve 2023 Tarihlerinde Sona Eren Finansal Tablo Dipnotları

(Tutarlar aksi belirtilmedikçe tablolarda 30 Eylül 2024 tarihindeki satın alma gücü cinsinden Türk lirası ("TL") olarak ifade edilmiştir.)

Raporlama dönemleri itibarıyla net yükümlülük/ yatırılan sermaye oranı aşağıdaki gibidir.

	<b>30.09.2024</b>	<b>31.12.2023</b>
Toplam yükümlülükler	343.854.095	210.669.012
Nakit ve nakit benzerleri	(26.876.771)	(427.819.021)
<b>Net yükümlülük</b>	<b>316.977.324</b>	<b>(217.150.009)</b>
Özkaynaklar	4.873.542.450	4.902.704.572
<b>Net yükümlülük/kaynak oranı</b>	<b>0,07</b>	<b>(-0,04)</b>

### **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 2024 ve 2023 Tarihlerinde Sona Eren Finansal Tablo Dipnotları

(Tutarlar aksi belirtilmedikçe tablolarda 30 Eylül 2024 tarihindeki satın alma gücü cinsinden Türk lirası ("TL") olarak ifade edilmiştir.)

### 27. FİNANSAL ARAÇLARDAN KAYNAKLANAN RİSKLERİN NİTELİĞİ VE DÜZEYİ (DEVAMI)

#### ***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	Diğer
	İlişkili taraf	Diğer taraf	İlişkili taraf	Diğer taraf	mevduat	
<b>30.09.2024 tarihi itibarıyla maruz kalınan azami kredi riski (A+B+C+D)</b>	-	<b>7.233.874</b>	-	<b>10.203.230</b>	<b>26.864.581</b>	<b>12.190</b>
- Azami riskin teminat, vs ile güvence altına alınmış kısmı	-	-	-	-	-	-
A. Vadesi geçmemiş ya da değer düşüklüğüne uğramamış finansal varlıkların net defter değeri	-	7.233.874	-	10.203.230	26.864.581	12.190
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 2024 ve 2023 Tarihlerinde Sona Eren Finansal Tablo Dipnotları

(Tutarlar aksi belirtilmedikçe tablolarda 30 Eylül 2024 tarihindeki satın alma gücü cinsinden Türk lirası ("TL") olarak ifade edilmiştir.)

### 27. FİNANSAL ARAÇLARDAN KAYNAKLANAN RİSKLERİN NİTELİĞİ VE DÜZEYİ (DEVAMI)

#### ***b.1) Kredi Riski Yönetimi (Devamı)***

	Alacaklar				Nakit ve nakit benzerleri	
	Ticari alacaklar		Diğer alacaklar		Bankalardaki	Diğer
	İlişkili taraf	Diğer taraf	İlişkili taraf	Diğer taraf	mevduat	
<b>31.12.2023 tarihi itibarıyla maruz kalınan azami kredi riski (A+B+C+D)</b>	-	<b>14.149.609</b>	-	<b>1.394.346</b>	<b>409.507.987</b>	<b>18.311.034</b>
- Azami riskin teminat, vs ile güvence altına alınmış kısmı	-	-	-	-	-	-
A. Vadesi geçmemiş ya da değer düşüklüğüne uğramamış finansal varlıkların net defter değeri	-	14.149.609	-	1.394.346	409.507.987	18.311.034
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 2024 ve 2023 Tarihlerinde Sona Eren Finansal Tablo Dipnotları

(Tutarlar aksi belirtilmedikçe tablolarda 30 Eylül 2024 tarihindeki satın alma gücü cinsinden Türk lirası ("TL") olarak ifade edilmiştir.)

### 27. FİNANSAL ARAÇLARDAN KAYNAKLANAN RİSKLERİN NİTELİĞİ VE DÜZEYİ (DEVAMI)

#### ***b.1) 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 30.09.2024	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)
Finansal borçlar	130.944.523	160.594.854	26.765.809	133.829.045	-	-	-
Ticari borçlar	1.804.328	1.891.732	1.891.732	-	-	-	-
Diğer borçlar	10.744	10.744	-	10.744	-	-	-
Çalışanlara sağlanan faydalar kapsamında borçlar	785.710	785.710	-	785.710	-	-	-
Borç karşılıkları	682.125	682.125	-	682.125	-	-	-
Çalışanlara sağlanan faydalara ilişkin karşılıklar	120.743	120.743	-	-	-	-	120.743
<b>Toplam Yükümlülük</b>	<b>134.348.173</b>	<b>164.085.908</b>	<b>28.657.541</b>	<b>135.307.624</b>	-	-	<b>120.743</b>

Sözleşme Uyarınca Vadeler 31.12.2023	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)
Finansal borçlar	-	-	-	-	-	-	-
Ticari borçlar	2.579.224	2.666.632	2.666.632	-	-	-	-
Diğer borçlar	-	-	-	-	-	-	-
Çalışanlara sağlanan faydalar kapsamında borçlar	340.650	340.650	-	340.650	-	-	-
Borç karşılıkları	782.637	782.637	-	782.637	-	-	-
Çalışanlara sağlanan faydalara ilişkin karşılıklar	85.402	85.402	-	-	-	-	85.402
<b>Toplam Yükümlülük</b>	<b>3.787.913</b>	<b>3.875.321</b>	<b>2.666.632</b>	<b>1.123.287</b>	-	-	<b>85.402</b>

## VERA KONSEPT GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI ANONİM ŞİRKETİ

30 Eylül 2024 ve 2023 Tarihlerinde Sona Eren Finansal Tablo Dipnotları

(Tutarlar aksi belirtilmedikçe tablolarda 30 Eylül 2024 tarihindeki satın alma gücü cinsinden Türk lirası ("TL") olarak ifade edilmiştir.)

---

### **b.2) 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.2.1) 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 2023: Bulunmamaktadır.)

## VERA KONSEPT GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI ANONİM ŞİRKETİ

30 Eylül 2024 ve 2023 Tarihlerinde Sona Eren Finansal Tablo Dipnotları

(Tutarlar aksi belirtilmedikçe tablolarda 30 Eylül 2024 tarihindeki satın alma gücü cinsinden Türk lirası ("TL") olarak ifade edilmiştir.)

### 28. 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.

#### **Gerçeğe Uygun Değerleriyle Gösterilen Finansal Varlık ve Yükümlülüklerin Seviye Sınıflamaları:**

Şirket'in bazı finansal varlık ve finansal yükümlülükleri her bilanço tarihinde gerçeğe uygun değerlerinden finansal tablolara yansıtılır. Aşağıdaki tablo söz konusu finansal varlık ve yükümlülüklerin gerçeğe uygun değerlerinin nasıl belirlendiği bilgisini vermektedir:

#### **30 Eylül 2024 Tarihi İtibarıyla Gerçeğe Uygun Değer Seviyesi**

	<b>1.Seviye</b>	<b>2.Seviye</b>	<b>3.Seviye</b>	<b>Toplam</b>
Yatırım Amaçlı Gayrimenkuller	-	292.099.733	-	-
	-	<b>292.099.733</b>	-	-

## VERA KONSEPT GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI ANONİM ŞİRKETİ

30 Eylül 2024 ve 2023 Tarihlerinde Sona Eren Finansal Tablo Dipnotları

(Tutarlar aksi belirtilmedikçe tablolarda 30 Eylül 2024 tarihindeki satın alma gücü cinsinden Türk lirası ("TL") olarak ifade edilmiştir.)

### 31 Aralık 2023 Tarihi İtibarıyla Gerçeğe Uygun Değer Seviyesi

	1.Seviye	2.Seviye	3.Seviye	Toplam
Yatırım Amaçlı Gayrimenkuller	-	3.350.961.334	-	3.350.961.334
	-	<b>3.350.961.334</b>	-	-

### 29. RAPORLAMA DÖNEMİNDEN SONRAKİ OLAYLAR

Şirket 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 vermiş olup bu kapsamda 21.10.2024 tarihinde Sermaye Piyasası Kurulu'na ve Borsa İstanbul A.Ş' ye başvuru yapılmıştır.

### 30. PORTFÖY SINIRLAMALARINA UYUMUN KONTROLÜ

Gayrimenkul Yatırım Ortaklıklarına İlişkin Tebliğin 31. maddesinin birinci fıkrasında yer alan "Ortaklıklar, fon ihtiyaçlarını veya portföyleri ile ilgili maliyetleri karşılama amacıyla hesap dönemi sonunda hazırlayıp kamuya açıkladıkları konsolide olmayan veya bireysel finansal tablolarında yer alan öz sermayelerinin beş katı kadar kredi kullanabilirler. Söz konusu kredilerin üst sınırlarının hesaplanmasında ortaklığın finansal kiralama işlemlerinden doğan borçları ve gayri nakdi kredileri de dikkate alınır" hükmü kapsamında ortaklıkların hesap dönemi sonunda bireysel finansal tablolarında yer alan finansal borçların, özsermayelerinin beş katını aşmaması gerektiği ve söz konusu hesaplamada kredilerin ilk kullanıldığı tarihteki değerleri değil anılan finansal tablodaki değerlerinin esas alınması gerekmektedir. Bu kapsamda Şirket'in portföy sınırlamalarına uyumun kontrolü tablosu raporlama dönemleri itibarıyla aşağıdaki gibidir:

## VERA KONSEPT GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI ANONİM ŞİRKETİ

30 Eylül 2024 ve 2023 Tarihlerinde Sona Eren Finansal Tablo Dipnotları

(Tutarlar aksi belirtilmedikçe tablolarda 30 Eylül 2024 tarihindeki satın alma gücü cinsinden Türk lirası ("TL") olarak ifade edilmiştir.)

### 30. PORTFÖY SINIRLAMALARINA UYUMUN KONTROLÜ (DEVAMI)

Konsolide olmayan (bireysel) finansal tablo ana hesap kalemler	İlgili Düzenleme	30 Eylül 2024	31 Aralık 2023
<b>A</b> Para ve Sermaye piyasası araçları	III-48.1. Md. 24 / (b)	26.864.581	427.815.385
<b>B</b> Gayrimenkuller, gayrimenkule dayalı projeler, gayrimenkule dayalı haklar	III-48.1. Md. 24 / (a)	3.725.341.080	3.725.341.080
<b>C</b> İştirakler	III-48.1. Md. 24 / (b)	-	-
İlişkili taraflardan alacaklar (Ticari Olmayan)	III-48.1. Md. 23 / (f)	-	-
Diğer varlıklar		1.465.190.884	960.217.119
<b>D Toplam varlıklar (aktif toplamı)</b>	<b>III-48.1. Md. 3 / (p)</b>	<b>5.217.396.545</b>	<b>5.113.373.584</b>
<b>E</b> Finansal borçlar	III-48.1. Md. 31	130.944.523	-
<b>F</b> Diğer finansal yükümlülükleri	III-48.1. Md. 31	-	-
<b>G</b> Finansal kiralama borçları	III-48.1. Md. 31	-	-
<b>H</b> İlişkili taraflara borçlar ( ticari olmayan)	III-48.1. Md. 23 / (f)	-	-
<b>I</b> Özkaynaklar	III-48.1. Md. 31	4.873.542.450	4.902.704.572
Diğer kaynaklar		212.909.572	210.669.012
<b>D Toplam kaynaklar</b>	<b>III-48.1. Md. 3 / (p)</b>	<b>5.217.396.545</b>	<b>5.113.373.584</b>

## VERA KONSEPT GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI ANONİM ŞİRKETİ

30 Eylül 2024 ve 2023 Tarihlerinde Sona Eren Finansal Tablo Dipnotları

(Tutarlar aksi belirtilmedikçe tablolarda 30 Eylül 2024 tarihindeki satın alma gücü cinsinden Türk lirası ("TL") olarak ifade edilmiştir.)

### 30. PORTFÖY SINIRLAMALARINA UYUMUN KONTROLÜ (DEVAMI)

	<b>Konsolide olmayan (bireysel) diğer finansal bilgiler</b>	<b>İlgili Düzenleme</b>	<b>30 Eylül 2024</b>	<b>31 Aralık 2023</b>
<b>A1</b>	Para ve sermaye piyasası araçlarının 3 yıllık gayrimenkul ödemeleri için tutulan kısmı	III-48.1. Md. 24 / (b)	-	-
<b>A2</b>	Döviz cinsinden vadeli-vadesiz mevduat/ özel cari katılma hesabı ve TL cinsinden vadeli Mevduat/Katılma Hesabı	III-48.1. Md. 24 / (b)	26.864.581	427.815.385
<b>A3</b>	Yabancı sermaye piyasası araçları	III-48.1. Md. 24 / (d)	-	-
<b>B1</b>	Yabancı gayrimenkuller, gayrimenkule dayalı projeler, gayrimenkule dayalı haklar	III-48.1. Md. 24 / (d)	-	-
<b>B2</b>	Atıl tutulan arsa/araziler	III-48.1. Md. 24 / (c)	-	-
<b>C1</b>	Yabancı iştirakler	III-48.1. Md. 24 / (d)	-	-
<b>C2</b>	İşletmeci şirkete iştirak	III-48.1. Md. 24 / (a)	-	-
<b>J</b>	Gayrinakdi krediler	III-48.1. Md. 31	-	-
<b>K</b>	Üzerinde proje geliştirilecek mülkiyeti ortaklığa ait olmayan ipotekli arsaların ipotek bedelleri	III-48.1. Md. 22 / (e)	-	-
<b>L</b>	Tek Bir Şirketteki Para ve Sermaye Piyasası Araçları Yatırımlarının Toplamı	III-48.1. Md. 22 / (1)	21.328.194	307.107.813

## VERA KONSEPT GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI ANONİM ŞİRKETİ

30 Eylül 2024 ve 2023 Tarihlerinde Sona Eren Finansal Tablo Dipnotları

(Tutarlar aksi belirtilmedikçe tablolarda 30 Eylül 2024 tarihindeki satın alma gücü cinsinden Türk lirası ("TL") olarak ifade edilmiştir.)

### 30. PORTFÖY SINIRLAMALARINA UYUMUN KONTROLÜ (DEVAMI)

Portföy Sınırlamaları	İlgili Düzenleme	30 Eylül 2024	31 Aralık 2023	Asgari/Azami Oran
1 Üzerinde Proje Geliştirilecek Mülkiyeti Ortaklığa Ait Olmayan İpotekli Arsaların İpotek Bedelleri	III-48.1. Md. 22 / (e)	0,00%	0,00%	≤%10
Gayrimenkuller, Gayrimenkule Dayalı Projeler, Gayrimenkule Dayalı Haklar,				
2 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)	71,40%	72,85%	≥%51
3 Para ve Sermaye Piyasası Araçları ile İştirakler	III-48.1. Md. 24 / (b)	0,51%	8,37%	≤%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 Atıl 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	2,69%	0,00%	≤%500
8 TL ve Döviz Cinsinden Vadeli-Vadesiz Mevduat / Özel Cari-Katılma Hesabı	III-48.1. Md. 24 / (b)	0,51%	8,37%	≤%10
9 Tek Bir Şirketteki Para ve Sermaye Piyasası Araçları Yatırımlarının Toplamı	III-48.1. Md. 22 / (1)	0,41%	6,01%	≤%10

30 Eylül 2024 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 özet 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.