

**VERA KONSEPT GAYRİMENKUL
YATIRIM ORTAKLIĞI ANONİM ŞİRKETİ**

**01 OCAK-31 MART 2024 ARA HESAP DÖNEMİNE AİT
ÖZET FİNANSAL TABLOLAR VE DİPNOTLAR**

İÇİNDEKİLER

| | |
|--|-------------|
| FİNANSAL DURUM TABLOSU | 1-2 |
| KAPSAMLI GELİR TABLOSU | 3 |
| ÖZKAYNAK DEĞİŞİM TABLOSU | 4 |
| NAKİT AKIŞ TABLOSU | 5 |
| FİNANSAL TABLO DİPNOTLARI | 6-29 |

VERA KONSEPT GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI ANONİM ŞİRKETİ

31 Mart 2024 Tarihi İtibarıyla Finansal Durum Tablosu

(Tutarlar aksi belirtilmedikçe Türk Lirası'nın ("TL") 31 Mart 2024 tarihindeki satın alma gücü cinsinden ifade edilmiştir.)

| Varlıklar | Not | Bağımsız | Bağımsız |
|--|-----|----------------------|----------------------|
| | | Denetimden | Denetimden |
| | | Geçmemiş | Geçmiş |
| | | 31 Mart 2024 | 31 Aralık 2023 |
| Nakit ve nakit benzerleri | 3 | 444.199.051 | 346.825.946 |
| Ticari Alacaklar | 4 | 8.910.288 | 11.983.668 |
| Diğer alacaklar | 5 | 2.345.496 | 1.180.907 |
| - İlişkili olmayan taraflardan diğer alacaklar | | 2.345.496 | 1.180.907 |
| Stoklar | 6 | 317.071.854 | 317.071.854 |
| Peşin ödenmiş giderler | 7 | 282.480 | 165.922 |
| Diğer dönen varlıklar | 13 | 612.531.001 | 797.589.126 |
| Toplam Dönen Varlıklar | | 1.385.340.170 | 1.474.817.423 |
| Finansal Yatırımlar | | - | 15.505.007 |
| Maddi duran varlıklar | 10 | 2.235.343 | 2.309.920 |
| Yatırım amaçlı gayrimenkuller | 8 | 2.838.015.504 | 2.838.015.504 |
| Toplam Duran Varlıklar | | 2.840.250.847 | 2.855.830.431 |
| Toplam Varlıklar | | 4.225.591.017 | 4.330.647.854 |

VERA KONSEPT GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI ANONİM ŞİRKETİ

31 Mart 2024 Tarihi İtibarıyla Finansal Durum Tablosu

(Tutarlar aksi belirtilmedikçe Türk Lirası'nın ("TL") 31 Mart 2024 tarihindeki satın alma gücü cinsinden ifade edilmiştir.)

| Kaynaklar | Not | Bağımsız | Bağımsız |
|--|-----|----------------------|----------------------|
| | | Denetimden | Denetimden |
| | | Geçmemiş | Geçmiş |
| | | 31 Mart 2024 | 31 Aralık 2023 |
| Ticari borçlar | | 2.956.546 | 2.184.412 |
| - İlişkili olmayan taraflara ticari borçlar | 4 | 2.956.546 | 2.184.412 |
| Çalışanlara sağlanan faydalar kapsamında borçlar | 10 | 324.063 | 288.506 |
| Diğer borçlar | | 4.428.615 | 9.270.923 |
| - İlişkili olmayan taraflara diğer borçlar | 5 | 4.428.615 | 9.270.923 |
| Ertelenmiş gelirler | 7 | 22.603.354 | 91.580.159 |
| Kısa vadeli karşılıklar | 11 | 679.060 | 662.836 |
| Toplam Kısa Vadeli Yükümlülükler | | 30.991.638 | 103.986.836 |
| Uzun vadeli karşılıklar | | 78.579 | 72.329 |
| -Çalışanlara sağlanan faydalara ilişkin uzun vadeli | 10 | 78.579 | 72.329 |
| Ertelenmiş gelirler | 7 | 70.567.321 | 74.361.854 |
| Toplam Uzun Vadeli Yükümlülükler | | 70.645.900 | 74.434.183 |
| Ödenmiş sermaye | 14a | 205.000.000 | 205.000.000 |
| Sermaye Düzeltme Farkları | 14e | 236.078.479 | 236.078.479 |
| Paylara İlişkin Primler/İskontolar | 14d | 971.447.631 | 971.447.631 |
| Kar veya zararda yeniden sınıflandırılmayacak birikmiş diğer kapsamlı gelirler ve giderler | | 67.405 | 50.686 |
| -Tanımlanmış fayda planları yeniden ölçüm kayıpları / kazançları | 14c | 67.405 | 50.686 |
| Kardan ayrılan kısıtlanmış yedekler | 14b | 156.551 | 156.551 |
| Geçmiş yıl karları | 14f | 2.739.493.488 | 2.077.884.457 |
| Net dönem karı | 14g | (28.290.075) | 661.609.031 |
| Toplam Özkaynaklar | | 4.123.953.479 | 4.152.226.835 |
| Toplam Kaynaklar | | 4.225.591.017 | 4.330.647.854 |

VERA KONSEPT GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI ANONİM ŞİRKETİ

31 Mart 2024 Tarihi İtibarıyla Kar veya Zarar Tablosu ile Diğer Kapsamlı Gelirler Tablosu
(Tutarlar aksi belirtilmedikçe Türk Lirası'nın ("TL") 31 Aralık 2023 tarihindeki satın alma gücü cinsinden ifade edilmiştir.)

| | Not | Bağımsız Denetimden Geçmemiş 1.01.2024 31.03.2024 | Bağımsız Denetimden Geçmemiş 1.01.2023 31.03.2023 |
|--|-----|---|---|
| Hasılat | 16 | - | - |
| Satışların maliyeti | 16 | - | - |
| Brüt Kar / (Zararı) | | - | - |
| Genel yönetim giderleri (-) | 17 | (840.823) | (1.967.288) |
| Esas faaliyetlerden diğer gelirler | 18 | 152.579 | 35.375 |
| Esas faaliyetlerden diğer giderler (-) | 18 | (2.110.256) | (130.196) |
| Esas Faaliyet (Zararı) | | (2.798.500) | (2.062.109) |
| Yatırım faaliyetlerinden gelirler | 19 | 73.669.313 | - |
| Yatırım faaliyetlerinden giderler (-) | 19 | (1.339.312) | - |
| Faaliyet Karı | | 69.531.501 | (2.062.109) |
| Finansal gelirler | 20 | 19.625.138 | 345.283 |
| Finansal giderler (-) | 20 | (154.147) | (1.501.911) |
| Parasal kayıp/kazanç | | (117.300.351) | 105.017.040 |
| Vergi Öncesi Karı | | (28.297.859) | 101.798.303 |
| Vergi (Gideri) Geliri | | 7.784 | 317.193 |
| <i>Dönem vergi gideri</i> | | - | - |
| <i>Ertelenmiş vergi geliri / (gideri)</i> | 15 | 7.784 | 317.193 |
| Dönem Karı | | (28.290.075) | 102.115.496 |
| Pay Başına Kazanç | | (0,14) | 0,68 |
| Dönem Karı | | (28.290.075) | 102.115.496 |
| Diğer kapsamlı gelir/(gider) kısmı: Kar veya zararda yeniden sınıflandırılmayacaklar | | 16.719 | (19.052) |
| <i>Tanımlanmış fayda planları yeniden ölçüm kazanç / kayıpları</i> | | 23.042 | (19.977) |
| <i>Tanımlanmış fayda planları yeniden ölçüm kazanç / kayıpları ertelenmiş vergi etkisi</i> | | (6.323) | 925 |
| Diğer Kapsamlı Gelir | | 16.719 | (19.052) |
| Toplam Kapsamlı Gelir | | (28.273.356) | 102.096.444 |

VERA KONSEPT GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI ANONİM ŞİRKETİ

31 Mart 2024 Tarihinde Sona Eren Yıla Ait Özkaynak Değişim Tablosu

(Tutarlar aksi belirtilmedikçe Türk Lirası'nın ("TL") 31 Mart 2024 tarihindeki satın alma gücü cinsinden ifade edilmiştir.)

| | Ödenmiş Sermaye | Sermaye Düzeltme Farkları | Paylara İlişkin Primler / İskontolar | Kar veya Zararda Yeniden Sınıflandırılmayacak Birikmiş Diğer Kapsamlı Gelirler ve Giderler | Tanımlanmış Fayda Planları Yeniden Ölçüm Kazanç/(Kayıpları) | Kardan Ayrılan Kısıtlanmış Yedekler | Geçmiş Yıllar Kar / Zararları | Net Dönem Karı / Zararı | Toplam |
|---|--------------------|---------------------------|--------------------------------------|--|---|-------------------------------------|-------------------------------|-------------------------|--------|
| 1.01.2023 | 150.000.000 | 223.803.777 | - | 61.188 | 156.551 | 1.922.253.003 | 155.603.072 | 2.451.877.591 | |
| Sermaye Artışı | - | - | - | - | - | - | - | - | |
| Transferler | - | - | - | - | - | 155.603.072 | (155.603.072) | - | |
| Yatırım amaçlı gayrimenkullerin gerçeğe uygun düzeltilmesi | - | - | - | - | - | - | - | - | |
| Yatırım amaçlı gayrimenkullerin gerçeğe uygun düzeltilmesi vergi etkisi | - | - | - | - | - | - | - | - | |
| Toplam Kapsamlı Gelir | - | - | - | (19.052) | - | - | 102.115.496 | 102.096.444 | |
| 31.03.2023 | 150.000.000 | 223.803.777 | - | 42.136 | 156.551 | 2.077.856.075 | 102.115.496 | 2.553.974.035 | |
| 1.01.2024 | 205.000.000 | 236.078.479 | 971.447.631 | 50.686 | 156.551 | 2.077.884.457 | 661.609.031 | 4.152.226.835 | |
| Sermaye Artışı | - | - | - | - | - | - | - | - | |
| Transferler | - | - | - | - | - | 661.609.031 | (661.609.031) | - | |
| Pay Bazlı İşlemler Nedeniyle Meydana Gelen Artış/Azalış | - | - | - | - | - | - | - | - | |
| Toplam Kapsamlı Gelir | - | - | - | 16.719 | - | - | (28.290.075) | (28.273.356) | |
| 31.03.2024 | 205.000.000 | 236.078.479 | 971.447.631 | 67.405 | 156.551 | 2.739.493.488 | (28.290.075) | 4.123.953.479 | |

Ekte yer alan notlar, finansal tabloların tamamlayıcı bir parçasıdır.

VERA KONSEPT GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI ANONİM ŞİRKETİ

31 Mart 2024 Tarihinde Sona Eren Yıla Ait Nakit Akış Tablosu

(Tutarlar aksi belirtilmedikçe Türk Lirası'nın ("TL") 31 Mart 2024 tarihindeki satın alma gücü cinsinden ifade edilmiştir.)

| | | <i>Bağımsız Denetimden Geçmemiş 31.03.2024</i> | <i>Bağımsız Denetimden Geçmemiş 31.03.2023</i> |
|---|----------|--|--|
| Dönem Karı / Zararı | | (28.290.075) | 102.115.496 |
| Dönem Net Karı (zararı) Mutabakatıyla İlgili Düzeltmeler | | (3.601.286) | (60.735.141) |
| Amortisman gideriyle ilgili düzeltmeler | 9 | 74.577 | 214.510 |
| Çalışanlara Sağlanan Faydalara İlişkin Karşılıklar (İptali) ile İlgili Düzeltmeler | | 6.250 | 17.058 |
| Dava ve/veya Ceza Karşılıkları (İptali) ile İlgili Düzeltmeler | 11 | 16.224 | (42.196) |
| Parasal Kayıp / Kazanç | | (3.794.533) | (3.201.518) |
| Vergi (Geliri) Gideri ile İlgili Düzeltmeler | | - | (57.846.872) |
| Faiz (Gelirleri) ve Giderleri İle İlgili Düzeltmeler | | 96.196 | 123.877 |
| İşletme Sermayesinde Gerçekleşen Değişimler | | 129.264.466 | 8.757.281 |
| Finansal Yatırımlardaki Azalış (Artış) | | 15.505.007 | - |
| Ticari Alacaklardaki Azalış (Artış) ile İlgili Düzeltmeler | 4 | 3.016.754 | - |
| Faaliyetlerle İlgili Diğer Alacaklardaki Azalış (Artış) ile İlgili Düzeltmeler | 5 | (1.164.589) | 73.068 |
| Stoklardaki Azalışlar (Artışlar) ile İlgili Düzeltmeler | 6 | - | (7.958.774) |
| Peşin Ödenmiş Giderlerdeki Azalış (Artış) | | 180.949.549 | 23.538.825 |
| Ticari Borçlardaki Artış (Azalış) ile İlgili Düzeltmeler | 4 | 732.564 | (16.416.048) |
| Çalışanlara Sağlanan Faydalar Kapsamında Borçlardaki Artış (Azalış) | 10 | 35.557 | 13.240 |
| Faaliyetler ile İlgili Diğer Borçlardaki Artış (Azalış) ile İlgili Düzeltmeler | | - | 10.696.086 |
| Ertelenmiş Gelirlerdeki Artış (Azalış) | 7 | (68.976.805) | (5.076.656) |
| İşletme Sermayesinde Gerçekleşen Diğer Artış (Azalış) ile İlgili Düzeltmeler | | (833.571) | 3.887.540 |
| Faaliyetlerle İlgili Diğer Varlıklardaki Azalış (Artış) | | 3.992.018 | 4.044.435 |
| Faaliyetlerle İlgili Diğer Yükümlülüklerdeki Artış (Azalış) | | (4.825.589) | (156.895) |
| İşletme Faaliyetlerinden Kaynaklanan Net Nakit Akışı | | 97.373.105 | 50.137.636 |
| Yatırım amaçlı gayrimenkullerin alımından kaynaklanan nakit çıkışları (-) | | - | (49.985.509) |
| Yatırım Faaliyetlerinden Kaynaklanan Net Nakit Akışı | | - | (49.985.509) |
| Finansman Faaliyetlerinden Kaynaklanan Net Nakit Akışı | | - | - |
| Yabancı Para Çevrim Farklarının Etkisinden Önce Nakit ve Nakit Benzerlerindeki Net Artış | | 97.373.105 | 152.127 |
| NAKİT VE NAKİT BENZERLERİNDEKİ ARTIŞ / AZALIŞ (A+B+C) | | 97.373.105 | 152.127 |
| D. DÖNEM BAŞI NAKİT VE NAKİT BENZERLERİ | 3 | 346.825.946 | 3.396.474 |
| DÖNEM SONU NAKİT VE NAKİT BENZERLERİ (A+B+C+D) | 3 | 444.199.051 | 3.548.601 |

Ekte yer alan notlar, finansal tabloların tamamlayıcı bir parçasıdır.

VERA KONSEPT GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI ANONİM ŞİRKETİ

31 Mart 2024 Tarihli Finansal Tablolara Ait Dipnotlar

(Tutarlar aksi belirtilmedikçe Türk Lirası'nın ("TL") 31 Mart 2024 tarihindeki satın alma gücü cinsinden ifade edilmiştir.)

1. ŞİRKET'İN ORGANİZASYONU VE FAALİYET KONUSU

Şirket Hakkında Bilgiler

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 yayımlandığı 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.

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

Şirket'in kayıtlı adresi aşağıdaki gibidir;

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

Şirket'in ortaklık yapısı aşağıdaki gibidir:

| | 31.03.2024 | 31.12.2023 |
|------------------|--------------------|--------------------|
| Sevda Fırat | 75.000.000 | 75.000.000 |
| Emre Fırat | 75.520.000 | 75.520.000 |
| Halka Açık Kısım | 54.480.000 | 54.480.000 |
| Toplam | 205.000.000 | 205.000.000 |

31 Mart 2024 tarihi itibarıyla Şirket'in 205.000.000 TL olan sermayesi her biri 1 TL nominal değerli 205.000.000 adet hisseden oluşmaktadır (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 11.06.2024 tarihinde onaylanmış ve yayınlanması için yetki verilmiştir. Genel Kurul'un finansal tabloları değiştirme yetkisi bulunmaktadır.

VERA KONSEPT GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI ANONİM ŞİRKETİ

31 Mart 2024 Tarihli Finansal Tablolara Ait Dipnotlar

(Tutarlar aksi belirtilmedikçe Türk Lirası'nın ("TL") 31 Mart 2024 tarihindeki satın alma gücü cinsinden ifade edilmiştir.)

2. FİNANSAL TABLOLARIN SUNUMUNA İLİŞKİN ESASLAR

2.1. Sunuma İlişkin Temel Esaslar

Finansal tablolar, tarihi maliyet esasına göre hazırlanmış kanuni kayıtlara Türkiye Finansal Raporlama Standartları ("TFRS") uyarınca doğru sunumun yapılması amacıyla gerekli düzeltme ve sınıflandırmalar yansıtılarak düzenlenmiştir.

2.2. TFRS'ye Uygunluk Beyanı

Şirket'in finansal tabloları, Kamu Gözetimi Muhasebe ve Denetim Standartları Kurumu ("KGK") tarafından yürürlüğe konulmuş olan Türkiye Muhasebe Standartları/Türkiye Finansal Raporlama Standartları ile bunlara ilişkin ek ve yorumları ("TMS/TFRS") esas alarak hazırlanmıştır.

İlişikteki finansal tablolar, Sermaye Piyasası Kurulu'nun ("SPK") 13 Haziran 2013 tarih ve 28676 sayılı Resmî Gazete'de yayımlanan II-14.1 sayılı "Sermaye Piyasasında Finansal Raporlamaya İlişkin Esaslar Tebliği" ("Tebliğ") hükümlerine uygun olarak hazırlanmıştır.SPK mevzuatına göre finansal raporlama yapan şirketler, Tebliğ'in 5. maddesine göre Kamu Gözetimi Muhasebe ve Denetim Standartları Kurumu ("KGK") tarafından yayımlanan Türkiye Finansal Raporlama Standartları'nı ("TFRS") uygulamakla yükümlüdürler. Türkiye Finansal Raporlama Standartları, Türkiye Muhasebe Standartları ("TMS") /TFRS ile bunlara ilişkin ekler ve yorumlardan oluşmaktadır.

Ara dönem özet konsolide 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.

İlişikteki finansal tablolar, Şirket'in yasal kayıtlarına dayandırılmış ve Şirket'in finansal durumunu layıkıyla arz edebilmesi için, TFRS uyarınca doğru sunum yapılabilmesi amacıyla gerekli düzeltme ve sınıflandırmalara tabi tutularak hazırlanmıştır.

2.3. Fonksiyonel ve Sunum Para Birimi

Şirket'in finansal tablolarındaki her bir kalem, Şirket'in operasyonlarını sürdürdükleri temel ekonomik ortamda geçerli olan para birimi kullanılarak muhasebeleştirilmiştir ('fonksiyonel para birimi'). Şirket'in hem fonksiyonel hem de raporlama para birimi TL'dir.

VERA KONSEPT GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI ANONİM ŞİRKETİ

31 Mart 2024 Tarihli Finansal Tablolara Ait Dipnotlar

(Tutarlar aksi belirtilmedikçe Türk Lirası'nın ("TL") 31 Mart 2024 tarihindeki satın alma gücü cinsinden ifade edilmiştir.)

2.4. Yüksek Enflasyon Dönemlerinde Finansal Tabloların Düzeltilmesi

Kamu Gözetimi Kurumu tarafından yapılan 23 Kasım 2023 tarihli duyuruda Türkiye Finansal Raporlama Standartlarını uygulayan işletmelerin 31 Aralık 2023 tarihinde veya sonrasında sona eren yıllık raporlama dönemine ait finansal tablolarının "Türkiye Muhasebe Standardı 29 Yüksek Enflasyonlu Ekonomilerde Finansal Raporlama" da yer alan ilgili muhasebe ilkelerine uygun olarak enflasyon etkisine göre düzeltilerek sunulması gerektiği belirtilmiştir. Bu duyuruyla ilişkin olarak 31 Aralık 2023 ve 31 Aralık 2022 tarihli finansal tablolar hazırlanırken TMS 29'a göre enflasyon düzeltmesi yapılmıştır.

Son iki yıl için, ilişikteki finansal tabloları yeniden düzenlemek için kullanılan söz konusu endeksler ve dönüştürme endeksi aşağıdaki gibidir:

| Tarih | Endeks | Düzeltilme Katsayısı | Üç Yıllık Bileşik Enflasyon Oranı |
|----------------|----------|----------------------|-----------------------------------|
| 31 Mart 2024 | 2.139,47 | 1,00000 | %309 |
| 31 Aralık 2023 | 1.859,38 | 1,15064 | %268 |
| 31 Mart 2023 | 1.269,75 | 1,68495 | %182 |

TFRS, fonksiyonel para birimi hiperenflasyonist olan bir işletmenin finansal tablolarının, tarihi maliyet veya cari maliyet yaklaşımına göre TMS 29 hükümlerine uygun olarak yeniden düzenlenmesini ve para birimi her zaman hiperenflasyonist olmuş gibi geriye dönük olarak uygulanmasını gerektirmektedir. TMS 29'daki temel ilke, yüksek enflasyonlu bir ekonominin para birimi cinsinden raporlama yapan bir işletmenin finansal tablolarının raporlama tarihinde geçerli olan ölçüm birimi cinsinden ifade edilmesi gerektiğidir. Önceki dönemlere ait karşılaştırmalı rakamlar aynı cari ölçüm birimine göre yeniden ifade edilir.

Yukarıda belirtilen düzeltmeler için uygulanan ana prosedürler aşağıdaki gibidir:

-Raporlama tarihinde cari olan tutarlar üzerinden taşınan parasal varlık ve yükümlülükler, raporlama tarihinde parasal birim cinsinden ifade edildikleri için yeniden ifade edilmezler.

-Bilanço tarihinde parasal olmayan varlıklar ve yükümlülükler ile özkaynak kalemleri, işlem tarihinden veya uygulanabilir olması durumunda en son yeniden değerlendirme tarihinden raporlama tarihine kadar olan ilgili dönüştürme katsayıları uygulanarak yeniden ifade edilir.

-Maddi ve maddi olmayan duran varlıklar, işlem tarihinden veya varsa en son yeniden değerlendirme tarihinden rapor tarihine kadar endeksteki değişim uygulanarak yeniden ifade edilir. Amortisman, düzeltilmiş tutarlar üzerinden ayrılır.

-Yukarıda açıklanan amortisman giderleri ve ertelenmiş vergi giderleri hariç gelir tablosundaki tüm kalemler, işlemlerin aylık çevrim katsayıları raporlama tarihine uygulanarak yeniden düzenlenmektedir.

-Enflasyonun Şirket'in net parasal pozisyonları üzerindeki etkileri, kar veya zarar tablosunda "parasal kazanç/(kayıp)" olarak gösterilmektedir.

-Nakit akış tablosundaki tüm kalemler, raporlama tarihinde geçerli olan ölçüm birimi cinsinden ifade edilir ve bu nedenle, nakit akış tablosundaki tüm kalemler, işlemin gerçekleştiği tarihten itibaren ilgili dönüştürme faktörleri uygulanarak yeniden düzenlenir.

VERA KONSEPT GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI ANONİM ŞİRKETİ

31 Mart 2024 Tarihli Finansal Tablolara Ait Dipnotlar

(Tutarlar aksi belirtilmedikçe Türk Lirası'nın ("TL") 31 Mart 2024 tarihindeki satın alma gücü cinsinden ifade edilmiştir.)

Kur Değişiminin Etkileri

Şirket'in her işletmesinin kendi finansal tabloları faaliyette buldukları temel ekonomik çevrede geçerli olan para birimi (fonksiyonel para birimi) ile sunulmuştur. Her işletmenin mali durumu ve faaliyet sonuçları, Şirket'in geçerli para birimi olan ve finansal tablolar için sunum birimi olan TL cinsinden ifade edilmiştir.

Her bir işletmenin finansal tablolarının hazırlanması sırasında, yabancı para cinsinden (TL dışındaki para birimleri) gerçekleşen işlemler, işlem tarihindeki kurlar esas alınmak suretiyle kaydedilmektedir. Bilançoda yer alan dövizde endeksli parasal varlık ve yükümlülükler bilanço tarihinde geçerli olan kurlar kullanılarak Türk Lirası'na çevrilmiştir. Gerçeğe uygun değeri ile izlenmekte olan parasal olmayan kalemlerden yabancı para cinsinden kaydedilmiş olanlar, gerçeğe uygun değer belirlendiği tarihteki kurlar esas alınmak suretiyle TL'ye çevrilmiştir. Tarihi maliyet cinsinden ölçülen yabancı para birimindeki parasal olmayan kalemler yeniden çevrilmeye tabi tutulmazlar.

Şirket tarafından kullanılan 31 Mart 2024 ve 31 Aralık 2023 tarihli kur bilgileri aşağıdaki gibidir:

| | <u>31 Mart 2024</u> | <u>31 Aralık 2023</u> |
|------------|---------------------|-----------------------|
| ABD Doları | 32,2854 | 29,4382 |
| Avro | 34,8023 | 32,5739 |

2.5. Karşılaştırmalı Bilgiler ve Önceki Dönem Tarihli Finansal Tablolarının Düzeltilmesi ile Muhasebe Politikaları, Muhasebe Tahminlerinde Değişiklik ve Hatalar

Mali durum ve performans trendlerinin tespitine imkân vermek üzere, Şirket'in finansal tabloları önceki dönemle karşılaştırmalı olarak hazırlanmaktadır. Cari dönem finansal tabloların sunumu ile uygunluk sağlanması açısından karşılaştırmalı bilgiler gerekli görüldüğünde yeniden sınıflandırılır ve önemli farklılıklar açıklanır. Cari dönemde Şirket, önceki dönem finansal tablolarında herhangi bir sınıflama yapmamıştır.

İşletmenin Sürekliliği Varsayımı

Finansal tablolar, Şirket'in önümüzdeki bir yılda ve faaliyetlerinin doğal akışı içerisinde varlıklarından fayda elde edeceği ve yükümlülüklerini yerine getireceği varsayımı altında işletmenin sürekliliği esasına göre hazırlanmıştır.

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.

Şirket'in cari yıl içerisinde muhasebe tahminlerinde önemli bir değişikliği olmamıştır.

VERA KONSEPT GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI ANONİM ŞİRKETİ

31 Mart 2024 Tarihli Finansal Tablolara Ait Dipnotlar

(Tutarlar aksi belirtilmedikçe Türk Lirası'nın ("TL") 31 Mart 2024 tarihindeki satın alma gücü cinsinden ifade edilmiştir.)

2.6. Yeni ve Revize Edilmiş Uluslararası Finansal Raporlama Standartları

31 Mart 2024 tarihi itibarıyla sona eren hesap dönemine ait özet konsolide finansal tabloların hazırlanmasında esas alınan muhasebe politikaları aşağıda özetlenen 1 Ocak 2024 tarihi itibarıyla geçerli yeni ve değiştirilmiş Türkiye Muhasebe Standartları ("TMS")/IFRS ve TMS/IFRS yorumları dışında önceki yılda kullanılanlar ile tutarlı olarak uygulanmıştır.

a) 1 Ocak 2024 tarihi itibarıyla yürürlükte olan yeni standartlar ile mevcut önceki standartlara getirilen değişiklikler ve yorumlar:

TMS 1 Değişiklikleri – Yükümlülüklerin kısa ve uzun vade olarak sınıflandırılması, Mart 2020 ve Ocak 2023'te KGK, yükümlülüklerin kısa ve uzun vadeli sınıflandırılmasına yönelik esasları belirlemek üzere TMS 1'de değişiklikler yapmıştır. Ocak 2023'te yapılan değişikliklere göre, işletmenin bir yükümlülüğü ödemeyi erteleme hakkı, raporlama döneminden sonraki bir tarihte kredi sözleşmesi şartlarına uygunluk sağlamasına bağlıysa, raporlama dönemi sonu itibarıyla söz konusu yükümlülüğü erteleme hakkı bulunmaktadır (raporlama dönemi sonunda ilgili şartlara uygunluk sağlamıyor olsa bile). Kredi sözleşmesinden doğan bir yükümlülük uzun vadeli olarak sınıflandırıldığında ve işletmenin ödemeyi erteleme hakkı 12 ay içinde kredi sözleşmesi şartlarına uygunluk sağlamasına bağlı olduğunda, Ocak 2023 değişiklikleri işletmelerin çeşitli açıklamalar yapmasını istemektedir. Bu açıklamalar kredi sözleşme şartları ve ilgili yükümlülükler hakkındaki bilgileri içermelidir.

Ayrıca, söz konusu değişiklikler, sözleşme şartlarına uyumun raporlama tarihinde ya da sonraki bir tarihte test edilecek olmasına bakılmaksızın, uzun vadeli sınıflama için ödemeyi erteleme hakkının raporlama dönemi sonu itibarıyla bulunması gerektiğini açıklığa kavuşturmuştur.

Değişikliklerde, ödemeyi raporlama döneminden sonraki en az on iki ay sonraya erteleme hakkını işletmenin kullanmama ihtimalinin yükümlülüğün sınıflandırılmasını etkilemeyeceği açıkça ifade edilmiştir. Yapılan değişiklikler TMS 8'e göre geriye dönük olarak uygulanmaktadır. Söz konusu değişikliğin Grup'un finansal durumu veya performansı üzerinde önemli bir etkisi olmamıştır.

IFRS 16 Değişiklikleri – Satış ve geri kiralama işlemlerinde kira yükümlülükleri, Ocak 2023'te KGK IFRS 16'ya yönelik değişiklikler yayımlamıştır. Söz konusu değişiklikler, elde kalan kullanım hakkıyla ilgili herhangi bir kazanç ya da zarar muhasebeleştirilmemesini sağlayacak şekilde, satıcı-kiracı tarafından satış ve geri kiralama işleminden doğan kira yükümlülüklerinin ölçümünde uygulanacak hükümleri belirlemektedir. Bu kapsamda, satıcı- kiracı satış ve geri kiralama işleminin fiilen başladığı tarihten sonra "Kira yükümlülüğünün sonraki ölçümü" başlığı altındaki IFRS 16 hükümlerini uygularken, elde kalan kullanım hakkıyla ilgili herhangi bir kazanç ya da zarar muhasebeleştirmeyecek şekilde "kira ödemelerini ya da "revize edilmiş kira ödemelerini belirleyecektir. Değişiklikler, geri kiralamadan ortaya çıkan kira yükümlülüklerinin ölçümüne yönelik spesifik bir hüküm içermemektedir. Söz konusu kira yükümlülüğünün ilk ölçümü, IFRS 16'da yer alan kira ödemeleri tanımına dahil edilenlerden farklı ödemelerin kira ödemesi olarak belirlenmesine neden olabilecektir.

Satıcı-kiracının TMS 8'e göre güvenilir ve ihtiyaca uygun bilgi sağlayacak muhasebe politikası geliştirmesi ve uygulaması gerekecektir. Satıcı-kiracı, değişiklikleri IFRS 16'nın ilk uygulama tarihinden sonra girdiği satış ve geri kiralama işlemlerine TMS 8'e göre geriye dönük uygulamaktadır. Söz konusu değişikliğin Grup'un finansal durumu veya performansı üzerinde önemli bir etkisi olmamıştır.

TMS 7 ve IFRS 7 Değişiklikleri - Açıklamalar: Tedarikçi Finansmanı Anlaşmaları, KGK tarafından Eylül 2023'te yayımlanan değişiklikler, tedarikçi finansmanı anlaşmalarının işletmenin yükümlülükleri, nakit akışları ve maruz kaldığı likidite riskleri üzerindeki etkilerinin finansal tablo kullanıcıları tarafından anlaşılmasına katkı sağlamak üzere, mevcut hükümlerde iyileştirmeler yapan açıklamalar getirmektedir. Tedarikçi finansmanı anlaşmaları; bir ya da daha fazla finansman sağlayıcısının işletmenin tedarikçisine olan borcunu ödemeyi üstlendiği ve işletmenin de tedarikçiye ödeme yapıldığı gün ya da sonrasında ödemeyi kabul ettiği anlaşmalar olarak tanımlanmıştır. Söz konusu değişiklikler, bu tür anlaşmaların hüküm ve koşulları, raporlama dönemi başı ve sonu itibarıyla bunlardan ortaya çıkan yükümlülüklerle ilgili nicel bilgiler ile bu yükümlülüklerin defter değerinde meydana gelen nakit dışı değişikliklerin niteliği ve etkileri hakkında açıklamalar yapılmasını zorunlu kılmaktadır. Ayrıca, IFRS 7'de öngörülen likidite riskine yönelik niceliksel açıklamalar kapsamında, tedarikçi finansmanı anlaşmaları, açıklanması gerekli olabilecek diğer faktörlere örnek olarak gösterilmiştir. Söz konusu değişikliğin Grup'un finansal durumu veya performansı üzerinde önemli bir etkisi olmamıştır.

VERA KONSEPT GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI ANONİM ŞİRKETİ

31 Mart 2024 Tarihli Finansal Tablolara Ait Dipnotlar

(Tutarlar aksi belirtilmedikçe Türk Lirası'nın ("TL") 31 Mart 2024 tarihindeki satın alma gücü cinsinden ifade edilmiştir.)

b) 31 Mart 2024 tarihi itibarıyla yayımlanmış ancak henüz yürürlüğe girmemiş olan standartlar ve değişiklikler:

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

TFRS 10 ve TMS 28 Değişiklikleri: Yatırımcı İşletmenin İştirak veya İş Ortaklığına Yaptığı Varlık Satışları veya Katkıları, KGK, özkaynak yöntemi ile ilgili devam eden araştırma projesi çıktılarına bağlı olarak değiştirilmek üzere, Aralık 2017'de TFRS 10 ve TMS 28'de yapılan söz konusu değişikliklerin geçerlilik tarihini süresiz olarak ertelemiştir. Ancak, erken uygulamaya halen izin vermektedir.

Grup söz konusu değişikliklerin etkilerini, bahsi geçen standartlar nihai halini aldıktan sonra değerlendirecektir.

Muhasebe Politikalarındaki Değişiklikler ve Hatalar

Bir işletme muhasebe politikalarını ancak aşağıdaki hallerde ve geçmişe dönük olarak değiştirebilir;

- Bir standart veya yorum tarafından gerekli kılınması,
- İşletmenin finansal durumu, performansı veya nakit akışları üzerindeki işlemlerin ve olayların etkilerinin finansal tablolarda daha uygun ve güvenilir bir şekilde sunulmasını sağlayacak nitelikte olması.

Finansal tablo kullanıcıları, işletmenin finansal durumu, performansı ve nakit akışındaki eğilimleri belirleyebilmek amacıyla işletmenin zaman içindeki finansal tablolarını karşılaştırabilme olanağına sahip olmalıdır. Bu nedenle, bir muhasebe politikasındaki değişiklik yukarıdaki paragrafta belirtilen durumlardan birini karşılamadığı sürece, her ara dönemde ve her hesap döneminde aynı muhasebe politikaları uygulanmalıdır.

Finansal durum ve performans trendlerinin tespitine imkân vermek üzere, Şirket'in cari dönem finansal tabloları önceki dönemle karşılaştırmalı olarak hazırlanmaktadır. Cari dönem finansal tabloların sunumu ile uygunluk sağlanması açısından karşılaştırmalı bilgiler gerekli görüldüğünde yeniden sınıflandırılır.

2.7. Önemli Muhasebe Politikalarının Özeti

31 Mart 2024 tarihinde sona eren üç aylık ara döneme ait özet finansal tablolar, ara dönem finansal tabloların hazırlanmasına yönelik TMS 34 standardına uygun olarak hazırlanmıştır. Ayrıca, 31 Mart 2024 tarihinde sona eren üç aylık ara hesap dönemine ait özet finansal tabloları hazırlanırken kullanılan önemli muhasebe politikaları, 31 Aralık 2023 tarihli finansal tablolar içerisinde detaylı olarak açıklanan muhasebe politikaları ile tutarlılık arz etmektedir. Dolayısıyla ara dönem özet konsolide finansal tablolar, 31 Aralık 2023 tarihinde sona eren yıla ait finansal tablolar ile değerlendirilmelidir.

3. NAKİT VE NAKİT BENZERLERİ

| | 31.03.2024 | 31.12.2023 |
|------------------|--------------------|--------------------|
| Kasa | 7.054 | 3.079 |
| Bankalar | 444.191.997 | 346.822.867 |
| -Vadesiz mevduat | 416.010.971 | 237.008 |
| -Vadeli mevduat | 28.181.026 | 346.585.859 |
| Toplam | 444.199.051 | 346.825.946 |

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

VERA KONSEPT GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI ANONİM ŞİRKETİ

31 Mart 2024 Tarihli Finansal Tablolara Ait Dipnotlar

(Tutarlar aksi belirtilmedikçe Türk Lirası'nın ("TL") 31 Mart 2024 tarihindeki satın alma gücü cinsinden ifade edilmiştir.)

4. TİCARİ ALACAKLAR VE TİCARİ BORÇLAR

Şirket'in kısa vadeli ticari alacaklarının detayı aşağıdaki gibidir:

| | 31.03.2024 | 31.12.2023 |
|--|------------------|-------------------|
| Ticari alacaklar | 6.894.598 | 7.951.584 |
| Alınan vadeli senetler | 2.100.000 | 4.059.768 |
| İlişkili taraflardan alacaklar | - | - |
| Şüpheli ticari alacaklar | - | - |
| Kısa vadeli ticari alacaklar (brüt) | 8.994.598 | 12.011.352 |
| Eksi: Ertelenmiş finansman geliri | (84.310) | (27.684) |
| -İlişkili olmayan taraflar | (84.310) | (27.684) |
| -İlişkili taraflar | - | - |
| Kısa vadeli ticari alacaklar (net) | 8.910.288 | 11.983.668 |

Şirket'in kısa vadeli ticari borçlarının detayı aşağıdaki gibidir:

| | 31.03.2024 | 31.12.2023 |
|-----------------------------------|------------------|------------------|
| Ticari borçlar | 2.991.004 | 2.258.440 |
| İlişkili taraflara borçlar | - | - |
| Eksi: ertelenmiş finansman gideri | (34.458) | (74.028) |
| -İlişkili olmayan taraflar | (34.458) | (74.028) |
| -İlişkili taraflar | - | - |
| Toplam | 2.956.546 | 2.184.412 |

5. DİĞER ALACAKLAR VE BORÇLAR

Diğer Alacaklar

Şirket'in kısa vadeli diğer alacaklarının detayı aşağıdaki gibidir:

| | 31.03.2024 | 31.12.2023 |
|--------------------------------------|------------------|------------------|
| Verilen depozito ve teminatlar | 11.837 | 13.620 |
| İlişkili taraflardan diğer alacaklar | - | - |
| Diğer çeşitli alacaklar | 2.333.659 | 1.167.287 |
| Toplam | 2.345.496 | 1.180.907 |

Şirket'in uzun vadeli diğer alacaklarının detayı aşağıdaki gibidir:

| | 31.03.2024 | 31.12.2023 |
|--------------------------------|------------|------------|
| Verilen depozito ve teminatlar | - | - |
| Toplam | - | - |

Diğer Borçlar

Şirket'in kısa vadeli diğer borçlarının detayı aşağıdaki gibidir:

| | 31.03.2024 | 31.12.2023 |
|--------------------------|------------------|------------------|
| Ödenecek vergi ve fonlar | 4.428.615 | 5.408.084 |
| Diğer yükümlülükler | - | 3.862.839 |
| Toplam | 4.428.615 | 9.270.923 |

VERA KONSEPT GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI ANONİM ŞİRKETİ

31 Mart 2024 Tarihli Finansal Tablolara Ait Dipnotlar

(Tutarlar aksi belirtilmedikçe Türk Lirası'nın ("TL") 31 Mart 2024 tarihindeki satın alma gücü cinsinden ifade edilmiştir.)

6. STOKLAR

Şirket'in stoklarının detayı aşağıdaki gibidir:

| | 31.03.2024 | 31.12.2023 |
|----------------------|--------------------|--------------------|
| İlk madde ve malzeme | - | - |
| Yarı mamuller üretim | 317.071.854 | 317.071.854 |
| Mamuller | - | - |
| Ticari mallar | - | - |
| Toplam | 317.071.854 | 317.071.854 |

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 (31 Aralık 2023: 62.807 m2).

Şirket'in, 31 Mart 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 dükkan ve işyerlerinden, 132 adet bağımsız bölüm ise satılabilir konut alanlarından oluşmaktadır. Şirket, ticari nitelikli dükkan ve işyerlerini yatırım amaçlı gayrimenkullerde; konut nitelikli bağımsız bölümleri stoklarda takip etmektedir (31 Aralık 2023: ticari nitelikli dükkan ve işyerlerini yatırım amaçlı gayrimenkullerde; konut nitelikli bağımsız bölümleri stoklarda takip etmektedir).

7. PEŞİN ÖDENMİŞ GİDERLER VE ERTELENMİŞ GELİRLER

Şirket'in kısa vadeli peşin ödenmiş giderleri detayı aşağıdaki gibidir:

| | 31.03.2024 | 31.12.2023 |
|-----------------------------|----------------|----------------|
| Verilen Sipariş Avansları | 75.700 | 87.103 |
| Gelecek Aylara Ait Giderler | 206.780 | 78.819 |
| Toplam | 282.480 | 165.922 |

| | 31.03.2024 | 31.12.2023 |
|--------------------------|-------------------|-------------------|
| Alınan sipariş avansları | 22.603.354 | 91.580.159 |
| Toplam | 22.603.354 | 91.580.159 |

| | 31.03.2024 | 31.12.2023 |
|------------------------------|-------------------|-------------------|
| Gelecek Yıllara Ait Gelirler | 70.567.321 | 74.361.854 |
| Toplam | 70.567.321 | 74.361.854 |

VERA KONSEPT GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI ANONİM ŞİRKETİ

31 Mart 2024 Tarihli Finansal Tablolara Ait Dipnotlar

(Tutarlar aksi belirtilmedikçe Türk Lirası'nın ("TL") 31 Mart 2024 tarihindeki satın alma gücü cinsinden ifade edilmiştir.)

8. YATIRIM AMAÇLI GAYRİMENKULLER

Şirket'in yatırım amaçlı gayrimenkullerine ilişkin detaylar aşağıdaki gibidir;

| | 31.03.2024 | 31.12.2023 |
|---|----------------------|----------------------|
| Proje Bazında Yatırım Amaçlı Gayrimenkuller-Elazığ Konsept Vera | 2.590.628.714 | 2.590.628.714 |
| Arsalar-Gölbaşı Arsası | 247.386.790 | 247.386.790 |
| Toplam | 2.838.015.504 | 2.838.015.504 |

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 (31 Aralık 2023: 62.807 m²).

Şirket'in, 31 Mart 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 dükkan ve işyerlerinden, 132 adet bağımsız bölüm ise satılabilir konut alanlarından oluşmaktadır. Şirket, ticari nitelikli dükkan ve işyerlerini yatırım amaçlı gayrimenkullerde; konut nitelikli bağımsız bölümleri stoklarda takip etmektedir (31 Aralık 2023: Şirket, ticari nitelikli dükkan ve işyerlerini yatırım amaçlı gayrimenkullerde; konut nitelikli bağımsız bölümleri stoklarda takip etmektedir).

9. MADDİ DURAN VARLIKLAR

| | 01.01.2024 | Girişler | Çıkışlar | 31.03.2024 |
|--|------------------|-------------|-----------|------------------|
| Maliyet Değeri | | | | |
| Taşıt araçları | 5.641.480 | - | - | 5.641.480 |
| Demirbaşlar | 1.362.656 | - | - | 1.362.656 |
| | 7.004.136 | | | 7.004.136 |
| Birikmiş Amortismanlar | | | | |
| Taşıt araçları | (3.627.438) | (62.927) | | (3.690.365) |
| Demirbaşlar | (1.066.778) | (11.650) | | (1.078.428) |
| | | | | |
| 31 Mart 2024 itibarıyla net defter değeri | 2.309.920 | | | 2.235.343 |
| | | | | |
| | 01.01.2023 | Girişler | Çıkışlar | 31.12.2023 |
| Maliyet Değeri | | | | |
| Taşıt araçları | 6.175.685 | - | (534.205) | 5.641.480 |
| Demirbaşlar | 1.268.782 | 93.874 | - | 1.362.656 |
| | 7.444.467 | | | 7.004.136 |
| Birikmiş Amortismanlar | | | | |
| Taşıt araçları | (2.996.693) | (1.118.118) | 487.373 | (3.627.438) |
| Demirbaşlar | (780.959) | (285.818) | - | (1.066.778) |
| | | | | |
| 31 Aralık 2023 itibarıyla net defter değeri | 3.666.815 | | | 2.309.920 |

VERA KONSEPT GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI ANONİM ŞİRKETİ

31 Mart 2024 Tarihli Finansal Tablolara Ait Dipnotlar

(Tutarlar aksi belirtilmedikçe Türk Lirası'nın ("TL") 31 Mart 2024 tarihindeki satın alma gücü cinsinden ifade edilmiştir.)

10. ÇALIŞANLARA SAĞLANAN FAYDALAR

Şirket'in dönemler itibarıyla çalışanlarına sağladığı faydalar ve bu faydalar kapsamında ayırdığı karşılıklar aşağıdaki gibidir:

Çalışanlara sağlanan faydalar kapsamında kısa vadeli borçlar

| | 31.03.2024 | 31.12.2023 |
|-----------------------------------|----------------|----------------|
| Personele borçlar | 245.752 | 224.967 |
| Ödenecek sosyal güvenlik primleri | 78.311 | 63.539 |
| Toplam | 324.063 | 288.506 |

Çalışanlara sağlanan faydalar kapsamında karşılıklar

| | 31.03.2024 | 31.12.2023 |
|---------------------------|---------------|---------------|
| Kıdem Tazminatı Karşılığı | 78.579 | 72.329 |
| Toplam | 78.579 | 72.329 |

VERA KONSEPT GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI ANONİM ŞİRKETİ

31 Mart 2024 Tarihli Finansal Tablolara Ait Dipnotlar

(Tutarlar aksi belirtilmedikçe Türk Lirası'nın ("TL") 31 Mart 2024 tarihindeki satın alma gücü cinsinden ifade edilmiştir.)

11. KARŞILIKLAR, KOŞULLU VARLIK VE BORÇLAR

Karşılıklar

31 Mart 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 576.060 TL dava karşılığı ayrılmıştır.

| | 31.03.2024 | 31.12.2023 |
|----------------|----------------|----------------|
| Dava Karşılığı | 679.060 | 662.836 |
| Toplam | 679.060 | 662.836 |

12. TAAHHÜTLER

31 Mart 2024 ve 31 Aralık 2023 tarihleri itibarıyla Şirket'in teminat/rehin/ipotek pozisyonuna ilişkin tabloları aşağıdaki gibidir.

| | 31.03.2024 | 31.12.2023 |
|--|------------|------------|
| A. Kendi tüzel kişiliği adına vermiş olduğu TRİ'ler | | |
| - Teminat mektupları | - | - |
| - İpotek | - | - |
| - Rehin | - | - |
| B. Bağlı ortaklıkları adına vermiş olduğu TRİ'ler | - | - |
| C. Olağan ticari faaliyetlerin yürütülmesi amacıyla diğer 3. kişilerin borçlarının teminatı olarak vermiş olduğu TRİ'ler | - | - |
| D. Diğer | | |
| - Ortaklar lehine verilen TRİ'ler | - | - |
| - B ve C maddeleri kapsamına girmeyen diğer grup şirketleri lehine verilen TRİ'ler | - | - |
| - C maddesi kapsamına girmeyen 3. kişiler lehine vermiş olduğu TRİ'ler | - | - |
| | - | - |

13. DİĞER VARLIKLAR VE YÜKÜMLÜLÜKLER

| | 31.03.2024 | 31.12.2023 |
|----------------------------------|--------------------|--------------------|
| Devreden KDV | 29.407.553 | 33.477.621 |
| İş avansları | 291.553 | 213.503 |
| Taşeronlara verilen avanslar (*) | 582.831.895 | 763.898.002 |
| Toplam | 612.531.001 | 797.589.126 |

(*) Şirket'in halihazırda yürüttüğü Elazığ Konsept Vera Projesi ile proje çalışmalarına başlanılan Ankara-Gölbaşı projesi için verilmiştir.

VERA KONSEPT GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI ANONİM ŞİRKETİ

31 Mart 2024 Tarihli Finansal Tablolara Ait Dipnotlar

(Tutarlar aksi belirtilmedikçe Türk Lirası'nın ("TL") 31 Mart 2024 tarihindeki satın alma gücü cinsinden ifade edilmiştir.)

14. SERMAYE, YEDEKLER VE DİĞER ÖZKAYNAK KALEMLERİ

a) Ortaklık Yapısı

Şirket'in 31 Mart 2023 ve 31 Aralık 2023 tarihleri itibarıyla sermaye yapısı aşağıdaki gibidir:

| | 31.03.2024 | 31.12.2023 |
|------------------|--------------------|--------------------|
| Sevda Fırat | 75.000.000 | 75.000.000 |
| Emre Fırat | 75.520.000 | 75.520.000 |
| Halka Açık Kısım | 54.480.000 | 54.480.000 |
| Toplam | 205.000.000 | 205.000.000 |

b) Kardan ayrılmış kısıtlanmış yedekler

Kardan ayrılmış yedeklerin detayı aşağıdaki gibidir:

| | 31.03.2024 | 31.12.2023 |
|------------------|----------------|----------------|
| Yasal yedek akçe | 156.551 | 156.551 |
| Toplam | 156.551 | 156.551 |

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.

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

Kar veya zararda sınıflandırılmayacak diğer kapsamlı gelirlerin detayı aşağıdaki gibidir:

| | 31.03.2024 | 31.12.2023 |
|-----------------------------|---------------|---------------|
| Aktüeryal kayıp kazanç fonu | 67.405 | 50.686 |
| Toplam | 67.405 | 50.686 |

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

| | 31.03.2024 | 31.12.2023 |
|--------------------------------|--------------------|--------------------|
| Hisse Senetleri İhraç Primleri | 971.447.631 | 971.447.631 |
| Toplam | 971.447.631 | 971.447.631 |

e) Sermaye Düzeltme Farkları

| | 31.03.2024 | 31.12.2023 |
|--|--------------------|--------------------|
| Sermaye Enflasyon Düzeltme Farkları Olumlu | 236.078.479 | 236.078.479 |
| Toplam | 236.078.479 | 236.078.479 |

f) Geçmiş Yıllar Kar / Zararları

| | 31.03.2024 | 31.12.2023 |
|-------------------------------|----------------------|----------------------|
| Geçmiş Yıllar Kar / Zararları | 2.739.493.488 | 2.077.884.457 |
| Toplam | 2.739.493.488 | 2.077.884.457 |

VERA KONSEPT GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI ANONİM ŞİRKETİ

31 Mart 2024 Tarihli Finansal Tablolara Ait Dipnotlar

(Tutarlar aksi belirtilmedikçe Türk Lirası'nın ("TL") 31 Mart 2024 tarihindeki satın alma gücü cinsinden ifade edilmiştir.)

g) Net dönem kar/zararı

| | 31.03.2024 | 31.12.2023 |
|-----------------------|---------------------|--------------------|
| Net Dönem karı/zararı | (28.290.075) | 661.609.031 |
| Toplam | (28.290.075) | 661.609.031 |

15. 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:

31 Mart 2024 ve 31 Aralık 2023 tarihlerinde sona eren yıllar itibarıyla vergi geliri aşağıdaki gibidir:

| | 31.03.2024 | 31.12.2023 |
|-----------------------------|--------------|----------------|
| Ertelenmiş vergi geliri (*) | 7.784 | 317.193 |
| Toplam | 7.784 | 317.193 |

(*) 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.

16. HASILAT VE SATIŞLARIN MALİYETİ

a) Hasılat:

| | 01.01.- 31.03.2024 | 01.01.- 31.03.2023 |
|-----------------------|-----------------------|-----------------------|
| Yurt içi satış geliri | - | - |
| Hasılat | - | - |

b) Satışların Maliyeti:

| | 01.01.- 31.03.2024 | 01.01.- 31.03.2023 |
|-----------------------------|-----------------------|-----------------------|
| Satılan ticari mal maliyeti | - | - |
| Maliyet | - | - |

VERA KONSEPT GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI ANONİM ŞİRKETİ

31 Mart 2024 Tarihli Finansal Tablolara Ait Dipnotlar

(Tutarlar aksi belirtilmedikçe Türk Lirası'nın ("TL") 31 Mart 2024 tarihindeki satın alma gücü cinsinden ifade edilmiştir.)

17. FAALİYET GİDERLERİ

Şirket'in dönem sonu genel yönetim giderleri aşağıdaki gibidir:

| | 01.01.- 31.03.2024 | 01.01.- 31.03.2023 |
|-------------------------|-----------------------|-----------------------|
| Genel yönetim giderleri | (840.823) | (1.967.288) |
| Toplam | (840.823) | (1.967.288) |

18. ESAS FAALİYETLERDEN DİĞER GELİRLER VE GİDERLER

31 Mart 2024 ve 31 Mart 2023 tarihlerinde sona eren yıllara ait esas faaliyetlerden diğer gelirlerin detayı aşağıdaki gibidir:

| | 01.01.- 31.03.2024 | 01.01.- 31.03.2023 |
|-------------------------|-----------------------|-----------------------|
| Reeskont faiz gelirleri | 46.579 | 7.430 |
| Diğer gelirler | 106.000 | 27.945 |
| Toplam | 152.579 | 35.375 |

| | 01.01.- 31.03.2024 | 01.01.- 31.03.2023 |
|--------------------|-----------------------|-----------------------|
| Karşılık giderleri | (103.000) | - |
| Diğer giderler | (2.007.256) | (130.196) |
| Toplam | (2.110.256) | (130.196) |

19. YATIRIM FAALİYETLERİNDEN GELİRLER

31 Mart 2024 ve 31 Mart 2023 tarihlerinde sona eren yıllara ait yatırım faaliyetlerinden gelirlerin detayı aşağıdaki gibidir:

| | 01.01.- 31.03.2024 | 01.01.- 31.03.2023 |
|--------------------------|-----------------------|-----------------------|
| Menkul kıymet satış karı | 73.669.313 | - |
| Toplam | 73.669.313 | - |

| | 01.01.- 31.03.2024 | 01.01.- 31.03.2023 |
|--------------------------------|-----------------------|-----------------------|
| Menkul kıymet satış zararı (-) | (1.339.312) | - |
| Toplam | (1.339.312) | - |

20. FİNANSMAN GELİRLERİ VE GİDERLERİ

31 Mart 2024 ve 31 Aralık 2023 tarihlerinde sona eren yıllara ait finansman gelirlerinin ve giderlerinin detayı aşağıdaki gibidir:

| | 01.01.- 31.03.2024 | 01.01.- 31.03.2023 |
|---|-----------------------|-----------------------|
| İlişkili olmayan taraflardan finansman nitelikli faiz gelirleri | 19.566.620 | 163.776 |
| Reeskont faiz gelirleri | 58.518 | 181.507 |
| Toplam | 19.625.138 | 345.283 |

VERA KONSEPT GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI ANONİM ŞİRKETİ

31 Mart 2024 Tarihli Finansal Tablolara Ait Dipnotlar

(Tutarlar aksi belirtilmedikçe Türk Lirası'nın ("TL") 31 Mart 2024 tarihindeki satın alma gücü cinsinden ifade edilmiştir.)

20. FİNANSMAN GELİRLERİ VE GİDERLERİ (devamı)

| | 01.01.- 31.03.2024 | 01.01.- 31.03.2023 |
|---------------------------------|-----------------------|-----------------------|
| Reeskont faiz giderleri (-) | (148.647) | (271.401) |
| Kısa vadeli borçlanma giderleri | (5.500) | (1.230.510) |
| Toplam | (154.147) | (1.501.911) |

21. PAY BAŞINA KAZANÇ / (KAYIP)

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

| | 01.01.- 31.03.2024 | 01.01.- 31.03.2023 |
|---|-----------------------|-----------------------|
| Net dönem karı | (28.290.075) | 102.115.496 |
| Nominal değerli payların ağırlıklı ortalama adedi | 205.000.000 | 150.000.000 |
| | (0,14) | 0,68 |

22. 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/özkaynak oranını devam ettirerek verimli sermaye yapısının sürekliliğini sağlamaktır.

VERA KONSEPT GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI ANONİM ŞİRKETİ

31 Mart 2024 Tarihli Finansal Tablolara Ait Dipnotlar

(Tutarlar aksi belirtilmedikçe Türk Lirası'nın ("TL") 31 Mart 2024 tarihindeki satın alma gücü cinsinden ifade edilmiştir.)

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.

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

| | 31.03.2024 | 31.12.2023 |
|------------------------------------|----------------------|----------------------|
| Toplam yükümlülükler | 101.637.538 | 178.421.019 |
| Nakit ve nakit benzerleri | (444.199.051) | (346.825.946) |
| Net yükümlülük | (342.561.513) | (168.404.927) |
| Özkaynaklar | 4.123.953.479 | 4.152.226.835 |
| Net yükümlülük/kaynak oranı | (0,09) | (0,04) |

b) Finansal Risk Faktörleri

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

VERA KONSEPT GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI ANONİM ŞİRKETİ

31 Mart 2024 Tarihli Finansal Tablolara Ait Dipnotlar

(Tutarlar aksi belirtilmedikçe Türk Lirası'nın ("TL") 31 Mart 2024 tarihindeki satın alma gücü cinsinden ifade edilmiştir.)

23. 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 | | | | Bankalardaki mevduat | Diğer |
|---|------------------|------------------|-----------------|------------------|----------------------|--------------|
| | Ticari alacaklar | | Diğer alacaklar | | | |
| | İlişkili taraf | Diğer taraf | İlişkili taraf | Diğer taraf | | |
| 31.03.2024 tarihi itibarıyla maruz kalınan azami kredi riski (A+B+C+D) | | 8.910.288 | | 2.345.496 | 444.191.997 | 7.054 |
| - Azami riskin teminat, vs ile güvence altına alınmış kısmı | | | | | | |
| A. Vadesi geçmemiş ya da değer düşüklüğüne uğramamış finansal varlıkların net defter değeri | | 8.910.288 | | 2.345.496 | 444.191.997 | 7.054 |
| 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

31 Mart 2024 Tarihli Finansal Tablolara Ait Dipnotlar

(Tutarlar aksi belirtilmedikçe Türk Lirası'nın ("TL") 31 Mart 2024 tarihindeki satın alma gücü cinsinden ifade edilmiştir.)

23. FİNANSAL ARAÇLARDAN KAYNAKLANAN RİSKLERİN NİTELİĞİ VE DÜZEYİ (DEVAMI)

b.1) Kredi Riski Yönetimi (Devamı)

| | Alacaklar | | | | Bankalardaki mevduat | Diğer |
|---|------------------|-------------------|-----------------|------------------|----------------------|--------------|
| | Ticari alacaklar | | Diğer alacaklar | | | |
| | İlişkili taraf | Diğer taraf | İlişkili taraf | Diğer taraf | | |
| 31.12.2023 tarihi itibarıyla maruz kalınan azami kredi riski (A+B+C+D) | | 11.983.668 | | 1.180.907 | 346.822.867 | 3.079 |
| - Azami riskin teminat, vs ile güvence altına alınmış kısmı | | | | | | |
| A. Vadesi geçmemiş ya da değer düşüklüğüne uğramamış finansal varlıkların net defter değeri | | 11.983.668 | | 1.180.907 | 346.822.867 | 3.079 |
| 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

31 Mart 2024 Tarihli Finansal Tablolara Ait Dipnotlar

(Tutarlar aksi belirtilmedikçe Türk Lirası'nın ("TL") 31 Mart 2024 tarihindeki satın alma gücü cinsinden ifade edilmiştir.)

23. 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 31.03.2024 | Defter Değeri | Sözleşme Uyarınca Nakit Çıkışlar Toplamı (I+II+III+IV) | 3 Aydan Kısa (I) | 3-12 Ay Arası (II) | 1-5 Yıl Arası (III) | 5 Yıldan Uzun (IV) |
|---|------------------|--|------------------|--------------------|---------------------|--------------------|
| Ticari Borçlar | 2.956.546 | 2.956.546 | 2.956.546 | - | - | - |
| Diğer Borçlar | 4.428.615 | 4.428.615 | 4.428.615 | - | - | - |
| Toplam Yükümlülük | 7.385.161 | 7.385.161 | 7.385.161 | - | - | - |

| Sözleşme Uyarınca Vadeler 31.12.2023 | Defter Değeri | Sözleşme Uyarınca Nakit Çıkışlar Toplamı (I+II+III+IV) | 3 Aydan Kısa (I) | 3-12 Ay Arası (II) | 1-5 Yıl Arası (III) | 5 Yıldan Uzun (IV) |
|---|-------------------|--|-------------------|--------------------|---------------------|--------------------|
| Ticari Borçlar | 2.184.412 | 2.184.412 | 2.184.412 | - | - | - |
| Diğer Borçlar | 9.270.923 | 9.270.923 | 9.270.923 | - | - | - |
| Toplam Yükümlülük | 11.455.335 | 11.455.335 | 11.455.335 | - | - | - |

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

31 Mart 2024 Tarihli Finansal Tablolara Ait Dipnotlar

(Tutarlar aksi belirtilmedikçe Türk Lirası'nın ("TL") 31 Mart 2024 tarihindeki satın alma gücü cinsinden ifade edilmiştir.)

24. 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:

31 Mart 2024 Tarihi İtibarıyla Gerçeğe Uygun Değer Seviyesi

| | 1.Seviye | 2.Seviye | 3.Seviye | Toplam |
|-------------------------------|-----------------|----------------------|-----------------|----------------------|
| Yatırım Amaçlı Gayrimenkuller | - | 2.838.015.504 | - | 2.838.015.504 |
| | - | 2.838.015.504 | - | 2.838.015.504 |

VERA KONSEPT GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI ANONİM ŞİRKETİ

31 Mart 2024 Tarihli Finansal Tablolara Ait Dipnotlar

(Tutarlar aksi belirtilmedikçe Türk Lirası'nın ("TL") 31 Mart 2024 tarihindeki satın alma gücü cinsinden ifade edilmiştir.)

31 Aralık 2023 Tarihi İtibarıyla Gerçeğe Uygun Değer Seviyesi

| | 1.Seviye | 2.Seviye | 3.Seviye | Toplam |
|-------------------------------|----------|----------------------|----------|----------------------|
| Yatırım Amaçlı Gayrimenkuller | - | 2.838.015.504 | - | 2.838.015.504 |
| | - | 2.838.015.504 | - | 2.838.015.504 |

25. RAPORLAMA DÖNEMİNDEN SONRAKİ OLAYLAR

Bulunmamaktadır.

26. 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

31 Mart 2024 Tarihli Finansal Tablolara Ait Dipnotlar

(Tutarlar aksi belirtilmedikçe Türk Lirası'nın ("TL") 31 Mart 2024 tarihindeki satın alma gücü cinsinden ifade edilmiştir.)

26. PORTFÖY SINIRLAMALARINA UYUMUN KONTROLÜ (DEVAMI)

| Konsolide olmayan (bireysel) finansal tablo ana hesap kalemler | İlgili Düzenleme | 31.03.2024 | 31.12.2023 |
|---|------------------------------|----------------------|----------------------|
| A Para ve Sermaye piyasası araçları | III-48.1. Md. 24 / (b) | 444.199.051 | 346.825.946 |
| B Gayrimenkuller, Gayrimenkule Dayalı Projeler, 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) | 3.155.087.358 | 3.155.087.358 |
| C İştirakler | III-48.1. Md. 24 / (b) | - | - |
| İlişkili taraflardan alacaklar (Ticari Olmayan) | III-48.1. Md. 23 / (f) | - | - |
| Diğer varlıklar | | 626.304.608 | 828.734.550 |
| D Toplam varlıklar (Aktif toplamı) | III-48.1. Md. 3 / (p) | 4.225.591.017 | 4.330.647.854 |
| E Finansal borçlar | III-48.1. Md. 31 | - | - |
| F Diğer finansal yükümlülükleri | III-48.1. Md. 31 | - | - |
| G Finansal kiralama borçları | III-48.1. Md. 31 | - | - |
| H İlişkili taraflara borçlar (Ticari olmayan) | III-48.1. Md. 23 / (f) | - | - |
| I Özkaynaklar | III-48.1. Md. 31 | 4.123.953.479 | 4.152.226.835 |
| Diğer kaynaklar | | 101.637.538 | 178.421.019 |
| D Toplam kaynaklar | III-48.1. Md. 3 / (p) | 4.225.591.017 | 4.330.647.854 |

VERA KONSEPT GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI ANONİM ŞİRKETİ

31 Mart 2024 Tarihli Finansal Tablolara Ait Dipnotlar

(Tutarlar aksi belirtilmedikçe Türk Lirası'nın ("TL") 31 Mart 2024 tarihindeki satın alma gücü cinsinden ifade edilmiştir.)

26. PORTFÖY SINIRLAMALARINA UYUMUN KONTROLÜ (DEVAMI)

| | Konsolide olmayan (bireysel) diğer finansal bilgiler | İlgili Düzenleme | 31.03.2024 | 31.12.2023 |
|-----------|--|-------------------------|-------------------|-------------------|
| A1 | Para ve sermaye piyasası araçlarının 3 yıllık gayrimenkul ödemeleri için tutulan kısmı | III-48.1. Md. 24 / (b) | - | - |
| A2 | Döviz cinsinden vadeli-vadesiz mevduat/ özel cari katılma hesabı ve TL cinsinden vadeli Mevduat/Katılma Hesabı | III-48.1. Md. 24 / (b) | 444.191.997 | 346.822.867 |
| A3 | Yabancı sermaye piyasası araçları | III-48.1. Md. 24 / (d) | - | - |
| B1 | Yabancı gayrimenkuller, gayrimenkule dayalı projeler, gayrimenkule dayalı haklar | III-48.1. Md. 24 / (d) | - | - |
| B2 | Atıl tutulan arsa/araziler | III-48.1. Md. 24 / (c) | - | - |
| C1 | Yabancı iştirakler | III-48.1. Md. 24 / (d) | - | - |
| C2 | İşletmeci şirkete iştirak | III-48.1. Md. 24 / (a) | - | - |
| J | Gayrinakdi krediler | III-48.1. Md. 31 | - | - |
| K | Üzerinde proje geliştirilecek mülkiyeti ortaklığa ait olmayan ipotekli arsaların ipotek bedelleri | III-48.1. Md. 22 / (e) | - | - |
| L | Tek Bir Şirketteki Para ve Sermaye Piyasası Araçları Yatırımlarının Toplamı | III-48.1. Md. 22 / (1) | 418.806.371 | 260.097.520 |
| | <i>Halk Bankası</i> | | 418.806.371 | - |
| | <i>Emlak Katılım Bankası</i> | | - | 260.097.520 |
| | <i>İş Bankası</i> | | 25.208.012 | 77.236.219 |
| | <i>Diğer</i> | | 177.614 | 9.489.128 |

VERA KONSEPT GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI ANONİM ŞİRKETİ

31 Mart 2024 Tarihli Finansal Tablolara Ait Dipnotlar

(Tutarlar aksi belirtilmedikçe Türk Lirası'nın ("TL") 31 Mart 2024 tarihindeki satın alma gücü cinsinden ifade edilmiştir.)

26. PORTFÖY SINIRLAMALARINA UYUMUN KONTROLÜ (DEVAMI)

| Portföy Sınırlamaları | İlgili Düzenleme | Cari Dönem | Önceki Dönem | 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 |
| 2 Gayrimenkuller, Gayrimenkule Dayalı Projeler, Gayrimenkule Dayalı Haklar, Gayrimenkul Yatırım Fonu Katılma Payları ve sermayesine %100 oranında iştirak ettikleri 28 inci maddenin birinci fıkrasının (ç) bendi kapsamındaki şirketler | III-48.1. Md. 24 / (a).(b) | 74,67% | 72,85% | ≥%51 |
| 3 Para ve Sermaye Piyasası Araçları ile İştirakler | III-48.1. Md. 24 / (b) | 10,51% | 8,01% | ≤%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 | 0,00% | 0,00% | ≤%500 |
| 8 TL ve Döviz Cinsinden Vadeli-Vadesiz Mevduat / Özel Cari-Katılma Hesabı | III-48.1. Md. 24 / (b) | 10,51% | 8,01% | ≤%10 |
| 9 Tek Bir Şirketteki Para ve Sermaye Piyasası Araçları Yatırımlarının Toplamı | III-48.1. Md. 22 / (1) | 9,91% | 6,01% | ≤%10 |
| <i>Halk Bankası</i> | | 9,91% | - | |
| <i>Emlak Katılım Bankası</i> | | - | 6,01% | |
| <i>İş Bankası</i> | | 0,60% | 1,78% | |
| <i>Diğer</i> | | 0,00% | 0,22% | |

31 Aralık 2023 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.