

**VERA GRUP MÜHENDİSLİK A.Ş.**  
**01 OCAK - 31 ARALIK 2021 VE 2020**  
**HESAP DÖNEMLERİNE AİT**  
**FİNANSAL TABLOLAR VE ÖZEL**  
**BAĞIMSIZ DENETÇİ RAPORU**

## Vera Grup Mühendislik A.Ş.

### İçindekiler

Bağımsız denetçi raporu	1-3
Finansal durum tablosu	4-5
Kâr veya zarar ve diğer kapsamlı gelir tablosu	6
Özkaynak değişim tablosu	7
Nakit akış tablosu	8
Finansal tablolara ilişkin dipnotlar	9-44

## **VERA GRUP MÜHENDİSLİK A.Ş. ÖZEL BAĞIMSIZ DENETÇİ RAPORU**

Vera Grup Mühendislik A.Ş.  
Genel Kurulu'na  
Ankara

### **Görüş**

Vera Grup Mühendislik A.Ş.'nin ("Şirket"), 31 Aralık 2021 ve 2020 tarihli finansal durum tabloları ile 31 Aralık 2021 ve 2020 tarihlerinde sona eren hesap dönemlerine ait kar veya zarar ve diğer kapsamlı gelir tabloları, özkaynak değişim tabloları ve nakit akış tablolarını ile önemli muhasebe politikalarının özeti de dahil olmak üzere finansal tablo dipnotlarından oluşan finansal tablolarını denetlemiş bulunuyoruz.

Görüşümüze göre, ilişikteki finansal tablolar, Vera Grup Mühendislik A.Ş.'nin 31 Aralık 2021 ve 2020 tarihleri itibarıyla finansal durumunu ve aynı tarihlerde tarihlerinde sona eren hesap dönemlerine ait finansal performansını ve nakit akışlarını, Türkiye Finansal Raporlama Standartlarına (TFRS) uygun olarak tüm önemli yönleriyle gerçeğe uygun bir biçimde sunmaktadır.

### **Görüşün Dayanağı**

Yaptığımız bağımsız denetim, Sermaye Piyasası Kurulu ("SPK") tarafından yayımlanan bağımsız denetim standartlarına ve Kamu Gözetimi, Muhasebe ve Denetim Standartları Kurumu ("KGGK") tarafından yayımlanan Türkiye Denetim Standartları'nın bir parçası olan Bağımsız Denetim Standartları'na ("BDS") uygun olarak yürütülmüştür. Bu standartlar kapsamındaki sorumluluklarımız, raporumuzun "Bağımsız Denetçinin Finansal Tabloların Bağımsız Denetimine İlişkin Sorumlulukları" bölümünde ayrıntılı bir şekilde açıklanmıştır. KGGK tarafından yayımlanan Bağımsız Denetçiler İçin Etik Kurallar ("Etik Kurallar") ile finansal tabloların bağımsız denetimiyle ilgili mevzuatta yer alan etik hükümlere uygun olarak Şirket'ten bağımsız olduğumuzu beyan ederiz. Etik Kurallar ve mevzuat kapsamındaki etiğe ilişkin diğer sorumluluklar da tarafımızca yerine getirilmiştir. Bağımsız denetim sırasında elde ettiğimiz bağımsız denetim kanıtlarının görüşümüzün oluşturulması için yeterli ve uygun bir dayanak oluşturduğuna inanıyoruz.

### **Dikkat Çekilen Husus**

Görüşümüzü etkilememekle birlikte aşağıdaki hususa dikkatinizi çekmek isteriz:

Vera Grup Mühendislik A.Ş.'nin Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı (GYO)'na dönüşüm başvurusunda Sermaye Piyasası Kurulu'na (SPK) sunulmak üzere hazırlanan 30 Eylül 2022, 31 Aralık 2021, 2020 ve 2019 tarihli finansal durum tablosu ile 30 Eylül 2022 ve 2021, 31 Aralık 2021, 2020 ve 2019 tarihlerinde sona eren hesap dönemlerine ait kar veya zarar ve diğer kapsamlı gelir tablosu, özkaynaklar değişim tablosu ve nakit akış tablosunu ile önemli muhasebe politikalarının özeti de dahil olmak üzere finansal tablo dipnotlarından oluşan finansal tablolarını denetlemiş ve 29 Kasım 2022 tarihli bu bağımsız denetim raporunda olumlu görüş bildirmiştik.

## Dikkat Çekilen Husus (Devamı)

Bu rapor, Şirket portföyünde yer alan Gölbaşı İlçesi ve Güzelyalı Mahallesi, 1152 Ada 1 Parsel'deki arsanın "TMS 40 Yatırım Amaçlı Gayrimenkuller hesabında izlenmesi gerektiği gerekçesi ile ve Vera Grup Mühendislik Anonim Şirketi'nin talebi doğrultusunda, söz konusu arsanın Net Kurumsal Değerleme ve Danışmanlık A.Ş.'nin ibraz etmiş olduğu yazıda yer alan 31 Aralık 2021 tarihli tahmini piyasa değerinin finansal tablolarda muhasebeleştirilmesi kapsamında yeniden hazırlanmıştır.

Şirket portföyünde yer alan söz konusu arsaya ilişkin olarak SPK lisanslı Net Kurumsal Gayrimenkul Değerleme ve Danışmanlık A.Ş. tarafından hazırlanan 02 Kasım 2022 tarih ve 2022-1218 sayılı değerlendirme raporunda, söz konusu arsanın piyasa değeri 110.000.000 TL olarak tespit edilmiştir.

Net Kurumsal Gayrimenkul Değerleme ve Danışmanlık A.Ş. tarafından ibraz edilen 12 Nisan 2023 tarihli, "Yaklaşık Değer Tahmini" konulu yazıda 02 Kasım 2022 tarih ve 2022-1218 sayılı değerlendirme raporunda bulunan imar planı, plan notları ve mülkiyet durumlarının değişmediği varsayımı ile söz konusu taşınmazın 31 Aralık 2021 tarihli değeri 53.000.000 TL olarak tahmin edilmiştir. Bu çerçevede anılan arsanın değerlendirilmiş tutarı ile kayıtlı tutar arasındaki değerlendirme farkı ekli finansal tablolarda yatırım faaliyetlerinden gelirler içerisinde "Yatırım amaçlı gayrimenkul yeniden değerlendirme" hesabına kaydedilmiştir.

## Kilit Denetim Konuları

Kilit denetim konuları, mesleki muhakememize göre cari döneme ait finansal tabloların bağımsız denetiminde en çok önem arz eden konulardır. Kilit denetim konuları, bir bütün olarak finansal tabloların bağımsız denetimi çerçevesinde ve finansal tablolara ilişkin görüşümüzün oluşturulmasında ele alınmış olup, bu konular hakkında ayrı bir görüş bildirmemekteyiz. Aşağıda açıklanan konular kilit denetim konuları olarak belirlenmiş ve raporumuzda bildirilmiştir.

Kilit Denetim Konusu	Kilit Denetim Konusunun Denetimde Nasıl Ele Alındığı
<i>Yatırım amaçlı gayrimenkullerin gerçeğe uygun değerlerinin belirlenmesine ilişkin yapılan değerlendirme çalışmaları</i>	
<p>Not 2.5 ve 12'de belirtildiği üzere, Şirket, yatırım amaçlı gayrimenkullerini gerçeğe uygun değerinden muhasebeleştirilmektedir. 31 Aralık 2021 tarihi itibarıyla yatırım amaçlı gayrimenkuller, Şirket'in toplam varlıklarının %47'sini oluşturmakta olup toplam değeri 53.000.000 TL'dir.</p> <p>Şirket'in yatırım amaçlı gayrimenkullerinin değerlemesi, önemli muhakeme alanlarını içerir ve öznel varsayımlarda bulunulmasını gerektirir.</p> <p>Yatırım amaçlı gayrimenkullerin gerçeğe uygun değerinin belirlenmesine ilişkin yapılan çalışma, değerlemelerin öznel niteliği, önemli varsayım ve muhakemeler içermesi sebebiyle kilit denetim konusu olarak belirlenmiştir.</p>	<p>Şirket'in atamış olduğu Değerleme Eksperti tarafından hazırlanan değerlendirme raporu üzerinde Şirket'in üst yönetiminin gerçekleştirdiği kontrollerin tasarımı ve uygulaması test edilmiştir.</p> <p>02 Kasım 2022 tarih ve 2022-1218 sayılı değerlendirme raporunda, söz konusu arsanın piyasa değeri 2022 yılı için 110.000.000 TL olarak tespit edilmiş ve bu değerlendirme raporunda bulunan imar planı, plan notları ve mülkiyet durumlarının değişmediği varsayımı ile söz konusu taşınmazın 31 Aralık 2021 tarihli değeri 53.000.000 TL olarak tahmin edilerek arsa değerlendirilmiş tutarı ekli finansal tablolarda kaydedilmiştir.</p> <p>Değerleme Eksperti'nin yeterliliği, ehliyeti ve tarafsızlığı değerlendirilmiştir. Ayrıca, icra edilen çalışmanın kapsamı ve anlaşmanın şartlarını göz önünde bulundurarak kendisinin bağımsızlığı da değerlendirilmiştir.</p> <p>Değerleme Eksperti tarafından hazırlanan değerlendirme raporu, uygulanan değerlendirme yöntemi ve kullanılan varsayımların uygunluğu değerlendirilmiştir. Kullanılan varsayımlar, piyasa verileri ile karşılaştırılarak bulgular Şirket'in Değerleme Eksperti ile değerlendirilmiştir.</p> <p>Şirket'in yatırım amaçlı gayrimenkullerinde yer alan Gölbaşı arsasının değeri çeşitli tahmin ve varsayımlar (emsal arsaların değeri vb.) kullanılarak belirlenmiş ve Ekspertiz Şirket'i tarafından ibraz edilen net bugünkü değeri finansal tablolara alınmıştır.</p> <p>Not 2.5 ve 12'de yer alan yatırım amaçlı gayrimenkullerin gerçeğe uygun değerleri ile ilgili açıklamaların değerlendirme raporunda yer alan bilgilerle uyumunu ve dipnot açıklamalarının TMS açısından yeterli olup olmadığını incelemiştir.</p>

## Yönetimin ve Üst Yönetimden Sorumlu Olanların Finansal Tablolara İlişkin Sorumlulukları

Şirket yönetimi; finansal tabloların TFRS'ye uygun olarak hazırlanmasından, gerçeğe uygun bir biçimde sunumundan ve hata veya hile kaynaklı önemli yanlışlık içermeyecek şekilde hazırlanması için gerekli gördüğü iç kontrolden sorumludur. Finansal tabloları hazırlarken yönetim; Şirket'in sürekliliğini devam ettirme kabiliyetinin değerlendirilmesinden, gerektiğinde süreklilikle ilgili hususları açıklamaktan ve Şirket'i tasfiye etme ya da ticari faaliyeti sona erdirmeye niyeti ya da mecburiyeti bulunmadığı sürece işletmenin sürekliliği esasını kullanmaktan sorumludur. Üst yönetimden sorumlu olanlar, Şirket'in finansal raporlama sürecinin gözetiminden sorumludur.

## Bağımsız Denetçinin Finansal Tabloların Bağımsız Denetimine İlişkin Sorumlulukları

Bir bağımsız denetimde, biz bağımsız denetçilerin sorumlulukları şunlardır:

Amacımız, bir bütün olarak finansal tabloların hata veya hile kaynaklı önemli yanlışlık içerip içermediğine ilişkin makul güvence elde etmek ve görüşümüzü içeren bir bağımsız denetçi raporu düzenlemektir. TFRS'ye uygun olarak yürütülen bir bağımsız denetim sonucunda verilen makul güvence; yüksek bir güvence seviyesidir ancak, var olan önemli bir yanlışlığın her zaman tespit edileceğini garanti etmez.

Yanlışlıklar hata veya hile kaynaklı olabilir. Yanlışlıkların, tek başına veya toplu olarak, finansal tablo kullanıcılarının bu tablolara istinaden alacakları ekonomik kararları etkilemesi makul ölçüde bekleniyorsa bu yanlışlıklar önemli olarak kabul edilir.

TFRS'ye uygun olarak yürütülen bağımsız denetimin gereği olarak, bağımsız denetim boyunca mesleki muhakememizi kullanmakta ve mesleki şüpheciliğimizi sürdürmekteyiz. Tarafımızca ayrıca:

- Finansal tablolardaki hata veya hile kaynaklı 'önemli yanlışlık' riskleri belirlenmekte ve değerlendirilmekte; bu risklere karşılık veren denetim prosedürleri tasarlanmakta ve uygulanmakta ve görüşümüze dayanak teşkil edecek yeterli ve uygun denetim kanıtı elde edilmektedir. (Hile; muvazaa, sahtekarlık, kasıtlı ihmal, gerçeğe aykırı beyan veya iç kontrol ihlali fiillerini içerebildiğinden, hile kaynaklı önemli bir yanlışlığı tespit edememe riski, hata kaynaklı önemli bir yanlışlığı tespit edememe riskinden yüksektir).
- Şirket'in iç kontrolünün etkinliğine ilişkin bir görüş bildirmek amacıyla değil ama duruma uygun denetim prosedürlerini tasarlamak amacıyla denetimle ilgili iç kontrol değerlendirilmektedir.
- Yönetim tarafından kullanılan muhasebe politikalarının uygunluğu ile yapılan muhasebe tahminlerinin ve ilgili açıklamaların makul olup olmadığı değerlendirilmektedir.
- Elde edilen denetim kanıtlarına dayanarak, Şirket'in sürekliliğini devam ettirme kabiliyetine ilişkin ciddi şüphe oluşturabilecek olay veya şartlarla ilgili önemli bir belirsizliğin mevcut olup olmadığı hakkında ve yönetimin işletmenin sürekliliği esasını kullanmasının uygunluğu hakkında sonuca varılmaktadır. Önemli bir belirsizliğin mevcut olduğu sonucuna varmamız halinde, raporumuzda, finansal tablolardaki ilgili açıklamalara dikkat çekmemiz ya da bu açıklamaların yetersiz olması durumunda olumlu görüş dışında bir görüş vermemiz gerekmektedir. Vardığımız sonuçlar, bağımsız denetçi raporu tarihine kadar elde edilen denetim kanıtlarına dayanmaktadır. Bununla birlikte, gelecekteki olay veya şartlar Şirket'in sürekliliğini sona erdirebilir.
- Finansal tabloların, açıklamalar dahil olmak üzere, genel sunumu, yapısı ve içeriği ile bu tabloların, temelini oluşturan işlem ve olayları gerçeğe uygun sunumu sağlayacak şekilde yansıtıp yansıtmadığı değerlendirilmektedir.
- Finansal tablolar hakkında görüş vermek amacıyla, topluluk içerisindeki işletmelere veya faaliyet bölümlerine ilişkin finansal bilgiler hakkında yeterli ve uygun denetim kanıtı elde edilmektedir. Topluluk denetiminin yönlendirilmesinden, gözetiminden ve yürütülmesinden sorumluyuz. Verdiğimiz denetim görüşünden de tek başımıza sorumluyuz.

Diğer hususların yanı sıra, denetim sırasında tespit ettiğimiz önemli iç kontrol eksiklikleri dahil olmak üzere, bağımsız denetimin planlanan kapsamı ve zamanlaması ile önemli denetim bulgularını üst yönetimden sorumlu olanlara bildirmekteyiz.

Bağımsızlığa ilişkin etik hükümlere uygunluk sağladığımızı üst yönetimden sorumlu olanlara bildirmiş bulunmaktayız. Ayrıca bağımsızlık üzerinde etkisi olduğu düşünülebilecek tüm ilişkiler ve diğer hususlar ile varsa, ilgili önlemleri üst yönetimden sorumlu olanlara bildirmiş bulunmaktayız.

**Bağımsız Denetçinin Finansal Tabloların Bağımsız Denetimine İlişkin Sorumlulukları (Devamı)**

Üst yönetimden sorumlu olanlara bildirilen konular arasından, cari döneme ait finansal tabloların bağımsız denetiminde en çok önem arz eden konuları yani kilit denetim konularını belirlemekteyiz. Mevzuatın konunun kamuya açıklanmasına izin vermediği durumlarda veya konuyu kamuya açıklamanın doğuracağı olumsuz sonuçların, kamuya açıklamanın doğuracağı kamu yararını aşacağına makul şekilde beklendiği oldukça istisnai durumlarda, ilgili hususun bağımsız denetçi raporumuzda bildirilmemesine karar verebiliriz.

**Mevzuattan Kaynaklanan Diğer Yükümlülükler**

6102 sayılı Türk Ticaret Kanunu'nun ("TTK") 402. Maddesi'nin dördüncü fıkrası uyarınca, Şirket'in 1 Ocak – 31 Aralık 2021 hesap döneminde defter tutma düzeninin, kanun ile şirket esas sözleşmesinin finansal raporlamaya ilişkin hükümlerine uygun olmadığına dair önemli bir hususa rastlanmamıştır.

TTK'nın 402. Maddesi'nin dördüncü fıkrası uyarınca, Yönetim Kurulu tarafımıza denetim kapsamında istenen açıklamaları yapmış ve istenen belgeleri vermiştir.

Bu bağımsız denetimi yürütüp sonuçlandıran sorumlu ortak baş denetçi Nazım Hikmet'tir.

İstanbul, 24 Nisan 2023

EREN Bağımsız Denetim A.Ş.  
Member Firm of GRANT THORNTON International



Nazım Hikmet  
Sorumlu Ortak Baş Denetçi

Park Plaza, Reşitpaşa Mahallesi  
Eski Büyükdere Caddesi No. 14, Kat 10  
Maslak, İstanbul

**VERA GRUP MÜHENDİSLİK ANONİM ŞİRKETİ**  
**31 ARALIK 2021 VE 2020 TARİHLİ**  
**FİNANSAL DURUM TABLOLARI**

*(Tutarlar, aksi belirtilmedikçe, Türk Lirası ("TL") olarak ifade edilmiştir.)*

<b>Varlıklar</b>		<b>Bağımsız Denetimden Geçmiş 31 Aralık 2021</b>	<b>Bağımsız Denetimden Geçmiş 31 Aralık 2020</b>
<b><i>Dönen Varlıklar</i></b>			
Nakit ve nakit benzerleri	5	4.382.091	1.125.094
Ticari alacaklar			
- <i>İlişkili taraflardan ticari alacaklar</i>	4	--	--
- <i>İlişkili olmayan taraflardan ticari alacaklar</i>	6	10.622.009	--
Diğer alacaklar			
- <i>İlişkili taraflardan diğer alacaklar</i>	4	96.585	35.868
- <i>İlişkili olmayan taraflardan diğer alacaklar</i>	7	--	439.738
Stoklar	8	34.866.182	35.422.825
Peşin ödenmiş giderler	9	120.429	3.549
Cari dönem vergisi ile ilgili varlıklar	22	11.136	135.527
Diğer dönen varlıklar	15	2.268.799	735.246
<b>Toplam Dönen Varlıklar</b>		<b>52.367.231</b>	<b>37.897.847</b>
<b><i>Duran Varlıklar</i></b>			
Ticari alacaklar			
- <i>İlişkili taraflardan ticari alacaklar</i>	4	--	--
- <i>İlişkili olmayan taraflardan ticari alacaklar</i>	6	4.160.960	--
Diğer alacaklar			
- <i>İlişkili taraflardan diğer alacaklar</i>	4	--	--
- <i>İlişkili olmayan taraflardan diğer alacaklar</i>	7	96.821	152.310
Maddi duran varlıklar	10	1.821.074	2.391.979
Yatırım amaçlı gayrimenkuller	12	53.000.000	--
Peşin ödenmiş giderler	9	5.000	--
Ertelenmiş vergi varlığı	22	1.454.982	550.070
<b>Toplam Duran Varlıklar</b>		<b>60.538.837</b>	<b>3.094.359</b>
<b>Toplam Varlıklar</b>		<b>112.906.068</b>	<b>40.992.206</b>

Ekteki notlar bu finansal tabloların tamamlayıcı bir parçasıdır.

**VERA GRUP MÜHENDİSLİK ANONİM ŞİRKETİ**  
**31 ARALIK 2021 VE 2020 TARİHLİ**  
**FİNANSAL DURUM TABLOLARI**

(Tutarlar, aksi belirtilmedikçe, Türk Lirası ("TL") olarak ifade edilmiştir.)

<b>Kaynaklar</b>	<b>Not</b>	<b>Bağımsız Denetimden Geçmiş 31 Aralık 2021</b>	<b>Bağımsız Denetimden Geçmiş 31 Aralık 2020</b>
<b><i>Kısa Vadeli Yükümlülükler</i></b>			
Ticari borçlar			
- İlişkili taraflara ticari borçlar	4	--	--
- İlişkili olmayan taraflara ticari borçlar	6	9.434.132	5.714.447
Çalışanlara sağlanan faydalar kapsamında borçlar	14	726	7.163
Diğer borçlar			
- İlişkili taraflara diğer borçlar	4	480.479	945.007
- İlişkili olmayan taraflara diğer borçlar	7	6.333	3.833
Ertelenmiş gelirler	9	5.858.999	--
Dönem karı vergi yükümlülüğü	22	--	135.527
Kısa vadeli karşılıklar			
- Diğer kısa vadeli karşılıklar	13	200.000	200.000
Diğer kısa vadeli yükümlülükler	15	97.072	214.319
<b>Toplam Kısa Vadeli Yükümlülükler</b>		<b>16.077.741</b>	<b>7.220.296</b>
<b><i>Uzun Vadeli Yükümlülükler</i></b>			
Ticari borçlar			
- İlişkili taraflara ticari borçlar	4	--	--
- İlişkili olmayan taraflara ticari borçlar	6	5.182.647	8.984.212
Diğer borçlar			
- İlişkili taraflara diğer borçlar	4	75.312	7.025.449
- İlişkili olmayan taraflara diğer borçlar	7	--	--
Ertelenmiş gelirler	9	5.756.000	--
Uzun vadeli karşılıklar			
- Çalışanlara sağlanan faydalara ilişkin uzun vadeli karşılıklar	14	37	1.181
Ertelenmiş vergi yükümlülüğü	22	6.551.036	933.078
<b>Toplam Uzun Vadeli Yükümlülükler</b>		<b>17.565.032</b>	<b>16.943.920</b>
<b><i>Özkaynaklar</i></b>			
Ödenmiş sermaye	16	39.000.000	5.000.000
Sermaye avansı	16	--	10.000.000
<i>Kar veya zararda yeniden sınıflandırılmayacak birikmiş diğer kapsamlı gelirler veya giderler</i>			
- Tanımlanmış fayda planları yeniden ölçüm kazançları	16	7.485	1.654
Kardan ayrılan kısıtlanmış yedekler	16	22.112	3.657
Geçmiş yıl karları	16	1.384.093	2.745.856
Net dönem karı / (zararı)		38.849.605	(923.177)
<b>Toplam Özkaynaklar</b>		<b>79.263.295</b>	<b>16.827.990</b>
<b>Toplam Kaynaklar</b>		<b>112.906.068</b>	<b>40.992.206</b>

Ekteki notlar bu finansal tabloların tamamlayıcı bir parçasıdır.



**VERA GRUP MÜHENDİSLİK ANONİM ŞİRKETİ**  
**01 OCAK – 31 ARALIK 2021 VE 2020**  
**TARİHLERİNDE SONA EREN HESAP DÖNEMLERİNE AİT**  
**KAR VEYA ZARAR VE DİĞER KAPSAMLI GELİR TABLOLARI**  
*(Tutarlar, aksi belirtilmedikçe, Türk Lirası (“TL”) olarak ifade edilmiştir.)*

<b>Kar veya Zarar</b>	<b>Not</b>	<b>Bağımsız Denetimden Geçmiş 1 Ocak - 31 Aralık 2021</b>	<b>Bağımsız Denetimden Geçmiş 1 Ocak - 31 Aralık 2020</b>
Hasılat	17	382.048	2.955.320
Satışların maliyeti	17	(1.215.453)	(2.302.898)
<b>Brüt Kar / (Zarar)</b>		<b>(833.405)</b>	<b>652.422</b>
Genel yönetim giderleri	18	(775.123)	(551.200)
Esas faaliyetlerden diğer gelirler	19	164.612	838.160
Esas faaliyetlerden diğer giderler	19	(5.752.317)	(2.414.817)
<b>Esas Faaliyet Zararı</b>		<b>(7.196.233)</b>	<b>(1.475.435)</b>
Yatırım faaliyetlerinden gelirler	20	50.631.628	261.964
Yatırım faaliyetlerinden giderler (-)	20	--	(141.378)
<b>Finansman Geliri (Gideri) Öncesi Faaliyet Karı / (Zararı)</b>		<b>43.435.395</b>	<b>(1.354.849)</b>
Finansal gelirler	21	245.780	223.516
Finansal giderler (-)	21	(117.358)	(19.799)
<b>Sürdürülen Faaliyetler Vergi Öncesi Karı / (Zararı)</b>		<b>43.563.817</b>	<b>(1.151.132)</b>
<i>Sürdürülen Faaliyetler Vergi (Gideri) Geliri</i>			
Dönem vergi gideri	22	--	(135.527)
Ertelenmiş vergi geliri / (gideri)	22	(4.714.212)	363.482
<b>Dönem Karı / (Zararı)</b>		<b>38.849.605</b>	<b>(923.177)</b>
<b>Diğer Kapsamlı Gelir ve Giderler</b>			
<i>Kar veya zararda yeniden sınıflandırılmayacaklar</i>		<b>4.665</b>	<b>1.356</b>
Tanımlanmış fayda planları yeniden ölçüm kazançları		5.831	1.654
Tanımlanmış fayda planları yeniden ölçüm kazançları, ertelenmiş vergi etkisi		(1.166)	(298)
<b>Toplam Kapsamlı Gelir/(Gider)</b>		<b>38.854.270</b>	<b>(921.821)</b>
<b>Hisse Başına Kazanç</b>			
Hisse başına kazanç	23	6,5469	(0,1846)

Ekteki notlar bu finansal tabloların tamamlayıcı bir parçasıdır.

**VERA GRUP MÜHENDİSLİK ANONİM ŞİRKETİ**  
**01 OCAK – 31 ARALIK 2021 VE 2020**  
**TARİHLERİNDE SONA EREN HESAP DÖNEMLERİNE AİT**  
**ÖZKAYNAK DEĞİŞİM TABLOLARI**  
*(Tutarlar, aksi belirtilmedikçe, Türk Lirası ("TL") olarak ifade edilmiştir.)*

	Ödenmiş sermaye	Sermaye avansı	Tanımlanmış fayda planları yeniden ölçüm kazançları	Kardan ayrılmış kısıtlanmış yedekler	Geçmiş yıllar karları / (zararları)	Net dönem karı / (zararı)	Özkaynaklar
<b>1 Ocak 2020 itibarıyla bakiyeler</b>	<b>5.000.000</b>	<b>5.000.000</b>	<b>--</b>	<b>2.205</b>	<b>(1.277.322)</b>	<b>4.024.630</b>	<b>12.749.513</b>
Transferler	--	--	--	1.452	4.023.178	(4.024.630)	--
Sermaye avansı	--	5.000.000	--	--	--	--	5.000.000
Toplam kapsamlı gelir	--	--	1.654	--	--	(923.177)	(921.523)
<b>31 Aralık 2020 itibarıyla bakiyeler</b>	<b>5.000.000</b>	<b>10.000.000</b>	<b>1.654</b>	<b>3.657</b>	<b>2.745.856</b>	<b>(923.177)</b>	<b>16.827.990</b>
<i>Sermaye artışı</i>							
- Nakit	23.579.869	--	--	--	--	--	23.579.869
Transferler	10.420.131	(10.000.000)	--	18.455	(1.361.763)	923.177	--
Toplam kapsamlı gelir	--	--	5.831	--	--	38.849.605	38.855.436
<b>31 Aralık 2021 itibarıyla bakiyeler</b>	<b>39.000.000</b>	<b>--</b>	<b>7.485</b>	<b>22.112</b>	<b>1.384.093</b>	<b>38.849.605</b>	<b>79.263.295</b>

Ekteki notlar bu finansal tabloların tamamlayıcı bir parçasıdır.

**VERA GRUP MÜHENDİSLİK ANONİM ŞİRKETİ**  
**01 OCAK – 31 ARALIK 2021 VE 2020**  
**TARİHLERİNDE SONA EREN HESAP DÖNEMLERİNE AİT**  
**NAKİT AKIM TABLOLARI**  
*(Tutarlar, aksi belirtilmedikçe, Türk Lirası (“TL”) olarak ifade edilmiştir.)*

	<b>Bağımsız Denetimden Geçmiş 1 Ocak - 31 Aralık 2021</b>	<b>Bağımsız Denetimden Geçmiş 1 Ocak - 31 Aralık 2020</b>
<b>A. İşletme faaliyetlerinden nakit akışları</b>	<b>(16.329.534)</b>	<b>(4.687.386)</b>
<i>Dönem karı / (zararı)</i>	<i>38.849.605</i>	<i>(923.177)</i>
<i>Dönem net karı mutabakatı ile ilgili düzeltmeler:</i>		
Amortisman ve itfa giderleri ile ilgili düzeltmeler	270.463	171.444
Kıdem tazminatı karşılık gideri	3.521	2.537
Reeskont faiz gider / gelirleri ile ilgili düzeltmeler	4.927.168	(146.256)
Yatırım amaçlı gayrimenkullerin gerçeğe uygun değer kayıpları / (kazançları) ile ilgili düzeltmeler	(48.706.220)	--
Ertelenmiş vergi varlığı / (yükümlülüğü), net	4.714.212	(363.482)
<i>İşletme sermayesinde gerçekleşen değişimler</i>		
Stoklardaki artış / azalış	556.643	(7.559.061)
Ticari alacaklardaki artış / azalış	(19.852.414)	(683.148)
Faaliyetlerle ilgili diğer alacaklardaki artış / azalış	434.510	(627.646)
Peşin ödenmiş giderlerdeki artış / azalış	(121.880)	(3.549)
Diğer dönen varlıklardaki artış / azalış	(1.533.553)	(669.934)
Ticari borçlardaki artış / azalış	3.861.962	2.339.413
Faaliyetlerle ilgili diğer borçlardaki artış / azalış	(11.337.414)	3.775.473
Ertelenmiş gelirlerdeki artış / azalış ile ilgili düzeltmeler	11.614.999	--
Vergi ödemeleri / iadeleri	(11.136)	--
<b>B. Yatırım faaliyetlerinden kaynaklanan nakit akışları</b>	<b>(3.993.338)</b>	<b>(374.409)</b>
Maddi duran varlıklardaki değişim	300.442	(374.409)
Yatırım amaçlı gayrimenkullerdeki değişim	(4.293.780)	--
<b>C. Finansman faaliyetlerinden nakit akışları</b>	<b>23.579.869</b>	<b>4.966.667</b>
Kısa vadeli borçlanmadan kaynaklanan nakit girişleri ve çıkışları	--	(33.333)
Sermaye artışı	23.579.869	--
Sermaye avansı	--	5.000.000
<b>Nakit ve nakit benzerlerindeki net değişim</b>	<b>3.256.997</b>	<b>(95.128)</b>
<b>D. Dönem başı nakit ve nakit benzerleri</b>	<b>1.125.094</b>	<b>1.220.222</b>
<b>E. Dönem sonu nakit ve nakit benzerleri</b>	<b>4.382.091</b>	<b>1.125.094</b>

Ekteki notlar bu finansal tabloların tamamlayıcı bir parçasıdır.

**VERA GRUP MÜHENDİSLİK ANONİM ŞİRKETİ**  
**31 ARALIK 2021 VE 2020 TARİHLERİNDE**  
**SONA EREN HESAP DÖNEMLERİNE AİT**  
**FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN NOTLAR**  
*(Tutarlar, aksi belirtilmedikçe, Türk Lirası ("TL") olarak ifade edilmiştir.)*

**1. Şirket'in Organizasyonu ve Faaliyet Konusu**

Vera Grup Mühendislik Anonim Şirketi ("Vera Grup" veya "Şirket"), 13 Ağustos 2018 yılında anonim şirket olarak Ankara, Türkiye'de kurulmuştur.

Şirket'in temel amaç ve faaliyet konusu, her türlü mimari plan ve proje çizimini ve taahhüdünü yapmak, her türlü inşaat, inşaat taahhüt işleri ile konut, işyeri, ticarethane inşaatlarını yapmak, yaptığı inşaatları satmak, arazi ve arsa olarak bu arsa ve araziler üzerinden kat karşılığı binalar yapmak, yurt içinde ve yurt dışında her türlü inşaat, taahhüt ve montaj işleri, müstakil konutlar, iş hanları, fabrikalar, yollar, barajlar ve göletler, turistik tesisler, okullar, hastaneler, tatil köyleri inşa etmek ve kiraya vermek, her türlü elektrik ve elektrik taahhüt işleri, inşaat, elektrik, proje ve tesisat döşeme işlerini yapmak, ihalelere katılmak, teklifler vermek ve bu işler için gerekli makina, malzeme, yedek parça temin etmek, almak ve satmaktır.

31 Aralık 2021 tarihi itibarıyla Şirket'in personel sayısı 1'dir (31 Aralık 2020: 1 kişi).

Şirket'in kayıtlı adresi aşağıdaki gibidir;

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

31 Aralık 2021 ve 2020 tarihleri itibarıyla Şirket'in ortaklık yapısı aşağıdaki gibidir:

	31.12.2021		31.12.2020	
	Tutar	%	Tutar	%
Sevda Fırat	39.000.000	100	5.000.000	100
	<b>39.000.000</b>	<b>100</b>	<b>5.000.000</b>	<b>100</b>

31 Aralık 2021 tarihi itibarıyla Şirket'in 39.000.000 TL olan sermayesi her biri 1.000 TL nominal değerli 39.000 adet hisseden oluşmaktadır (31 Aralık 2020: 5.000.000 TL olan sermayesi her biri 500 TL nominal değerli 10.000 adet hisseden oluşmaktadır).

21 Aralık 2021 tarihi itibarıyla yapılan sermaye artırımını kapsamında 420.132 TL geçmiş yıl karlarından, 10.000.000 TL sermaye avanslarından ve 23.579.868 TL ise Ortaklara Borçlar hesabından karşılanmıştır. Konuya ilişkin olarak 2021/06 sayılı, 15 Aralık 2021 tarihli "Sermayeye İlave Edilecek Alacakların Tespitine Ait Serbest Muhasebeci Mali Müşavirlik Raporu" hazırlanmıştır.

Şirket'in sermaye artırımını TTK'ya uygun olarak 21 Aralık 2021 tarihinde tescil edilmiş, 10477 sayı, 21 Aralık 2021 tarihli Ticaret Sicil Gazetesinde ilan edilmiştir.

**2. Finansal Tabloların Sunumuna İlişkin Esaslar**

**2.1 Sunuma ilişkin temel esaslar**

Şirket, yasal defterlerini ve kanuni finansal tablolarını Türk Ticaret Kanunu ("TTK") ve vergi mevzuatınca belirlenen muhasebe ilkelerine uygun olarak tutmakta ve hazırlamaktadır.

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.

Finansal tablolar, KGK tarafından 07 Haziran 2019 tarihli ve 30794 sayılı Resmî Gazete'de yayımlanan "Finansal Tablo Örnekleri ve Kullanım Rehberi"nde belirlenmiş finansal tablo örnekleri esas alınarak geliştirilen TFRS Taksonomisine uygun olarak sunulmuştur.

**VERA GRUP MÜHENDİSLİK ANONİM ŞİRKETİ**  
**31 ARALIK 2021 VE 2020 TARİHLERİNDE**  
**SONA EREN HESAP DÖNEMLERİNE AİT**  
**FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN NOTLAR**  
(Tutarlar, aksi belirtilmedikçe, Türk Lirası ("TL") olarak ifade edilmiştir.)

---

## 2. Finansal Tabloların Sunumuna İlişkin Esaslar (Devamı)

### 2.1 Sunuma İlişkin Temel Esaslar (Devamı)

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

#### *Yüksel enflasyon dönemlerinde finansal tabloların düzeltilmesi*

SPK'nın 17 Mart 2005 tarih ve 11/367 sayılı kararı uyarınca, Türkiye'de faaliyette bulunan ve Türkiye Finansal Raporlama Standartları'na uygun olarak finansal tablo hazırlayan şirketler için, 1 Ocak 2005 tarihinden itibaren geçerli olmak üzere enflasyon muhasebesi uygulamasına son verilmiştir. Buna istinaden, 1 Ocak 2005 tarihinden itibaren 29 No'lu "Yüksek Enflasyonlu Ekonomilerde Finansal Raporlama" Standardı ("TMS 29") uygulanmamıştır.

Kamu Gözetimi Muhasebe ve Denetim Standartları Kurumu ("KGK") tarafından 20 Ocak 2022 tarihinde yayımlanan duyuru ile Tüketici Fiyat Endeksi ("TÜFE") oranlarına göre son üç yılın genel satın alım gücündeki kümülatif değişiklik %74,41 olarak gerçekleştiğinden, Türkiye Finansal Raporlama Standartları'nı ("TFRS") uygulayan işletmelerin 2021 yılına ait finansal tablolarında TMS 29 "Yüksek Enflasyonlu Ekonomilerde Finansal Raporlama" standardı kapsamında herhangi bir düzeltme yapmalarına gerek bulunmadığı belirtilmiştir. İlişikteki finansal tabloların hazırlandığı tarih itibarıyla KGK tarafından yukarıdaki kapsamda yeni bir açıklama yapılmamış olup, 31 Aralık 2021 tarihi itibarıyla finansal tablolar hazırlanırken TMS 29'a göre enflasyon düzeltilmesi yapılmamıştır.

#### *Fonksiyonel ve raporlama sunum para birimi*

Şirket'in ikamet ettiği ülkenin para birimi ve geçerli para birimi Türk Lirası ("TL")'dir. Şirket, finansal raporlarındaki ölçüm kalemleri ile fonksiyonel para birimini Türk Lirası olarak kullanmaktadır.

Şirket'in finansal tablolarında yer alan kalemler, Şirket'in faaliyette bulunduğu temel ekonomik çevrede geçerli olan para birimi ("fonksiyonel para birimi") ile sunulmuştur.

#### *İşletmenin sürekliliği*

Şirket, finansal tablolarını işletmenin sürekliliği ilkesine göre hazırlamıştır.

Dünya Sağlık Örgütü tarafından 11 Mart 2020 tarihinde pandemi olarak ilan edilen COVID-19 salgını dünya çapında faaliyetlerde aksaklıklara yol açmaya ve ekonomik koşulları olumsuz yönde etkilemeye devam etmektedir. Bunun sonucunda, varlık fiyatları, likidite, döviz kurları ve faiz oranları gibi birçok alanda pandeminin etkileri devam etmekte ve geleceğe ilişkin belirsizlikler devam etmektedir. Pandeminin etkisinin dünyada ve Türkiye'de, 2020 yılında olduğu gibi 2021 yılında da ekonomik faaliyetlerde olumsuz etkiler yaratabileceği değerlendirilmektedir. Bu durumun Şirket üzerinde önemli bir etkisi bulunmamaktadır.

#### *Finansal tabloların onaylanması*

Şirket'in 31 Aralık 2021 tarihi itibarıyla düzenlenmiş finansal tabloları 24 Nisan 2023 tarihinde Yönetim Kurulu tarafından onaylanmış ve yayımlanması için yetki verilmiştir. Genel Kurul'un finansal tabloları değiştirme yetkisi bulunmaktadır.

## 2.2 Muhasebe politikaları ve tahminlerindeki değişiklikler ve hatalar

İşletmenin finansal durumu, performansı veya nakit akışları üzerindeki işlemlerin ve olayların etkilerinin finansal tablolarda daha uygun ve güvenilir bir şekilde sunulmasını sağlayacak nitelikte ise muhasebe politikalarında yapılan önemli değişiklikler ve tespit edilen önemli muhasebe hataları geriye dönük olarak uygulanır ve önceki dönem finansal tabloları yeniden düzenlenir.

Muhasebe tahminlerindeki değişiklikler, yalnızca bir döneme ilişkin ise, değişikliğin yapıldığı cari dönemde, gelecek dönemlere ilişkin ise, hem değişikliğin yapıldığı dönemde hem de gelecek dönemlerde, ileriye yönelik olarak uygulanır. Şirket'in cari hesap dönemi içerisinde muhasebe tahminlerinde önemli bir değişiklik olmamıştır.

**VERA GRUP MÜHENDİSLİK ANONİM ŞİRKETİ**  
**31 ARALIK 2021 VE 2020 TARİHLERİNDE**  
**SONA EREN HESAP DÖNEMLERİNE AİT**  
**FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN NOTLAR**  
*(Tutarlar, aksi belirtilmedikçe, Türk Lirası ("TL") olarak ifade edilmiştir.)*

---

**2. Finansal Tabloların Sunumuna İlişkin Esaslar (Devamı)**

**2.3 Karşılaştırmalı Bilgiler ve Önceki Dönem Finansal Tabloların Düzeltilmesi**

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.

**2.4 Yeni ve Revize Edilmiş Türkiye Finansal Raporlama Standartları**

***31 Aralık 2021 tarihi itibarıyla yayımlanmış ama henüz yürürlüğe girmemiş ve erken uygulanmayan değişiklikler***

***Yayımlanmış ancak yürürlüğe girmemiş ve erken uygulanmaya başlanmamış değişiklikler***

Raporlama tarihi itibarıyla yayımlanmış fakat henüz yürürlüğe girmemiş ve erken uygulanmasına izin verilmekle birlikte Grup tarafından erken uygulanmayan bazı yeni standartlar, yorumlar ve değişiklikler aşağıdaki gibidir;

**COVID-19'la İlgili Olarak Kira Ödemelerinde 30 Haziran 2021 Tarihi Sonrasında Devam Eden İmtiyazlar-TFRS 16'ya İlişkin Değişiklikler**

Uluslararası Muhasebe Standartları Kurulu (UMSK), vadesi 30 Haziran 2022 tarihinde veya öncesinde dolan kira ödemelerinde düşüşe neden olan imtiyazları da kapsayacak şekilde kolaylaştırıcı hükmün uygulanma kapsamına girilmesini 12 ay uzatmıştır. Bu hususta yapılan ilk değişiklik, kiracıların indirimler veya belirli süre kira ödenmemesi gibi Covid-19 ile ilgili kendilerine sağlanan kira imtiyazlarını muhasebeleştirmelerini kolaylaştırmak ve yatırımcılara kira sözleşmeleri hakkında faydalı bilgiler sağlamaya devam etmek üzere UMSK tarafından Mayıs 2020'de yayımlanmıştır. İlgili değişiklikler KGK tarafından da TFRS 16'da Yapılan Değişiklikler olarak 5 Haziran 2020 tarihinde yayımlanmıştır.

Bu değişiklik ise, 1 Nisan 2021 tarihinde veya sonrasında başlayan yıllık hesap dönemleri için geçerlidir. Kiracıların, bu değişikliğin yayımlandığı tarih olan 31 Mart 2021 itibarıyla finansal tablolar yayımlanmak üzere henüz için onaylanmamış olması durumunda da erken uygulamaya izin verilmektedir. Diğer bir ifadeyle değişikliğin yayımlandığı tarihten önceki hesap dönemlerine ilişkin finansal tablolar henüz yayımlanmamışsa, bu değişikliğin ilgili finansal tablolar için uygulanması mümkündür. 2021 değişiklikleri, değişikliğin ilk kez uygulanması sonucunda oluşan birikimli etki, değişikliğin ilk kez uygulandığı yıllık hesap döneminin başındaki geçmiş yıllar karlarının açılış bakiyesinde bir düzeltme olarak finansal tablolarına yansıtılarak geriye dönük uygulanır.

Kolaylaştırıcı uygulamanın ilk versiyonu isteğe bağlı olarak uygulanmakta olup, halihazırda isteğe bağlı olarak uygulamaya devam edecektir. Bununla birlikte, 2021 değişikliklerinin uygulaması isteğe bağlı değildir. Bunun nedeni, 2020 değişikliklerinin getirdiği kolaylaştırıcı hükmü uygulamayı seçen bir kiracının, sürelerdeki uzatmayı benzer özelliklere ve benzer koşullara sahip uygun sözleşmelere tutarlı bir şekilde uygulamaya devam etmesi gerekliliğidir.

Bu durum, bir kira imtiyazı 2020 değişiklikleri uyarınca ilk kolaylaştırıcı uygulama için uygun olmamakla birlikte yeni uzatma sonucunda muafiyet için uygun hale gelirse, kiracıların önceki kiralamada yapılan değişiklikle ilgili muhasebeleştirme işlemlerini tersine çevirmesi gerekeceği anlamına gelmektedir.

**TFRS 3'te Kavramsal Çerçeve 'ye Yapılan Atıflara İlişkin Değişiklik**

Mayıs 2020'de UMSK, UFRS 3'te Kavramsal Çerçeve'ye yapılan atıflara ilişkin değişiklik yayımlamıştır. Değişikle, UMSK tarafından UFRS 3'te, Finansal Raporlamaya İlişkin Kavramsal Çerçeve'nin eski bir sürümüne yapılan referanslar, Mart 2018'de yayımlanan en son sürümüne yapılan referanslar ile değiştirilmiştir. Ardından KGK tarafından da bu değişiklikleri yansıtmak üzere TFRS 3 değişikliği 27 Temmuz 2020 tarihinde yayımlanmıştır.

Şirket'in bu değişiklikleri 1 Ocak 2022 tarihinde veya sonrasında başlayan raporlama dönemlerinden itibaren uygulaması gerekmektedir, erken uygulamasına izin verilmektedir.

**Maddi Duran Varlıklar—Kullanım amacına uygun hale getirme (TMS 16'da yapılan değişiklik)**

Mayıs 2020'de UMSK, UMS 16 Maddi Duran Varlıklar standardında değişiklik yapan "Maddi Duran Varlıklar-Kullanım amacına uygun hale getirme" değişikliğini yayımlamıştır. KGK tarafından da bu değişiklikleri yansıtmak üzere TMS 16 değişikliği 27 Temmuz 2020 tarihinde yayımlanmıştır.

**VERA GRUP MÜHENDİSLİK ANONİM ŞİRKETİ**  
**31 ARALIK 2021 VE 2020 TARİHLERİNDE**  
**SONA EREN HESAP DÖNEMLERİNE AİT**  
**FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN NOTLAR**  
*(Tutarlar, aksi belirtilmedikçe, Türk Lirası ("TL") olarak ifade edilmiştir.)*

---

**2. Finansal Tabloların Sunumuna İlişkin Esaslar (Devamı)**

**2.4 Yeni ve Revize Edilmiş Türkiye Finansal Raporlama Standartları (Devamı)**

**Maddi Duran Varlıklar—Kullanım amacına uygun hale getirme (TMS 16’da yapılan değişiklik) (devamı)**

Söz konusu değişiklik, bu husustaki muhasebeleştirme hükümlerini açıklığa kavuşturarak şeffaflığı ve tutarlılığı artırmaktadır. Özellikle yapılan değişikliklerle birlikte, artık varlığı kullanım amacına uygun hale getirirken üretilen ürünlerin satışından elde edilen gelirlerin, maddi duran varlık kaleminin maliyetinden düşülmesine izin vermemektedir. Bunun yerine, bir şirket bu tür satış gelirlerini ve ilgili maliyetleri artık kar veya zarara yansıtacaktır.

Şirket’in bu değişiklikleri 1 Ocak 2022 tarihinde veya sonrasında başlayan raporlama dönemlerinden itibaren uygulaması gerekmektedir. Söz konusu değişiklikler geriye dönük olarak; ancak sadece değişikliklerin ilk kez uygulandığı finansal tablolarda sunulan en erken dönemin başında veya sonrasında, yönetim tarafından amaçlanan koşullarda çalışabilmesi için gereken yer ve duruma getirilen maddi duran varlık kalemlerine uygulanır. Değişikliklerin ilk kez uygulanmasının birikimli etkisi, sunulan en erken dönemin başındaki dağıtılmamış kârların ya da uygun olan başka bir özkaynak bileşeninin açılış bakiyesinde bir düzeltme olarak finansal tablolara alınır.

**Ekonomik açıdan dezavantajlı sözleşmeler-Sözleşmeyi yerine getirme maliyetleri (TMS 37’de yapılan değişiklik)**

UMSK, Mayıs 2020’de, UMS 37 Karşılıklar, Koşullu Borçlar ve Koşullu Varlıklar’da değişiklik yapan “Ekonomik açıdan dezavantajlı sözleşmeler-Sözleşmeyi yerine getirme maliyetleri” değişikliğini yayımlamıştır.

UMSK, bir sözleşmenin ekonomik açıdan dezavantajlı olup olmadığını değerlendirmek amacıyla, sözleşmeyi yerine getirme maliyetinin hem katlanması gereken zorunlu ilave maliyetler hem de diğer doğrudan maliyetlerin dağıtımı ile ilgili maliyetleri içerdiğini açıklığa kavuşturmak amacıyla UMS 37’ye yönelik bu değişikliği yayımlamıştır. Ardından KGK tarafından da bu değişiklikleri yansıtmak üzere TMS 37 değişikliği 27 Temmuz 2020 tarihinde yayımlanmıştır.

Değişiklikler, bir sözleşmenin yerine getirilip getirilmediğini değerlendirmek amacıyla bir sözleşmenin yerine getirilmesinin maliyetinin belirlenmesinde işletmenin hangi maliyetleri dahil edebileceğini belirlemiştir.

Şirket’in bu değişiklikleri 1 Ocak 2022 tarihinde veya sonrasında başlayan raporlama dönemlerinden itibaren uygulaması gerekmektedir. Değişikliklerin ilk kez uygulanmasının birikimli etkisi, ilk uygulama tarihindeki dağıtılmamış kârların ya da uygun olan başka bir özkaynak bileşeninin açılış bakiyesinde bir düzeltme olarak finansal tablolara alınır. Karşılaştırmalı bilgiler yeniden düzenlenmez.

**TFRS 17 Sigorta Sözleşmeleri**

16 Şubat 2019’da, KGK tarafından TFRS 17 Sigorta Sözleşmeleri standardı yayımlanmıştır. Sigorta sözleşmeleri için uluslararası geçerlilikte ilk standart olan TFRS 17, yatırımcıların ve ilgili diğer kişilerin sigortacıların maruz kaldığı riskleri, kârlılıklarını ve finansal durumunu daha iyi anlamalarını kolaylaştıracaktır. TFRS 17, geçici bir standart olarak getirilen TFRS 4’ün yerini almıştır. TFRS 4, şirketlerin sigorta sözleşmelerinin yerel muhasebe standartlarını kullanarak muhasebeleştirmelerine izin verdiğinden uygulamalarda çok çeşitli muhasebe yaklaşımlarının kullanılmasına neden olmuştur. Bunun sonucu olarak, yatırımcıların benzer şirketlerin finansal performanslarını karşılaştırmaları güçleşmiştir. TFRS 17, tüm sigorta sözleşmelerinin tutarlı bir şekilde muhasebeleştirilmesini ve hem yatırımcılar hem de sigorta şirketleri açısından TFRS 4’ün yol açtığı karşılaştırılabilirlik sorununu çözmektedir. Yeni standarda göre, sigorta yükümlülükleri tarihi maliyet yerine güncel değerler kullanılarak muhasebeleştirilecektir. Bu bilgiler düzenli olarak güncelleneceğinden finansal tablo kullanıcılarına daha yararlı bilgiler sağlayacaktır. TFRS 17’nin yürürlük tarihi 1 Ocak 2023 tarihinde veya sonrasında başlayan raporlama dönemleri olmakla birlikte, erken uygulanmasına izin verilmektedir.

TFRS 17’nin uygulanmasının, Şirket’in finansal tabloları üzerinde önemli bir etkisinin olması beklenmemektedir.

**TFRS 17 ile TFRS 9’un İlk Uygulaması—Karşılaştırmalı Bilgiler (TFRS 17’ye İlişkin Değişiklikler)**

Aralık 2021’de UMSK, UFRS 17 ile UFRS 9’un İlk Uygulaması —Karşılaştırmalı Bilgiler (UFRS 17’ye İlişkin Değişiklikler)’i yayımlamıştır. İlgili değişiklikler KGK tarafından da TFRS 17’ye İlişkin Değişiklikler olarak 31 Aralık 2021 tarihinde yayımlanmıştır.

**VERA GRUP MÜHENDİSLİK ANONİM ŞİRKETİ**  
**31 ARALIK 2021 VE 2020 TARİHLERİNDE**  
**SONA EREN HESAP DÖNEMLERİNE AİT**  
**FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN NOTLAR**  
*(Tutarlar, aksi belirtilmedikçe, Türk Lirası ("TL") olarak ifade edilmiştir.)*

---

**2. Finansal Tabloların Sunumuna İlişkin Esaslar (Devamı)**

**2.4 Yeni ve Revize Edilmiş Türkiye Finansal Raporlama Standartları (Devamı)**

**TFRS 17 ile TFRS 9'un İlk Uygulanması—Karşılaştırmalı Bilgiler (TFRS 17'ye İlişkin Değişiklikler) (devamı)**

Değişiklik, TFRS 17'nin ilk uygulamasında finansal tablolarda sunulan finansal varlıklara yönelik karşılaştırmalı bilgiler bakımından geçiş hükümlerine ilişkindir. Değişiklik, işletmelerin finansal varlıklar ile sigorta sözleşme yükümlülükleri arasında geçici muhasebe uyumsuzluklarını gidermeyi ve dolayısıyla karşılaştırmalı bilgilerin finansal tablo kullanıcıları açısından faydasını arttırmaktadır. TFRS 17'ye İlişkin Değişiklikler, 1 Ocak 2023 tarihinde ve sonrasında başlayan yıllık raporlama dönemleri için geçerlidir.

Şirket, TFRS 17 değişikliğinin uygulanmasının finansal tabloları üzerinde önemli bir etkisinin olması beklenmemektedir.

**TFRS 4'teki değişiklikler- TFRS 4 Sigorta Sözleşmeleri ile TFRS 9'un uygulanmasına ilişkin değişiklik**

TFRS 4, yeni sigorta sözleşmeleri standardı ve TFRS 9'un farklı yürürlük tarihlerinin etkilerini azaltmak amacıyla UMSK tarafından yapılan değişiklik çerçevesinde KGK tarafından da değiştirilmiştir. TFRS 4'de yapılan değişiklikler sigorta şirketleri için uygulamalarla ilgili endişeleri azaltmak için iki isteğe bağlı çözüm sunmaktadır: i) TFRS 9 uygulanırken Sigortacılar tarafından finansal varlıklarına sigorta şirketinin kar veya zarar ve diğer kapsamlı gelir ile TFRS 9 uyarınca kar veya zararda muhasebeleştirilen tutarlar ile TMS 39 uyarınca raporlananlar arasındaki farkı yeniden sınıflandırmasına izin verilecek; veya ii) 1 Ocak 2023 tarihinden önce faaliyetleri ağırlıklı olarak sigortaya bağlı olan şirketler için TFRS 9'u uygulamaya ilişkin isteğe bağlı geçici bir muafiyet. Bu şirketlerin TMS 39'da finansal araçlar için mevcut olan hükümleri uygulamaya devam etmelerine izin verilecektir.

TFRS 4'te yapılan bu değişikliğin uygulanmasının, Şirket'in finansal tabloları üzerinde önemli bir etkisinin olması beklenmemektedir.

**Yükümlülüklerin Kısa veya Uzun Vadeli Olarak Sınıflandırılması (TMS 1'de Yapılan Değişiklikler)**

UMSK tarafından 23 Ocak 2020 tarihinde UMS 1'e göre yükümlülüklerin kısa veya uzun vadeli olarak sınıflandırılmasına yönelik finansal durum tablosundaki sunumunun daha açıklayıcı hale getirilmesi amacıyla yayımlanan, "Yükümlülüklerin Kısa veya Uzun Vadeli Olarak Sınıflandırılması"na ilişkin değişiklikler, KGK tarafından da 12 Mart 2020 tarihinde "TMS 1'de Yapılan Değişiklikler- Yükümlülüklerin Kısa veya Uzun Vadeli Olarak Sınıflandırılması" başlığıyla yayımlanmıştır.

Bu değişiklik, işletmenin en az on iki ay sonraya erteleyebildiği yükümlülüklerin uzun vadeli olarak sınıflandırılmasına ilişkin ek açıklamalar ve yükümlülüklerin sınıflandırılmasıyla ilgili diğer hususlara açıklık getirmiştir.

TMS 1'de yapılan değişiklikler aşağıdaki hususları ele almaktadır;

- Yükümlülüklerin sınıflandırılmasında işletmenin yükümlülüğü erteleme hakkının raporlama dönemi sonunda mevcut olması gerektiği hususuna açıkça yer verilmesi.
- İşletmenin yükümlülüğü erteleme hakkını kullanmasına ilişkin işletme yönetiminin beklenti ve amaçlarının, yükümlülüğün uzun vadeli olarak sınıflandırılmasını etkilemeyeceğine yer verilmesi.
- İşletmenin borçlanma koşullarının söz konusu sınıflandırmayı nasıl etkileyeceğinin açıklanması.
- İşletmenin kendi özkaynak araçlarıyla ödeyebileceği yükümlülüklerin sınıflandırılmasına ilişkin hükümlerin açıklanması.

Şirket'in bu değişiklikleri 1 Ocak 2022 tarihinde veya sonrasında başlayan raporlama dönemlerinden itibaren geriye dönük olarak uygulaması gerekmektedir. Bununla birlikte, erken uygulamasına izin verilmektedir. Son olarak, UMSK tarafından 15 Temmuz 2020 tarihinde yayımlanan değişiklikle UMS 1 değişikliğinin yürürlük tarihinin 1 Ocak 2023 tarihine kadar ertelenmesine karar verilmiş olup, söz konusu değişiklik KGK tarafından da 15 Ocak 2021 tarihinde yayımlanmıştır.

Şirket, TMS 1 değişikliğinin uygulanmasının finansal tabloları üzerindeki muhtemel etkilerini değerlendirmektedir.



**VERA GRUP MÜHENDİSLİK ANONİM ŞİRKETİ**  
**31 ARALIK 2021 VE 2020 TARİHLERİNDE**  
**SONA EREN HESAP DÖNEMLERİNE AİT**  
**FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN NOTLAR**  
*(Tutarlar, aksi belirtilmedikçe, Türk Lirası ("TL") olarak ifade edilmiştir.)*

---

**2. Finansal Tabloların Sunumuna İlişkin Esaslar (Devamı)**

**2.4 Yeni ve Revize Edilmiş Türkiye Finansal Raporlama Standartları (Devamı)**

**Tek Bir İşlemden Kaynaklanan Varlık ve Borçlara İlişkin Ertelemiş Vergi – TMS 12 Gelir Vergileri’nde yapılan Değişiklikler**

Mayıs 2021’de UMSK tarafından, TMS 12 Gelir Vergileri’nde “Tek Bir İşlemden Kaynaklanan Varlık ve Borçlara İlişkin Ertelemiş Vergi” değişikliği yayımlanmıştır. İlgili değişiklikler KGK tarafından da TMS 12’e İlişkin Değişiklikler olarak 27 Ağustos 2021 tarihinde yayımlanmıştır.

TMS 12 Gelir Vergileri’nde yapılan bu değişiklikler, şirketlerin belirli işlemlerde, örneğin; kiralama ve hizmetten çekme (sökme, eski haline getirme, restorasyon vb.) karşılıklarına ilişkin ertelenmiş vergiyi nasıl muhasebeleştirilmesi gerektiğini açıklığa kavuşturmuştur.

Değişiklikle, ilk muhasebeleştirme muafiyetinin kapsamını daraltarak, eşit ve geçici farkları netleştirilen işlemlere uygulanmaması öngörülmektedir. Sonuç olarak, şirketlerin bir kiralamanın ilk defa finansal tablolara alınmasından kaynaklanan geçici farklar ve hizmetten çekme karşılıkları için ertelenmiş vergi varlığı ve ertelenmiş vergi borcu muhasebeleştirilmesi gerekecektir.

Değişiklikler, muafiyetin kiralama ve hizmetten çekme yükümlülükleri gibi işlemler için geçerli olmadığına açıklık getirmektedir. Bu işlemler eşit ve denkleştirici geçici farklar ortaya çıkaracaktır.

Kiralamalar ve hizmetten çekme yükümlülükleri için, ilgili ertelenmiş vergi varlıkları ve borçlarının, karşılaştırılmalı olarak sunulan en erken dönemin başlangıcından itibaren muhasebeleştirilmesi gerekecektir ve herhangi bir kümülatif etki önceki dönem dağıtılmamış kârlarında veya diğer özkaynak bileşenlerinde bir düzeltme olarak muhasebeleştirilecektir. Bir şirket daha önce net yaklaşım kapsamında kiralamalar ve hizmetten çekme yükümlülükleri üzerinden ertelenmiş vergi muhasebeleştirilmişse, geçiş üzerindeki etkinin ertelenmiş vergi varlığı ve ertelenmiş vergi borcunun ayrı sunumuyla sınırlı olması muhtemel olacaktır.

Söz konusu değişiklikler, 1 Ocak 2023 veya sonrasında başlayan raporlama dönemleri için geçerli olup, erken uygulamaya izin verilmektedir. Şirket, TMS 12’e ilişkin bu değişikliklerin finansal tabloları üzerindeki muhtemel etkilerini değerlendirmektedir.

**Muhasebe Tahminlerine İlişkin Tanım (TMS 8’e İlişkin Değişiklikler)**

UMSK tarafından 12 Şubat 2021 tarihinde yayımlanan söz konusu değişiklikler, muhasebe tahminleri için yeni bir tanım getirmektedir: bunların finansal tablolarda ölçüm belirsizliğine neden olan parasal tutarlar olduklarına açıklık getirilmesi amaçlanmaktadır. İlgili değişiklikler KGK tarafından da TMS 8’e İlişkin Değişiklikler olarak 11 Ağustos 2021 tarihinde yayımlanmıştır.

Değişiklikler ayrıca, bir şirketin bir muhasebe politikası tarafından belirlenen amaca ulaşmak için bir muhasebe tahmini geliştirdiğini belirterek, muhasebe politikaları ile muhasebe tahminleri arasındaki ilişkiyi açıklığa kavuşturmuştur.

Bir muhasebe tahmini geliştirmek, aşağıdakilerin her ikisini de içermektedir;

- Bir ölçüm yöntemi seçme (tahmin veya değerlendirme yöntemi) – örneğin, TFRS 9 Finansal Araçlar uygulanırken beklenen kredi zararları için zarar karşılığını ölçmek için kullanılan bir tahmin tekniği ve
- Seçilen ölçüm yöntemi uygulanırken kullanılacak girdileri seçme- ör. TMS 37 Karşılıklar, Koşullu Borçlar ve Koşullu Varlıklar uygulanırken garanti yükümlülükleri için bir karşılık belirlemek için beklenen nakit çıkışları.

Bu tür girdilerdeki veya değerlendirme tekniklerindeki değişikliklerin etkileri, muhasebe tahminlerindeki değişikliklerdir. Muhasebe politikalarının tanımıyla herhangi bir değişikliğe gidilmemiş olup aynı şekilde kalmıştır.

Söz konusu değişiklikler, 1 Ocak 2023 tarihinde veya sonrasında başlayan raporlama dönemleri için geçerli olup, erken uygulamaya izin verilmektedir ve Şirketin bu değişiklikleri uyguladığı ilk yıllık raporlama döneminin başında veya sonrasında meydana gelen muhasebe tahminlerindeki ve muhasebe politikalarındaki değişikliklere ileriye yönelik uygulanacaktır.

Şirket, TMS 8’e ilişkin bu değişikliklerin finansal tabloları üzerindeki muhtemel etkilerini değerlendirmektedir.

**VERA GRUP MÜHENDİSLİK ANONİM ŞİRKETİ**  
**31 ARALIK 2021 VE 2020 TARİHLERİNDE**  
**SONA EREN HESAP DÖNEMLERİNE AİT**  
**FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN NOTLAR**  
*(Tutarlar, aksi belirtilmedikçe, Türk Lirası ("TL") olarak ifade edilmiştir.)*

---

**2. Finansal Tabloların Sunumuna İlişkin Esaslar (Devamı)**

**2.4 Yeni ve Revize Edilmiş Türkiye Finansal Raporlama Standartları (Devamı)**

**Muhasebe Politikalarının Açıklanması (TMS 1'e ilişkin Değişiklikler)**

UMSK tarafından 12 Şubat 2021 tarihinde şirketlerin, muhasebe politikalarına ilişkin açıklamaların faydalı olacak şekilde yapmalarını sağlanmasına yardımcı olmak amacıyla UMS 1 Finansal Tabloların Sunuluşu'nda değişiklikler ve UFRS Uygulama Standardı 2 Önemlilik Kararları Oluşturma'da güncelleme yayımlanmıştır. Bu değişikliklerden UMS 1'e ilişkin olanları KGK tarafından da TMS 1'e İlişkin Değişiklikler olarak 11 Ağustos 2021 tarihinde yayımlanmıştır.

TMS 1'deki temel değişiklikler şunları içermektedir;

- Şirketlerden önemli muhasebe politikalarından ziyade önemlilik düzeyine bağlı olarak muhasebe politikalarını açıklamalarını istemek;
- Önemlilik düzeyi altında kalan işlemler, diğer olaylar veya koşullarla ilgili muhasebe politikalarının önemsiz olduğunu ve bu nedenle açıklanmalarına gerek olmadığını açıklığa kavuşturmak ve
- Önemlilik düzeyi üzerinde kalan işlemler, diğer olaylar veya koşullarla ilgili tüm muhasebe politikalarının bir şirketin finansal tabloları için önemlilik arz etmediğine açıklık getirmek.

Değişiklikler 1 Ocak 2023 tarihinden itibaren geçerli olmakla birlikte şirketler daha erken uygulayabilirler.

Şirket, TMS 1 Finansal Tabloların Sunuluşu'nda değişikliklerin uygulanmasının finansal tabloları üzerindeki muhtemel etkilerini değerlendirmektedir.

**Yıllık İyileştirmeler/2018-2020 Dönemi**

**UFRS'deki iyileştirmeler**

Yürürlükteki standartlar için KGK tarafından 27 Temmuz 2020 tarihinde yayımlanan "TFRS'de Yıllık İyileştirmeler/2018-2020 Dönemi" aşağıda sunulmuştur. Bu değişiklikler 1 Ocak 2022 tarihinden itibaren geçerli olup, erken uygulamaya izin verilmektedir. TFRS'lerdeki bu değişikliklerin uygulanmasının, Şirket'in finansal tabloları üzerinde önemli bir etkisinin olması beklenmemektedir.

*TFRS 1- Türkiye Finansal Raporlama Standartlarının İlk Uygulaması*

Bu değişiklik, bir bağlı ortaklığın ana ortaklıktan daha sonra TFRS'leri uygulamaya başlaması durumunda TFRS 1'in uygulamasını kolaylaştırmaktadır; örneğin; bir bağlı ortaklık ana ortaklıktan daha sonra TFRS'leri uygulamaya başlaması durumunda TFRS 1.D16(a) paragrafındaki muafiyetten yararlanmak suretiyle tüm yabancı para işlemler için birikmiş yabancı para çevrim farklarını, ana ortaklığın TFRS Standartlarına geçiş tarihine göre ana ortaklığın finansal tablolarına dahil edilen tutarlar üzerinden ölçmeyi seçebilir.

Bu değişiklikte birlikte, bağlı ortaklıklar için bu isteğe bağlı bu muafiyetin uygulanması suretiyle; i) gereksiz maliyetleri düşürmeyi ve ii) benzer eş anlı muhasebe kayıtlarının tutulması ihtiyacının ortadan kaldırılmasını sağlayarak TFRS'lere geçişi kolaylaştıracaktır.

*TFRS 9 Finansal Araçlar*

Bu değişiklik, finansal yükümlülüklerin finansal tablo dışı bırakılması için % 10 testinin gerçekleştirilmesi amacıyla alınan ücretlerin bu işlemler için ödenen ücretler düşülerek net tutar üzerinden belirlenmesinde dikkate alınacak ücretlerin yalnızca borçlu ve borç veren sıfatları ile bunlar arasında veya bunlar adına karşılıklı olarak ödenen veya alınan ücretleri içerdiğini açıklığa kavuşturmuştur.

*TMS 41 Tarımsal Faaliyetler*

Bu değişiklik, gerçeğe uygun değer belirlenmesinde vergiler için yapılan ödemelerin dikkate alınmamasına yönelik hükümü kaldırmak suretiyle, TMS 41'deki gerçeğe uygun değer ölçüm hükümlerinin TFRS 13 Gerçeğe Uygun Değer Ölçümü'nde gerçeğe uygun değer belirlenmesinde dikkate alınması öngörülen işlem maliyetleri ile uyumlu hale getirmiştir. Bu değişiklik, uygun olan durumlarda, TFRS 13'ün kullanılmasına yönelik esneklik sağlamaktadır.

**VERA GRUP MÜHENDİSLİK ANONİM ŞİRKETİ**  
**31 ARALIK 2021 VE 2020 TARİHLERİNDE**  
**SONA EREN HESAP DÖNEMLERİNE AİT**  
**FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN NOTLAR**  
*(Tutarlar, aksi belirtilmedikçe, Türk Lirası ("TL") olarak ifade edilmiştir.)*

---

**2. Finansal Tabloların Sunumuna İlişkin Esaslar (Devamı)**

**2.4 Yeni ve Revize Edilmiş Türkiye Finansal Raporlama Standartları (Devamı)**

***Yürürlüğe girerek uygulanmaya başlanmış değişiklikler***

1 Ocak 2021 tarihinde ve sonrasında başlayan hesap dönemleri için yürürlüğe girmiş olan değişiklikler ise şu şekildedir;

1) Gösterge Faiz Oranı Reformu – 2. Aşama (TFRS 9 Finansal Araçlar, TMS 39 Finansal Araçlar: Muhasebeleştirme ve Ölçme, TFRS 7 Finansal Araçlar: Açıklamalar, TFRS 4 Sigorta Sözleşmeleri ve TFRS 16 Kiralamalar'da Yapılan Değişiklikler)

**2.5 Önemli Muhasebe Politikalarının Özeti**

***Nakit ve nakit benzerleri***

Nakit ve nakit benzeri kalemler, eldeki nakit, vadesiz mevduat ve vadeleri 3 ay veya 3 aydan daha az olan, nakde kolayca çevrilebilen ve önemli tutarda değer değişikliği riskini taşımayan yüksek likiditeye sahip diğer kısa vadeli yatırımlardır (Not 5). Vadesi 3 aydan daha uzun 1 yıldan kısa olan banka mevduatları kısa vadeli finansal yatırımlar altında sınıflandırılır.

***İlişkili taraflar***

Finansal tablolarını hazırlayan işletmeyle ilişkili olan kişi veya işletmedir.

a) Bir kişi veya bu kişinin yakın ailesinin bir üyesi, aşağıdaki durumlarda raporlayan işletmeyle ilişkili sayılır;

Söz konusu kişinin,

- i. raporlayan işletme üzerinde kontrol veya müşterek kontrol gücüne sahip olması durumunda,
- ii. raporlayan işletme üzerinde önemli etkiye sahip olması durumunda,
- iii. raporlayan işletmenin veya raporlayan işletmenin bir ana ortaklığının kilit yönetici personelinin bir üyesi olması durumunda.

b) Aşağıdaki koşullardan herhangi birinin mevcut olması halinde işletme raporlayan işletme ile ilişkili sayılır;

- i. İşletme ve raporlayan işletmenin aynı grubun üyesi olması halinde (yani her bir ana ortaklık, bağlı ortaklık ve diğer bağlı ortaklık diğerleri ile ilişkilidir).
- 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, raporlayan işletmenin ya da raporlayan işletmeyle ilişkili olan bir işletmenin çalışanlarına ilişkin olarak işten ayrılma sonrasında sağlanan fayda plânlarının olması halinde. Raporlayan işletmenin kendisinin böyle bir plânının olması halinde, sponsor olan işverenler de raporlayan işletme 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.

***Ticari alacaklar***

Alıcıya ürün veya hizmet sağlanması sonucunda oluşan ticari alacaklar tahakkuk etmemiş finansman gelirleri düşülmüş olarak gösterilirler. Tahakkuk etmemiş finansman gelirleri sonrası ticari alacaklar, orijinal fatura değerinden kayda alınan alacakların izleyen dönemlerde elde edilecek tutarlarının etkin faiz yöntemi ile iskonto edilmesi ile hesaplanır. Belirlenmiş faiz oranı olmayan kısa vadeli alacaklar, orijinal etkin faiz oranının etkisinin çok büyük olmaması durumunda, orijinal fatura değerleri üzerinden gösterilmiştir.

**VERA GRUP MÜHENDİSLİK ANONİM ŞİRKETİ**  
**31 ARALIK 2021 VE 2020 TARİHLERİNDE**  
**SONA EREN HESAP DÖNEMLERİNE AİT**  
**FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN NOTLAR**  
*(Tutarlar, aksi belirtilmedikçe, Türk Lirası ("TL") olarak ifade edilmiştir.)*

---

**2. Finansal Tablolara Sunumuna İlişkin Esaslar (Devamı)**

**2.5 Önemli Muhasebe Politikalarının Özeti (Devamı)**

***Ticari alacaklar (devamı)***

Tahsil imkânının kalmadığına dair objektif bir bulgu olduğu takdirde ilgili ticari alacaklar için değer düşüklüğü karşılığı ayrılmaktadır. Objektif deliller, alacağın dava veya icra safhasında veya hazırlığında olması, alıcının önemli finansal zorluk içine düşmesi, alıcının temerrüde düşmesi veya önemli ve süresi öngörülemeyen bir gecikme yaşanacağı muhtemel olması gibi durumlardır. Söz konusu karşılığın tutarı, alacağın kayıtlı değeri ile tahsili mümkün tutar arasındaki farktır. Tahsili mümkün tutar, teminatlardan ve güvencelerden tahsil edilebilecek meblağlar da dahil olmak üzere tüm nakit akışlarının, oluşan ticari alacağın orijinal etkin faiz oranı esas alınarak iskonto edilen değeridir.

***Ticari borçlar***

Ticari borçlar, olağan faaliyetler içerisinde tedarikçilerden sağlanan mal ve hizmetlere ilişkin yapılması gereken ödemeleri ifade etmektedir. Ticari borçlar, ilk olarak gerçeğe uygun değerinden ve müteakip dönemlerde etkin faiz yöntemiyle hesaplanan itfa edilmiş maliyetinden ölçülürler.

***Varlıklarda değer düşüklüğü***

Şirket, şerefiye dışındaki tüm maddi ve maddi olmayan duran varlıklar için, her bilanço tarihinde söz konusu varlığa ilişkin değer düşüklüğü olduğuna dair herhangi bir gösterge olup olmadığını değerlendirir. Söz konusu uyarıların olması veya taşınan değerlerin gerçekleştirilebilir değeri aşması durumunda varlıklar gerçekleştirilebilir değerlerine indirgenmektedir. Varlıkların taşıdıkları değer, gerçekleştirilebilir değeri aştığında değer düşüklüğü karşılık gideri gelir tablosuna yansıtılır. Paraya çevrilebilecek tutar, varlığın net satış fiyatı ve kullanımdaki net defter değerinden yüksek olanıdır. Paraya çevrilebilecek tutar, belirlenebiliyorsa her bir kıymet için, belirlenemiyorsa kıymetin dahil olduğu nakit akımı sağlayan grup için tahmin edilir. Ancak, değer düşüklüğü karşılığının ters çevrilmesi sonucu varlığın taşınan değerinde meydana gelen artış, bu varlığa geçmiş yıllarda hiç değer düşüklüğü ayrılmamış olması halinde belirlenecek değerini aşmaması koşuluyla kayda alınmaktadır.

Maddi varlıkların gerçekleştirilebilir değeri net satış fiyatı veya kullanımdaki değerinden büyük olanıdır. Kullanım değeri bulunurken, gelecekteki nakit akışları, cari piyasa koşullarındaki paranın zaman değeri ve bu varlığa özel riskleri yansıtan vergi öncesi iskonto oranı kullanılarak iskonto edilmektedir. Bağımsız olarak büyük bir nakit girişi sağlamayan bir varlığın gerçekleştirilebilir değeri varlığın ait olduğu nakit girişi sağlayan birim tarafından belirlenmektedir. Maddi varlıkların yeniden değerlemesinden kaynaklanan taşınan bedelindeki değer düşüklüğü ilk olarak özsermayedeki yeniden değerlendirme fonundan netlenerek borç olarak kaydedilir, daha sonra toplam değer düşüklüğünden kalan bir tutar varsa gelir tablosuna gider olarak kaydedilir.

***Finansal araçlar***

***Sınıflandırma ve Ölçüm***

Şirket, finansal varlıklarını itfa edilmiş maliyet bedelinden muhasebeleştirilen, gerçeğe uygun değer farkı diğer kapsamlı gelir tablosuna yansıtılan ve gerçeğe uygun değer farkı kar veya zarara yansıtılan finansal varlıklar olarak üç sınıfta muhasebeleştirilmektedir. Sınıflandırma, finansal varlıkların yönetimi için işletmenin kullandığı iş modeli ve finansal varlığın sözleşmeye bağlı nakit akışlarının özellikleri esas alınarak yapılmaktadır. Şirket, finansal varlıklarının sınıflandırmasını satın alındıkları tarihte yapmaktadır.

*"İtfa edilmiş maliyeti üzerinden ölçülen finansal varlıklar"*, sözleşmeye bağlı nakit akışlarının tahsil edilmesini amaçlayan bir iş modeli kapsamında elde tutulan ve sözleşme şartlarında belirli tarihlerde sadece anapara ve anapara bakiyesinden kaynaklanan faiz ödemelerini içeren nakit akışlarının bulunduğu, türev araç olmayan finansal varlıklardır. Şirket'in itfa edilmiş maliyet bedelinden muhasebeleştirilen finansal varlıkları, "nakit ve nakit benzerleri" ve "ticari alacaklar" kalemlerini içermektedir. İlgili varlıklar, finansal tablolara ilk kayda alımlarında gerçeğe uygun değerleri ile; sonraki muhasebeleştirmelerde ise etkin faiz oranı yöntemi kullanılarak iskonto edilmiş bedelleri üzerinden ölçülmektedir. İtfa edilmiş maliyeti üzerinden ölçülen ve türev olmayan finansal varlıkların değerlendirilmesi sonucu oluşan kazanç ve kayıplar gelir tablosunda muhasebeleştirilmektedir.

**VERA GRUP MÜHENDİSLİK ANONİM ŞİRKETİ**  
**31 ARALIK 2021 VE 2020 TARİHLERİNDE**  
**SONA EREN HESAP DÖNEMLERİNE AİT**  
**FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN NOTLAR**  
*(Tutarlar, aksi belirtilmedikçe, Türk Lirası ("TL") olarak ifade edilmiştir.)*

---

**2. Finansal Tablolara Sunumuna İlişkin Esaslar (Devamı)**

**2.5 Önemli Muhasebe Politikalarının Özeti (Devamı)**

***Finansal araçlar (Devamı)***

***Sınıflandırma ve Ölçüm (devamı)***

"Gerçeğe uygun değer farkı diğer kapsamlı gelire yansıtılan finansal varlıklar", sözleşmeye bağlı nakit akışlarının tahsil edilmesini ve finansal varlığın satılmasını amaçlayan bir iş modeli kapsamında elde tutulan ve sözleşme şartlarında belirli tarihlerde sadece anapara ve anapara bakiyesinden kaynaklanan faiz ödemelerini içeren nakit akışlarının bulunduğu türev araç olmayan finansal varlıklardır. İlgili finansal varlıklardan kaynaklanan kazanç veya kayıplardan, değer düşüklüğü kazanç ya da kayıpları ile kur farkı gelir veya giderleri dışında kalanlar diğer kapsamlı gelire yansıtılır. Söz konusu varlıkların satılması durumunda diğer kapsamlı gelire sınıflandırılan değerlendirme farkları geçmiş yıl karlarına sınıflandırılır.

Şirket, özkaynağa dayalı finansal varlıklara yapılan yatırımlar için, gerçeğe uygun değerinde sonradan oluşan değişimlerin diğer kapsamlı gelire yansıtılması yöntemini, ilk defa finansal tablolara alma sırasında geri dönülemez bir şekilde tercih edebilir. Söz konusu tercihin yapılması durumunda, ilgili yatırımlardan elde edilen temettü gelir tablosunda muhasebeleştirilir.

"Gerçeğe uygun değer farkı kar veya zarara yansıtılan finansal varlıklar", itfa edilmiş maliyeti üzerinden ölçülen ve gerçeğe uygun değer farkı diğer kapsamlı gelire yansıtılan finansal varlıklar dışında kalan finansal varlıklardan oluşmaktadır. Söz konusu varlıkların değerlendirilmesi sonucu oluşan kazanç ve kayıplar gelir tablosunda muhasebeleştirilmektedir.

***Değer Düşüklüğü***

1 Ocak 2018 tarihinden önce yürürlükte olan TMS 39 "Finansal Araçlar: Muhasebeleştirme ve Ölçme" standardında yer alan "gerçekleşen kredi zararları modeli" yerine TFRS 9 "Finansal Araçlar" standardında "beklenen kredi zararları modeli" tanımlanmıştır. Beklenen kredi zararları, bir finansal aracın beklenen ömrü boyunca kredi zararlarının olasılıklarına göre ağırlıklandırılmış bir tahminidir. Beklenen kredi zararlarının hesaplamasında, geçmiş kredi zararı deneyimleri ile birlikte, Şirket'in geleceğe yönelik tahminleri de dikkate alınmaktadır.

***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 kaybın 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 açıklarının) 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.

Şirket, ticari alacakları için değer düşüklüğünü ömür boyu beklenen kredi zararına göre ölçmektedir. Ticari alacaklarda beklenen kredi zararları, müşterilerin geçmişteki temerrüde düşme durumuna bakılarak, mevcut finansal durumu analiz edilerek ve ilgili müşterinin faaliyet gösterdiği endüstrinin genel ekonomik koşulları ve raporlama tarihindeki koşullar dikkate alınarak oluşturulan bir karşılık matrisi kullanılarak tahmin edilir. Beklenen zarar karşılığı cari dönemde esas faaliyetlerden diğer giderlerde muhasebeleştirilir.

***Stoklar***

Stoklar, maliyetin veya net gerçekleşebilir değerinin düşük olanı ile değerlendirilir. Net gerçekleşebilir değer, olağan ticari faaliyet içerisinde oluşan tahmini satış fiyatından tahmini tamamlanma maliyeti ile satış gerçekleştirilmek için yüklenilmesi gereken tahmini maliyetlerin toplamının indirilmesiyle elde edilir. Stokların net gerçekleşebilir değeri maliyetinin altına düştüğünde, stoklar net gerçekleşebilir değerine indirgenir ve değer düşüklüğünün oluştuğu yılda kapsamlı gelir tablosuna gider olarak yansıtılır. Daha önce stokların net gerçekleşebilir değere indirgenmesine neden olan koşulların geçerliliğini kaybetmesi veya değişen ekonomik koşullar nedeniyle net gerçekleşebilir değerde artış olduğu kanıtlandığı durumlarda, ayrılan değer düşüklüğü karşılığı iptal edilir. İptal edilen tutar önceden ayrılan değer düşüklüğü tutarı ile sınırlıdır.

**VERA GRUP MÜHENDİSLİK ANONİM ŞİRKETİ**  
**31 ARALIK 2021 VE 2020 TARİHLERİNDE**  
**SONA EREN HESAP DÖNEMLERİNE AİT**  
**FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN NOTLAR**  
*(Tutarlar, aksi belirtilmedikçe, Türk Lirası ("TL") olarak ifade edilmiştir.)*

---

**2. Finansal Tabloların Sunumuna İlişkin Esaslar (Devamı)**

**2.5 Önemli Muhasebe Politikalarının Özeti (Devamı)**

***Stoklar (devamı)***

Stoklara dahil edilen maliyet unsurları Şirket tarafından kısa vadede satış amaçlı konut inşa etmek için elde tutulan arsalar ve bu arsalar üzerinde inşaatı devam etmekte olan konutların maliyetlerinden oluşmaktadır. Stokların maliyeti tüm satın alma maliyetlerini, dönüştürme maliyetlerini ve stokların mevcut durumuna ve konumuna getirilmesi için katlanılan diğer maliyetleri içerir. Stokların birim maliyeti, elde etme maliyeti veya net gerçekleştirilebilir değerin düşük olanı yöntemi kullanılarak belirlenmiştir. Halihazırda veya yakın bir gelecekte üzerinde konut inşaatı yapılacak arsalar, stoklar içerisinde değerlendirilmiştir.

***Maddi duran varlıklar***

Maddi duran varlıklar elde etme maliyeti üzerinden, birikmiş amortisman ve gerekli olduğu durumlarda değer düşüklüğü karşılığı ayrıldıktan sonraki net değerleri ile gösterilmektedir. Maliyet bedeli, varlığın faaliyetini planlanan gibi gerçekleştirmesi için katlanılan doğrudan ilişkilendirilebilen maliyetleri de içerir.

Amortisman, maddi duran varlıkların tahmin edilen faydalı ömürleri baz alınarak doğrusal amortisman yöntemi kullanılarak ayrılmaktadır.

Maddi duran varlıklar için tahmin edilen faydalı ömürler aşağıdaki gibidir:

	<u>Faydalı ömür</u>
Binalar	50
Demirbaşlar	3-10
Taşıtlar	5

Maddi duran varlığın kapasitesini genişleterek kendisinden gelecekte elde edilecek faydayı artıran nitelikteki yatırım harcamaları maddi duran varlığın maliyetine eklenmekte ve kalan faydalı ömrü boyunca amortisman tabii tutulmaktadır. Bu kalemler haricindeki harcamalar ise gider olarak muhasebeleştirilmektedir.

Maddi duran varlıkların bilançoda taşınan değeri tahmini geri kazanılabilir değerinin üzerinde olması durumunda söz konusu varlığın değeri geri kazanılabilir değerine indirilir ve ayrılan değer düşüklüğü karşılığı gider hesapları ile ilişkilendirilir.

Maddi duran varlıkların elden çıkartılması sonucu oluşan satış karı veya zararı, kayıtlı değeri ile tahsil olunan tutarların karşılaştırılması sonucu belirlenir ve cari dönemde ilgili gelir ve gider hesaplarına yansıtılır.

***Yatırım amaçlı gayrimenkuller***

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 gelir tablosuna dahil edilirler.

Şirket'in yatırım amaçlı gayrimenkullerinin gerçeğe uygun değeri, Şirket'in ilişkili tarafı olmayan bağımsız bir ekspertiz şirketi tarafından periyodik aralıklarla yapılan değerlemeye göre belirlenir. Gerçeğe uygun değerler değerlendirme gününde istekli bir alıcı ve satıcı arasında piyasa koşullarına uygun şekilde oluşacak fiyat esas alınarak belirlenir. Yatırım amaçlı gayrimenkuller her yıl değerlemeye tabii tutulmaktadır. Şirket yönetimi değerlendirme tarihinden sonraki dönemde yatırım amaçlı gayrimenkullere yapılan harcamaların ilgili gayrimenkulün gerçeğe uygun değerindeki etkisinin harcama tutarına eşit olduğunu varsaymaktadır.

Yatırım amaçlı gayrimenkuller, satılmaları veya kullanılamaz hale gelmeleri ve satışından gelecekte herhangi bir ekonomik yarar sağlanamayacağını belirlenmesi durumunda bilanço dışı bırakılırlar. Yatırım amaçlı gayrimenkulün kullanım süresini doldurmasından veya satışından kaynaklanan kar/zarar, oluştuğu dönemde gelir tablosuna dahil edilir.

**VERA GRUP MÜHENDİSLİK ANONİM ŞİRKETİ**  
**31 ARALIK 2021 VE 2020 TARİHLERİNDE**  
**SONA EREN HESAP DÖNEMLERİNE AİT**  
**FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN NOTLAR**  
(Tutarlar, aksi belirtilmedikçe, Türk Lirası ("TL") olarak ifade edilmiştir.)

---

**2. Finansal Tablolara Sunumuna İlişkin Esaslar (Devamı)**

**2.5 Önemli Muhasebe Politikalarının Özeti (Devamı)**

***Yatırım amaçlı gayrimenkuller (devamı)***

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

Şirket portföyünde Gölbaşı İlçesi ve Güzelyalı Mahallesi, 1152 Ada 1 parselde konumlu bir arsa bulunmaktadır. Şirket portföyünde yer alan söz konusu arsaya ilişkin olarak SPK lisanslı Net Kurumsal Gayrimenkul Değerleme ve Danışmanlık A.Ş. tarafından hazırlanan 02 Kasım 2022 tarih ve 2022-1218 sayılı değerlendirme raporunda, söz konusu arsanın piyasa değeri 110.000.000 TL olarak tespit edilmiştir.

Net Kurumsal Gayrimenkul Değerleme ve Danışmanlık A.Ş. tarafından ibraz edilen 12 Nisan 2023 tarihli, "Yaklaşık Değer Tahmini" konulu yazıda 02 Kasım 2022 tarih ve 2022-1218 sayılı değerlendirme raporunda bulunan imar planı, plan notları ve mülkiyet durumlarının değişmediği varsayımı ile söz konusu taşınmazın 31 Aralık 2021 tarihli değeri 53.000.000 TL olarak tahmin edilmiştir. Bu çerçevede anılan arsanın değerlendirilmiş tutarı ile kayıtlı tutar arasındaki değerlendirme farkı ekli finansal tablolarda yatırım faaliyetlerinden gelirler içerisinde "Yatırım amaçlı gayrimenkul yeniden değerlendirme" hesabına kaydedilmiştir.

***Borçlanma maliyeti***

Kullanıma ve satışa hazır hale getirilmesi önemli ölçüde zaman isteyen varlıklar söz konusu olduğunda, satın alınması, yapımı veya üretimi ile doğrudan ilişkilendirilen borçlanma maliyetleri, ilgili varlık kullanıma veya satışa hazır hale getirilene kadar varlığın maliyetine dahil edilmektedir. Diğer tüm borçlanma maliyetleri, oluştukları dönemde gelir tablosuna kaydedilmektedir.

***Kurum kazancı üzerinden hesaplanan vergiler***

Vergi gideri, cari dönem vergi giderini ve ertelenmiş vergi giderini kapsar. Vergi, doğrudan özkaynaklar altında muhasebeleştirilen bir işlemle ilgili olmaması koşuluyla, gelir tablosuna dahil edilir. Aksi takdirde vergi de ilgili işlemle birlikte özkaynaklar altında muhasebeleştirilir.

***Cari vergi***

Cari yıl vergi yükümlülüğü, dönem karının vergiye tabi olan kısmı üzerinden hesaplanır. Vergiye tabi kar, diğer yıllarda vergilendirilebilir ya da vergiden indirilebilir kalemler ile vergilendirilmesi ya da vergiden indirilmesi mümkün olmayan kalemleri hariç tutması nedeniyle, gelir tablosunda yer verilen kardan farklılık gösterir. Topluluk'un cari vergi yükümlülüğü bilanço tarihi itibarıyla yasallaşmış ya da önemli ölçüde yasallaşmış vergi oranı kullanılarak hesaplanmıştır.

***Ertelenmiş vergi***

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 yasallaşmış vergi oranları kullanılır.

Ertelenen vergi yükümlülükleri vergilendirilebilir geçici farkların tümü için muhasebeleştirilirken, indirilebilir geçici farklardan oluşan ertelenen vergi varlıkları, gelecekte vergiye tabi kar elde etmek suretiyle bu farklardan yararlanmanın kuvvetle muhtemel olması şartıyla muhasebeleştirilmektedir. Doğrudan özkaynaklarda muhasebeleştirilen işlemlerle ilgili vergi etkileri özkaynaklarda yansıtılır.

Aynı ülkenin vergi mevzuatına tabi olmak şartıyla ve cari vergi varlıklarının cari vergi yükümlülüklerinden mahsup edilmesi konusunda yasal olarak uygulanabilir bir hakkın bulunması durumunda ertelenen vergi varlıkları ve ertelenen vergi yükümlülükleri, karşılıklı olarak birbirinden mahsup edilir.

**VERA GRUP MÜHENDİSLİK ANONİM ŞİRKETİ**  
**31 ARALIK 2021 VE 2020 TARİHLERİNDE**  
**SONA EREN HESAP DÖNEMLERİNE AİT**  
**FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN NOTLAR**  
*(Tutarlar, aksi belirtilmedikçe, Türk Lirası ("TL") olarak ifade edilmiştir.)*

---

**2. Finansal Tabloların Sunumuna İlişkin Esaslar (Devamı)**

**2.5 Önemli Muhasebe Politikalarının Özeti (Devamı)**

***Hasılat***

Gelirler, tahsil edilmiş veya edilecek olan alacak tutarının gerçeğe uygun değeri üzerinden ölçülür. İndirimler ve karşılıklar söz konusu tutardan düşülmektedir.

Satışından elde edilen gelir, aşağıdaki şartlar karşılığında muhasebeleştirilir:

- Şirket'in mülkiyetle ilgili tüm önemli riskleri ve kazanımları alıcıya devretmesi,
- Şirket'in mülkiyetle ilişkilendirilen ve süregelen bir idari katılımının ve satılan mallar üzerinde etkin bir kontrolünün olmaması,
- Gelir tutarının güvenilir bir şekilde ölçülmesi,
- İşleme ilişkili olan ekonomik faydaların işletmeye akışının olası olması,
- İşlemden kaynaklanacak maliyetlerin güvenilir bir şekilde ölçülmesi.

Faiz geliri, kalan anapara bakiyesi ile beklenen ömrü boyunca ilgili finansal varlıktan elde edilecek tahmini nakit girişlerini söz konusu varlığın kayıtlı değerine indirgeyen efektif faiz oranı nispetinde ilgili dönemde tahakkuk edilir.

Gayrimenkullerden elde edilen kira geliri, ilgili kiralama sözleşmesi boyunca doğrusal yöntemle göre muhasebeleştirilir.

Satışlar içerisinde önemli bir finansman unsurunun bulunması durumunda makul bedel gelecekte oluşacak nakit akımlarının finansman unsuru içerisinde yer alan gizli faiz oranı ile indirgenmesi ile tespit edilir. Fark tahakkuk esasına göre finansal tablolara yansıtılır.

***Netleştirme***

Finansal varlıklar ve yükümlülükler, yasal olarak netleştirme hakkının 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 gösterilebilmektedir.

***Yabancı para cinsinden işlemler***

Yabancı para cinsinden yapılan işlemler, işlem tarihindeki yabancı para kuru ile TL'ye çevrilmektedir. Yabancı para parasal varlıklar ve borçlar, bilanço tarihinde geçerli kur üzerinden dönem sonunda TL'ye çevrilmektedirler. Bu tip işlemlerden kaynaklanan kur farkları, kar veya zarar ve diğer kapsamlı gelir tablosuna yansıtılmaktadır.

Şirket tarafından kullanılan kur bilgileri aşağıdaki gibidir:

	<b>31.12.2021</b>	<b>31.12.2020</b>
ABD \$	12,9775	7,3405
EURO	14,6823	9,0079

***Karşılıklar, şarta bağlı yükümlülükler ve şarta bağlı varlıklar***

Herhangi bir karşılık tutarının finansal tablolara alınabilmesi için; Şirket'in geçmiş olaylardan kaynaklanan mevcut bir hukuki veya zımni yükümlülüğün bulunması, bu yükümlülüğün yerine getirilmesi için ekonomik fayda içeren kaynakların işletmeden çıkmasının muhtemel olması ve söz konusu yükümlülük tutarının güvenilir bir biçimde tahmin edilebiliyor olması gerekmektedir. Söz konusu kriterler oluşmamışsa, Şirket söz konusu hususları ilgili dipnotlarda açıklamaktadır.

Ekonomik faydanın işletmeye gireceğinin muhtemel hale gelmesi halinde, şarta bağlı varlıkla ilgili olarak finansal tablo dipnotlarında açıklama yapılır. Ekonomik faydanın işletmeye gireceğinin kesinleşmesi durumunda, söz konusu varlık ve bununla ilgili gelir değişikliğinin olduğu tarihte finansal tablolara alınır.



**VERA GRUP MÜHENDİSLİK ANONİM ŞİRKETİ**  
**31 ARALIK 2021 VE 2020 TARİHLERİNDE**  
**SONA EREN HESAP DÖNEMLERİNE AİT**  
**FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN NOTLAR**  
*(Tutarlar, aksi belirtilmedikçe, Türk Lirası ("TL") olarak ifade edilmiştir.)*

---

**2. Finansal Tabloların Sunumuna İlişkin Esaslar (Devamı)**

**2.5 Önemli Muhasebe Politikalarının Özeti (Devamı)**

***Nakit akış tablosu***

Nakit akış tablosunda, döneme ilişkin nakit akışları esas, yatırım ve finansman faaliyetlerine dayalı bir biçimde sınıflandırılarak raporlanır.

Esas faaliyetlerden kaynaklanan nakit akışları, Şirket'in faaliyetlerinden kaynaklanan nakit akışlarını gösterir

Yatırım faaliyetleriyle ilgili nakit akışları, Şirket'in yatırım faaliyetlerinde (sabit yatırımlar ve finansal yatırımlar) kullandığı ve elde ettiği nakit akışlarını gösterir.

Finansman faaliyetlerine ilişkin nakit akışları, Şirket'in finansman faaliyetlerinde kullandığı kaynakları ve bu kaynakların geri ödemelerini gösterir.

***Pay başına kazanç***

Kapsamlı gelir tablosunda belirtilen pay başına kazanç, net karın ilgili dönem içinde mevcut hisselerin ağırlıklı ortalama adedine bölünmesi ile tespit edilir.

Türkiye'de şirketler, sermayelerini hâlihazırda bulunan hissedarlarına, geçmiş yıl kazançlarından ve yeniden değerlendirme fonlarından dağıttıkları "bedelsiz hisse" yolu ile artırılabilmektedirler. Bu tip "bedelsiz hisse" dağıtımları, hisse başına kazanç hesaplamalarında, finansal tablolarda sunulan tüm dönemlerde ihraç edilmiş hisse gibi değerlendirilir. Buna göre, bu hesaplamalarda kullanılan ağırlıklı ortalama hisse sayısı, hisse senedi dağıtımlarının geçmişe dönük etkilerini de hesaplayarak bulunur.

***Raporlama tarihinden sonraki olaylar***

Raporlama tarihi ile bilançonun yayımı için yetkilendirme tarihi arasında, işletme lehine veya aleyhine ortaya çıkan olayları ifade etmektedir.

Raporlama tarihinden sonraki olaylar ikiye ayrılmaktadır:

- Raporlama tarihi itibarıyla ilgili olayların var olduğuna ilişkin yeni deliller olması (raporlama tarihinden sonra düzeltme gerektiren olaylar),
- İlgili olayların bilanço tarihinden sonra ortaya çıktığını gösteren deliller olması (raporlama tarihinden sonra düzeltme gerektirmeyen olaylar).

Raporlama tarihi itibarıyla söz konusu olayların var olduğuna ilişkin yeni deliller olması veya ilgili olayların raporlama tarihinden sonra ortaya çıkması durumunda ve bu olayların finansal tabloların düzeltilmesini gerektirmesi durumunda, Şirket finansal tablolarını yeni duruma uygun şekilde düzeltmektedir. Söz konusu olaylar finansal tabloların düzeltilmesini gerektirmiyor ise, Şirket söz konusu hususları ilgili dipnotlarında açıklamaktadır.

***Çalışanlara sağlanan faydalar / kıdem tazminatı karşılığı***

Kıdem tazminatı karşılığı, Şirket'in, Türk İş Kanunu uyarınca personelin emekliye ayrılmasından doğacak gelecekteki olası yükümlülüklerinin tahmini toplam karşılığının bugünkü değerini ifade eder. Türkiye'de geçerli olan çalışma hayatını düzenleyen yasalar ve Türk İş Kanunu uyarınca, Şirket'in bir yılını tamamlayan ve sebepsiz yere işten çıkartılan, askerlik görevini yapmak için çağrılan, vefat eden, 25 yıllık hizmet süresini doldurup (kadınlarda 20 yıl) emeklilik yaşını doldurarak (kadınlarda 58, erkeklerde 60 yaş) emekli olan çalışanlarına kıdem tazminatı ödeme yükümlülüğü vardır. 23 Mayıs 2002 tarihi itibarıyla ilgili yasa değiştiğinden, emeklilikten önceki hizmet süresiyle bağlantılı, bazı geçiş süreci maddeleri çıkartılmıştır. Türk kanunlarına göre, Şirket 8 Eylül 1999 tarihi öncesinde işe başlamış ve 15 yıl 3600 gün şartını doldurmuş olan personeli için kıdem tazminatı ödemekle mükelleftir.

**VERA GRUP MÜHENDİSLİK ANONİM ŞİRKETİ**  
**31 ARALIK 2021 VE 2020 TARİHLERİNDE**  
**SONA EREN HESAP DÖNEMLERİNE AİT**  
**FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN NOTLAR**  
*(Tutarlar, aksi belirtilmedikçe, Türk Lirası ("TL") olarak ifade edilmiştir.)*

---

**2. Finansal Tabloların Sunumuna İlişkin Esaslar (Devamı)**

**2.5 Önemli Muhasebe Politikalarının Özeti (Devamı)**

***Çalışanlara sağlanan faydalar / kıdem tazminatı karşılığı (devamı)***

Tanımlanmış sosyal yardım yükümlülüğünün bugünkü değeri ile ilgili ayrılan karşılık öngörülen yükümlülük yöntemi kullanılarak hesaplanır. Tüm aktüeryal karlar ve zararlar kapsamlı gelir tablosunda muhasebeleştirilir. TFRS, belirli fayda planları dahilinde muhtemel tazminat yükümlülüğünün tahmin edilebilmesi için aktüer değerlendirme öngörülerinin geliştirilmesini gerektirir. Finansal tablolarda, Şirket öngörülen yükümlülük yöntemini uygulayarak ve geçmiş yıllardaki deneyimlerine dayanarak, hizmet süresini sonlandırdığı tarih itibarıyla kıdem tazminatı almaya hak kazananları temel alarak bir yükümlülük hesaplamaktadır. Bu karşılık, gelecekte çalışanların emekliliklerinden doğacak muhtemel yükümlülüklerin bugünkü değerinin tahmin edilmesiyle bulunmaktadır.

Temel varsayım, her yıllık hizmet için belirlenen tavan karşılığının enflasyon ile orantılı olarak artmasıdır. Böylece uygulanan iskonto oranı enflasyonun beklenen etkilerinden arındırılmış gerçek oranı gösterir. Kıdem tazminatı tavanı her dönem ayarlandığı için, 31 Aralık 2021 tarihli karşılığın hesaplamasında 1 Ocak 2022 tarihinden itibaren geçerli olan 10.848,59 TL tavan tutarı (1 Ocak 2021: 7.638,96 TL) kullanılmıştır.

***Avanslar***

Konut projeleriyle ilgili yapılan satış vaadi sözleşmeleri dolayısıyla alınan avanslar, konutların muhtemel teslim tarihi göz önüne alınarak kısa ve uzun vadeli olarak sınıflandırılır. Diğer operasyonel sebeplerden alınan avanslar, avansın alınma amacına ve süresine yönelik olarak kısa ve uzun vadeli olarak sınıflandırılır.

**2.6 Önemli Muhasebe Değerlendirme, Tahmin ve Varsayımları**

Finansal tabloların hazırlanması, bilanço tarihi itibarıyla raporlanan varlıklar ve yükümlülüklerin tutarlarını, koşullu varlıkların ve yükümlülüklerin açıklanmasını ve hesap dönemi boyunca raporlanan gelir ve giderlerin tutarlarını etkileyebilecek tahmin ve varsayımların kullanılmasını gerektirmektedir. Bu tahminler yönetimin en iyi kanaat ve bilgilerine dayanmakla birlikte, muhasebe tahminleri doğası gereği gerçekleşen sonuçlarla birebir aynı tutarlarda neticelenmeyebilir.

Yukarıda açıklanan muhasebe politikaları dışında önemli muhasebe değerlendirme, tahmin ve varsayımlar aşağıdaki gibidir:

***Yatırım amaçlı gayrimenkullerin gerçeğe uygun değer ölçümü***

31 Aralık 2021 tarihli finansal tablolarda, yatırım amaçlı gayrimenkul olarak sınıflandırılan taşınmazların gerçeğe uygun değerinin bulunması esnasında kullanılan önemli değerlendirme, tahmin ve varsayımlar içermektedir:

Bu rapor, Şirket portföyünde yer alan Gölbaşı İlçesi ve Güzelyalı Mahallesi, 1152 Ada 1 Parsel'deki arsanın "TMS 40 Yatırım Amaçlı Gayrimenkuller hesabında izlenmesi gerektiği gerekçesi ile ve Vera Grup Mühendislik Anonim Şirketi'nin talebi doğrultusunda, söz konusu arsanın Net Kurumsal Değerleme ve Danışmanlık A.Ş.'nin ibraz etmiş olduğu yazıda yer alan 31 Aralık 2021 tarihli tahmini piyasa değerinin finansal tablolarda muhasebeleştirilmesi kapsamında yeniden hazırlanmıştır.

Şirket portföyünde yer alan söz konusu arsaya ilişkin olarak SPK lisanslı Net Kurumsal Gayrimenkul Değerleme ve Danışmanlık A.Ş. tarafından hazırlanan 02 Kasım 2022 tarih ve 2022-1218 sayılı değerlendirme raporunda, söz konusu arsanın piyasa değeri 110.000.000 TL olarak tespit edilmiştir.

Net Kurumsal Gayrimenkul Değerleme ve Danışmanlık A.Ş. tarafından ibraz edilen 12 Nisan 2023 tarihli, "Yaklaşık Değer Tahmini" konulu yazıda 02 Kasım 2022 tarih ve 2022-1218 sayılı değerlendirme raporunda bulunan imar planı, plan notları ve mülkiyet durumlarının değişmediği varsayımı ile söz konusu taşınmazın 31 Aralık 2021 tarihli değeri 53.000.000 TL olarak tahmin edilmiştir. Bu çerçevede anılan arsanın değerlendirilmiş tutarı ile kayıtlı tutar arasındaki değerlendirme farkı ekli finansal tablolarda yatırım faaliyetlerinden gelirler içerisinde "Yatırım amaçlı gayrimenkul yeniden değerlendirme" hesabına kaydedilmiştir.

Gerçeğe uygun değer, çeşitli tahmin ve varsayımlar (emsal arsaların değeri vb.) kullanılarak belirlenmektedir. Bu tahmin ve varsayımlarda gelecekte ortaya çıkabilecek değişiklikler Şirket'in finansal tablolarında önemli ölçüde etkiye neden olabilir.

**VERA GRUP MÜHENDİSLİK ANONİM ŞİRKETİ**  
**31 ARALIK 2021 VE 2020 TARİHLERİNDE**  
**SONA EREN HESAP DÖNEMLERİNE AİT**  
**FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN NOTLAR**  
*(Tutarlar, aksi belirtilmedikçe, Türk Lirası ("TL") olarak ifade edilmiştir.)*

**2. Finansal Tabloların Sunumuna İlişkin Esaslar (Devamı)**

**2.6 Önemli Muhasebe Değerlendirme, Tahmin ve Varsayımları (Devamı)**

*Ertelenmiş vergi varlığı ve yükümlülüğü*

Şirket, vergiye esas yasal mali tabloları ile TFRS'ye göre hazırlanmış mali tabloları arasındaki farklılıklardan kaynaklanan geçici zamanlama farkları için ertelenmiş vergi varlığı ve yükümlülüğü muhasebeleşirmektedir. Söz konusu farklılıklar genellikle bazı gelir ve gider kalemlerinin vergiye esas tutarlarının yasal mali tablolar ile TFRS'ye göre hazırlanan mali tablolarda farklı dönemlerde yer almasından kaynaklanmaktadır.

*Kıdem tazminatı yükümlülüğü*

Kıdem tazminatı yükümlülüğü aktüeryal varsayımlar (iskonto oranları, gelecek maaş artışları ve çalışan ayrılma oranları) kullanılarak belirlenir.

*Dava karşılıkları*

Dava karşılıkları her dönem, yönetimin finansal durum tablo hazırlanış tarihi itibarıyla devam eden davaların nakit çıkışına yol açabileceğini düşündüğü muhtemel sonuçları hakkında Şirket'in hukuk danışmanlarının görüşleri alınarak yönetim tarafından belirlenmektedir.

*Maddi duran varlıklar*

Şirket yönetimi maddi duran varlıklarının, faydalı ekonomik ömürlerinin belirlenmesinde teknik ekibinin tecrübeleri doğrultusunda önemli varsayımlarda bulunmuştur.

**2.7 Portföy Sınırlamalarına Uyum**

31 Aralık 2021 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 (Not 27).

**3. Bölümlere Göre Raporlama**

Şirket tek bir alanda faaliyet göstermektedir. Bundan dolayı Şirket'in endüstriyel bölümlere göre raporlaması bulunmamaktadır.

**4. İlişkili Taraf Açıklamaları**

**a) İlişkili taraflardan kısa vadeli ticari alacaklar**

Şirket'in 31 Aralık 2021 ve 2020 tarihleri itibarıyla ilişkili taraflardan kısa ve uzun vadeli ticari alacakları bulunmamaktadır.

**b) İlişkili taraflardan kısa vadeli diğer alacaklar**

	<b>31.12.2021</b>	<b>31.12.2020</b>
Cengiz Fırat	68.023	35.868
Muharrem Fırat	20.216	--
Sevda Fırat	8.346	--
	<b>96.585</b>	<b>35.868</b>

**VERA GRUP MÜHENDİSLİK ANONİM ŞİRKETİ**  
**31 ARALIK 2021 VE 2020 TARİHLERİNDE**  
**SONA EREN HESAP DÖNEMLERİNE AİT**  
**FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN NOTLAR**  
*(Tutarlar, aksi belirtilmedikçe, Türk Lirası ("TL") olarak ifade edilmiştir.)*

**4. İlişkili Taraf Açıklamaları (Devamı)**

**c) İlişkili taraflara kısa vadeli diğer borçlar**

	<b>31.12.2021</b>	<b>31.12.2020</b>
Sevda Fırat	--	945.007
Emre Fırat	480.479	--
	<b>480.479</b>	<b>945.007</b>

**d) İlişkili taraflara uzun vadeli diğer borçlar**

	<b>31.12.2021</b>	<b>31.12.2020</b>
Sevda Fırat	75.312	7.025.449
	<b>75.312</b>	<b>7.025.449</b>

**5. Nakit ve Nakit Benzerleri**

	<b>31.12.2021</b>	<b>31.12.2020</b>
Kasa	1.617	6.616
<i>Bankalar</i>		
- Vadesiz mevduat	1.018.256	17.574
- Vadeli mevduat	3.345.647	1.100.000
Faiz tahakkuku	16.571	904
	<b>4.382.091</b>	<b>1.125.094</b>

Şirket'in kasa ve banka bakiyelerinin detayı aşağıdaki gibidir:

	<b>31.12.2021</b>	<b>31.12.2020</b>
<b><i>Kasa</i></b>		
- Türk Lirası	1.617	6.616
	<b>1.617</b>	<b>6.616</b>
<b><i>Bankalardaki mevduat</i></b>		
- Türk Lirası	3.994.044	1.117.574
- Yabancı Para	369.859	--
Faiz tahakkuku	16.571	904
	<b>4.380.474</b>	<b>1.118.478</b>

31 Aralık 2021 tarihi itibarıyla Şirket'in sahip olduğu toplam 3 aydan kısa vadeli mevduata uygulanan ortalama etkin faiz oranı Türk Lirası vadeli mevduat için % 15,20 (31 Aralık 2020: TL mevduat için %15)'dir.

31 Aralık 2021 ve 2020 tarihleri itibarıyla Şirket'in nakit ve nakit benzerleri üzerinden herhangi bir ipotek, rehin veya blokaj bulunmamaktadır.

**VERA GRUP MÜHENDİSLİK ANONİM ŞİRKETİ**  
**31 ARALIK 2021 VE 2020 TARİHLERİNDE**  
**SONA EREN HESAP DÖNEMLERİNE AİT**  
**FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN NOTLAR**  
(Tutarlar, aksi belirtilmedikçe, Türk Lirası ("TL") olarak ifade edilmiştir.)

**6. Ticari Alacaklar ve Borçlar**

<b><i>Kısa vadeli ticari alacaklar</i></b>	<b>31.12.2021</b>	<b>31.12.2020</b>
<i>Ticari alacaklar</i>		
- Cari hesaplar	7.154.503	--
- Vadeli çekler ve alacak senetleri (*)	3.467.506	--
İlişkili taraflardan ticari alacaklar (Not 4)	--	--
	<b>10.622.009</b>	<b>--</b>
<b><i>Uzun vadeli ticari alacaklar</i></b>	<b>31.12.2021</b>	<b>31.12.2020</b>
<i>Ticari alacaklar</i>		
- Vadeli çekler ve alacak senetleri (*)	4.160.960	--
İlişkili taraflardan ticari alacaklar (Not 4)	--	--
	<b>4.160.960</b>	<b>--</b>

Şirket'in 31 Aralık 2021 ve 2020 tarihleri itibarıyla şüpheli alacakları bulunmamaktadır.

Raporlama dönemleri itibarıyla vadeli çek ve alacak senetlerinin vadesel dökümü aşağıdaki gibidir;

	<b>31.12.2021</b>	<b>31.12.2020</b>
0-1 yıl	3.467.506	--
1-2 yıl	2.622.748	--
2-3 yıl	1.466.398	--
3-4 yıl	71.814	--
	<b>7.628.466</b>	<b>--</b>

(\*) 31 Aralık 2021 tarihi itibarıyla 7.628.466 TL tutarındaki alacak senetlerinin tamamı Konsept Vera Projesine ilişkin ön satışı gerçekleşmiş konutlara istinaden alınan alacak senetlerinden oluşmaktadır. 31 Aralık 2021 itibarıyla kısa vadeli alacakların vade sonu tarihi Aralık 2022, uzun vadeli alacakların ise Ocak 2025'tir. Şirket, 31 Aralık 2021 tarihleri itibarıyla ön satışı yapılan konutlara ilişkin satışlardan kaynaklanan edim yükümlülüğünü ertelenmiş gelirler içerisinde alınan avanslara kaydetmiştir (Not 9).

<b><i>Kısa vadeli ticari borçlar</i></b>	<b>31.12.2021</b>	<b>31.12.2020</b>
<i>Ticari borçlar</i>		
- Cari hesaplar (*)	9.434.132	5.714.447
İlişkili taraflara ticari borçlar (Not 4)	--	--
	<b>9.434.132</b>	<b>5.714.447</b>
<b><i>Uzun vadeli ticari borçlar</i></b>	<b>31.12.2021</b>	<b>31.12.2020</b>
<i>Ticari borçlar</i>		
- Cari hesaplar (*)	5.182.647	8.984.212
İlişkili taraflara ticari borçlar (Not 4)	--	--
	<b>5.182.647</b>	<b>8.984.212</b>

**VERA GRUP MÜHENDİSLİK ANONİM ŞİRKETİ**  
**31 ARALIK 2021 VE 2020 TARİHLERİNDE**  
**SONA EREN HESAP DÖNEMLERİNE AİT**  
**FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN NOTLAR**  
*(Tutarlar, aksi belirtilmedikçe, Türk Lirası ("TL") olarak ifade edilmiştir.)*

**6. Ticari Alacaklar ve Borçlar (Devamı)**

(\*) Şirket, Elazığ İli, Merkez İlçesi, Sürsürü Mahallesi'nde 1046 ada 11 Parsel'de kayıtlı toplam 14.043 m2 yüzölçümlü arsayı 29 Nisan 2019 tarihinde 27.270.000 TL bedel ile İller Bankası A.Ş.'den satın almıştır. Toplam satış bedelinin %20'sine tekabül eden 5.454.000 TL sözleşme imza tarihinde ödenmiş olup, 31 Aralık 2021 tarihi itibarıyla kısa ve uzun vadeli ticari borçların (gerçekleşmemiş finansman gelirleri dahil) 10.588.961 TL'si (31 Aralık 2020: 13.433.555 TL) İller Bankası A.Ş.'ye olan ve arsa alımından kaynaklanan borçtan oluşmaktadır.

**7. Diğer Alacaklar ve Borçlar**

<i>Kısa vadeli diğer alacaklar</i>	<b>31.12.2021</b>	<b>31.12.2020</b>
İlişkili taraflardan diğer alacaklar (Not 4)	96.585	35.868
Diğer çeşitli alacaklar	--	439.738
	<b>96.585</b>	<b>475.606</b>
<i>Uzun vadeli diğer alacaklar</i>	<b>31.12.2021</b>	<b>31.12.2020</b>
Verilen depozito ve teminatlar	96.821	152.310
	<b>96.821</b>	<b>152.310</b>
<i>Kısa vadeli diğer borçlar</i>	<b>31.12.2021</b>	<b>31.12.2020</b>
İlişkili taraflara diğer borçlar (Not 4)	480.479	945.007
Diğer çeşitli borçlar	6.333	3.833
	<b>486.812</b>	<b>948.840</b>
<i>Uzun vadeli diğer borçlar</i>	<b>31.12.2021</b>	<b>31.12.2020</b>
İlişkili taraflara diğer borçlar (Not 4)	75.312	7.025.449
	<b>75.312</b>	<b>7.025.449</b>

**8. Stoklar**

	<b>31.12.2021</b>	<b>31.12.2020</b>
<i>Proje bazında stoklar</i>		
-Konsept Vera (*)	34.866.182	35.422.825
	<b>34.866.182</b>	<b>35.422.825</b>

(\*) 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 215 adet bağımsız bölüm bulunmakta olup, toplam inşaat alanı 63.064 m2'dir.

Şirket'in, geliştirmekte olduğu Konsept Vera Projesi 215 adet bağımsız bölümden oluşmaktadır. Proje'de yer alan 215 adet bağımsız bölümün 84'ü ticari nitelikte olan dükkan ve işyerlerinden, 131 adet bağımsız bölüm ise satılabilir konut alanlarından oluşmaktadır. 31 Aralık 2021 ve 2020 tarihleri itibarıyla Şirket, Projedeki tüm bağımsız bölümleri stoklarda takip etmektedir.

Konsept Vera Projesi kapsamındaki arsa maliyet bedeli 31 Aralık 2021 itibarıyla 27.270.000 TL'dir. Ayrıca 5.578.346 TL tutarında (31 Aralık 2020: 3.051.251 TL) proje maliyetleri içerisinde aktifleştirilen finansman giderleri bulunmaktadır.

**VERA GRUP MÜHENDİSLİK ANONİM ŞİRKETİ**  
**31 ARALIK 2021 VE 2020 TARİHLERİNDE**  
**SONA EREN HESAP DÖNEMLERİNE AİT**  
**FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN NOTLAR**  
*(Tutarlar, aksi belirtilmedikçe, Türk Lirası ("TL") olarak ifade edilmiştir.)*

**9. Peşin Ödenmiş Giderler ve Ertelenmiş Gelirler**

<i><b>Dönen varlıklar içerisindeki peşin ödenmiş giderler</b></i>	<b>31.12.2021</b>	<b>31.12.2020</b>
Verilen avanslar	120.429	3.549
	<b>120.429</b>	<b>3.549</b>
<i><b>Duran varlıklar içerisindeki peşin ödenmiş giderler</b></i>	<b>31.12.2021</b>	<b>31.12.2020</b>
Maddi duran varlıklar için verilen avanslar	5.000	--
	<b>5.000</b>	<b>--</b>
<i><b>Kısa vadeli ertelenmiş gelirler</b></i>	<b>31.12.2021</b>	<b>31.12.2020</b>
Alınan avanslar (*)	5.858.999	--
	<b>5.858.999</b>	<b>--</b>
<i><b>Uzun vadeli ertelenmiş gelirler</b></i>	<b>31.12.2021</b>	<b>31.12.2020</b>
Alınan avanslar (*)	5.756.000	--
	<b>5.756.000</b>	<b>--</b>

(\*) 31 Aralık 2021 tarihleri itibarıyla alınan avanslar, Konsept Vera Projesi kapsamında satışı yapılan konutlardan oluşmaktadır. 31 Aralık 2021 tarihi itibarıyla alınan avanslar nakit ve alacak senetlerinden oluşmaktadır (Not 6).

**10. Maddi Duran Varlıklar**

	<b>31.12.2020</b>	<b>Girışler</b>	<b>Çıkışlar</b>	<b>31.12.2021</b>
<i><b>Maliyet</b></i>				
Binalar	1.722.599	--	(1.141.160)	581.439
Taşıtlar	667.389	750.000	--	1.417.389
Demirbaşlar	241.524	24.150	--	265.674
	<b>2.631.512</b>	<b>774.150</b>	<b>(1.141.160)</b>	<b>2.264.502</b>
<i><b>Birikmiş amortisman (-)</b></i>				
Binalar	68.904	32.550	(66.568)	34.886
Taşıtlar	149.923	183.477	--	333.400
Demirbaşlar	20.706	54.436	--	75.142
	<b>239.533</b>	<b>270.463</b>	<b>(66.568)</b>	<b>443.428</b>
<b>Net defter değeri</b>	<b>2.391.979</b>			<b>1.821.074</b>

**VERA GRUP MÜHENDİSLİK ANONİM ŞİRKETİ**  
**31 ARALIK 2021 VE 2020 TARİHLERİNDE**  
**SONA EREN HESAP DÖNEMLERİNE AİT**  
**FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN NOTLAR**  
(Tutarlar, aksi belirtilmedikçe, Türk Lirası ("TL") olarak ifade edilmiştir.)

**10. Maddi Duran Varlıklar (Devamı)**

	01.01.2020	Girişler	Çıkışlar	31.12.2020
<i><b>Maliyet</b></i>				
Binalar	1.722.599	--	--	1.722.599
Taşıtlar	582.767	226.000	(141.378)	667.389
Demirbaşlar	5.932	235.592	--	241.524
	<b>2.311.298</b>	<b>461.592</b>	<b>(141.378)</b>	<b>2.631.512</b>
<i><b>Birikmiş amortisman (-)</b></i>				
Binalar	34.452	34.452	--	68.904
Taşıtlar	85.690	118.428	(54.195)	149.923
Demirbaşlar	2.142	18.564	--	20.706
	<b>122.284</b>	<b>171.444</b>	<b>(54.195)</b>	<b>239.533</b>
<b>Net defter değeri</b>	<b>2.189.014</b>			<b>2.391.979</b>

Amortisman ve itfa giderlerinin dağılımı aşağıdaki gibidir;

	31.12.2021	31.12.2020
Maddi duran varlıkların amortismanı	270.463	171.444
Maddi olmayan varlıkların itfa payı (Not 11)	--	--
Yatırım amaçlı gayrimenkullerin amortismanı (Not 12)	--	--
	<b>270.463</b>	<b>171.444</b>

Maddi duran varlıkla ve yatırım amaçlı gayrimenkullerin amortisman ve itfa giderlerinin dağılımı aşağıdaki gibidir;

	31.12.2021	31.12.2020
Genel yönetim giderleri (Not 18)	270.463	171.444
	<b>270.463</b>	<b>171.444</b>

**11. Maddi Olmayan Duran Varlıklar**

Şirket'in raporlama dönemleri itibarıyla maddi olmayan duran varlıkları bulunmamaktadır.

**12. Yatırım Amaçlı Gayrimenkuller**

	01.01.2021	Girişler	Yeniden Değerleme Farkları (*)	31.12.2021
Arsa ve araziler (*)	--	4.293.780	48.706.220	53.000.000
	<b>--</b>	<b>4.293.780</b>	<b>48.706.220</b>	<b>53.000.000</b>



**VERA GRUP MÜHENDİSLİK ANONİM ŞİRKETİ**  
**31 ARALIK 2021 VE 2020 TARİHLERİNDE**  
**SONA EREN HESAP DÖNEMLERİNE AİT**  
**FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN NOTLAR**

*(Tutarlar, aksi belirtilmedikçe, Türk Lirası ("TL") olarak ifade edilmiştir.)*

**12. Yatırım Amaçlı Gayrimenkuller (Devamı)**

(\*) Ankara İli, Gölbaşı İlçesi ve Güzelyalı Mahallesi, 1152 Ada 1 Parsel'de yer alan arsa nitelikli taşınmazın ticari olarak üzerinde otel projesinin uygulanacağı öngörülmüştür. Söz konusu taslak projeye göre 5.687,50 m2 inşaat alanı yapılmakta ayrıca %30 emsal harici alan kazanımı ile toplamda 7.393,80 m2 kullanıma esas alan ve diğer alanlar ile birlikte 16.938,00 m2 inşaat alanından oluşmaktadır. Söz konusu proje 2. bodrum kat; teknik hacim, sığınak, depo, otopark vb. şekilde, 1. bodrum katta 900 m2 ve 700 m2 çok amaçlı salon, sosyal tesis, zemin kat; 24 m2 net alanlı 70 adet standart oda, lobby, ofisler, yüzme havuzu, 450 m2 alanlı çok amaçlı salon, 5 adet dükkan, diğer teknik alanlar, 1. Kat; net 24 m2 kullanım alanlı 47 adet standart oda, net 35 m2 kullanım alanlı 10 adet süit odadan oluşmaktadır.

Şirket portföyünde yer alan söz konusu arsaya ilişkin olarak SPK lisanslı Net Kurumsal Gayrimenkul Değerleme ve Danışmanlık A.Ş. tarafından hazırlanan 02 Kasım 2022 tarih ve 2022-1218 sayılı değerlendirme raporunda, söz konusu arsanın piyasa değeri 110.000.000 TL olarak tespit edilmiştir.

Net Kurumsal Gayrimenkul Değerleme ve Danışmanlık A.Ş. tarafından ibraz edilen 12 Nisan 2023 tarihli, "Yaklaşık Değer Tahmini" konulu yazıda 02 Kasım 2022 tarih ve 2022-1218 sayılı değerlendirme raporunda bulunan imar planı, plan notları ve mülkiyet durumlarının değişmediği varsayımı ile söz konusu taşınmazın 31 Aralık 2021 tarihli değeri 53.000.000 TL olarak tahmin edilmiştir. Bu çerçevede anılan arsanın değerlendirilmiş tutarı ile kayıtlı tutar arasındaki değerlendirme farkı ekli finansal tablolarda yatırım faaliyetlerinden gelirler içerisinde "Yatırım amaçlı gayrimenkul yeniden değerlendirme" hesabına kaydedilmiştir. (Not 20).

**13. Taahhütler, Koşullu Varlık ve Yükümlülükler**

	31.12.2021	31.12.2020
Yasal dava karşılıkları	200.000	200.000
	<b>200.000</b>	<b>200.000</b>

31 Aralık 2021 tarihi itibarıyla Şirket aleyhine açılan ve halen devam etmekte olan davaların toplam tutarı yaklaşık 200.000 TL (31 Aralık 2020: 200.000 TL)'dir. 31 Aralık 2021 tarihi itibarıyla Şirket'in aleyhine açılan dava müşteri çeki ile ilgili olup, Şirket'in hukuk müşavirlerinin görüşüne göre 200.000 karşılık ayrılmış, dava istinafa gitmiştir (31 Aralık 2020: 200.000 TL.)

Şirket'in vermiş olduğu teminat, rehin ve ipotekler (TRİ) aşağıdaki gibidir;

	31.12.2021	31.12.2020
A. Kendi tüzel kişiliği adına vermiş olduğu TRİ'ler		
- Teminat mektupları (*)	1.100.000	1.100.000
- İpotek (**)	27.270.000	27.270.000
- 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	--	--
	<b>28.370.000</b>	<b>28.370.000</b>

(\*) Söz konusu teminat mektubu Konsept Vera Projesinin yapıldığı Elazığ arsasına ilişkin olarak İller Bankası ile yapılan satış sözleşmesine istinaden verilmiştir.

(\*\*) Söz konusu ipotek, Konsept Vera Projesinin yapıldığı Elazığ arsasının alım bedelinin teminatı olarak arsa üzerinde İller Bankası lehine tesis edilmiştir.

**VERA GRUP MÜHENDİSLİK ANONİM ŞİRKETİ**  
**31 ARALIK 2021 VE 2020 TARİHLERİNDE**  
**SONA EREN HESAP DÖNEMLERİNE AİT**  
**FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN NOTLAR**  
*(Tutarlar, aksi belirtilmedikçe, Türk Lirası ("TL") olarak ifade edilmiştir.)*

**14. Çalışanlara Sağlanan Faydalar**

	<b>31.12.2021</b>	<b>31.12.2020</b>
Personele borçlar	502	--
Ödenecek sosyal güvenlik kesintileri	224	7.163
	<b>726</b>	<b>7.163</b>

Çalışanlara sağlanan faydalara ilişkin uzun vadeli karşılıklar aşağıdaki gibidir,

	<b>31.12.2021</b>	<b>31.12.2020</b>
Kıdem tazminatı karşılıkları	37	1.181
	<b>37</b>	<b>1.181</b>

Yürürlükteki İş Yasası hükümleri uyarınca, çalışanlardan kıdem tazminatına hak kazanacak şekilde iş sözleşmesi sona erenlere hak kazandıkları yasal kıdem tazminatlarının ödenmesi yükümlülüğü vardır. Ayrıca, halen yürürlükte bulunan 506 sayılı Sosyal Sigortalar Kanunu'nun 6 Mart 1981 tarih, 2422 sayılı ve 25 Ağustos 1999 tarih, 4447 sayılı Yasalar ile Değişik 60'ncü Maddesi hükmü gereğince kıdem tazminatını alarak işten ayrılma hakkı kazananlara da yasal kıdem tazminatlarını ödeme yükümlülüğü bulunmaktadır. Emeklilik öncesi hizmet şartlarıyla ilgili bazı geçiş karşılıkları, ilgili kanunun 23 Mayıs 2002 tarihinde değiştirilmesi ile Kanun'dan çıkarılmıştır.

31 Aralık 2021 tarihi itibarıyla ödenecek kıdem tazminatı her hizmet yılı için bir aylık maaş üzerinden 8.284,51 TL (31 Aralık 2020: 7.117,17 TL) tavanına tabidir. Temel varsayım, her yıllık hizmet için belirlenen tavan karşılığının enflasyon ile orantılı olarak artmasıdır. Böylece uygulanan iskonto oranı enflasyonun beklenen etkilerinden arındırılmış gerçek oranı gösterir. Kıdem tazminatı tavanı her dönem ayarlandığı için, 31 Aralık 2021 tarihli karşılığın hesaplamasında 1 Ocak 2022 tarihinden itibaren geçerli olan 10.848,59 TL tavan tutarı (1 Ocak 2021: 7.638,96 TL) kullanılmıştır.

Kıdem tazminatı yükümlülüğü zorunluluk olmadığından dolayı herhangi bir fonlamaya tabi değildir. Kıdem tazminatı yükümlülüğü şirketin çalışanlarının emekli olmasından doğan gelecekteki olası yükümlülüğün bugünkü değerinin tahminine göre hesaplanır. TMS 19 "Çalışanlara Sağlanan Faydalar", işletmenin yükümlülüklerini tanımlanmış fayda planları kapsamında aktüeryal değerlendirme yöntemleri kullanılarak hesaplanmasını öngörür. Toplam yükümlülüklerin hesaplanmasında kullanılan aktüeryal varsayımlar aşağıda belirtilmiştir. Aktüeryal kayıp/(kazanç) kapsamlı gelir tablosunda "Kar veya Zararda Yeniden Sınıflandırılmayacak Birikmiş Diğer Kapsamlı Gelirler veya Giderler" içerisinde muhasebeleştirilmiştir.

Kıdem tazminatı karşılığının 31 Aralık 2021 ve 2020 tarihleri itibarıyla sona eren dönemlere ait hareketi aşağıdaki gibidir:

	<b>01.01- 31.12.2021</b>	<b>01.01- 31.12.2020</b>
<b>1 Ocak itibarıyla</b>	<b>1.181</b>	<b>--</b>
Hizmet maliyeti (Not 18)	3.366	2.537
Faiz maliyeti (Not 19)	155	--
Aktüeryal kayıp/ (kazanç)	(5.831)	(1.654)
Aktüeryal kayıp/(kazanç) ertelenmiş vergi	1.166	298
<b>Kapanış bakiyesi</b>	<b>37</b>	<b>1.181</b>

**VERA GRUP MÜHENDİSLİK ANONİM ŞİRKETİ**  
**31 ARALIK 2021 VE 2020 TARİHLERİNDE**  
**SONA EREN HESAP DÖNEMLERİNE AİT**  
**FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN NOTLAR**  
(Tutarlar, aksi belirtilmedikçe, Türk Lirası ("TL") olarak ifade edilmiştir.)

**15. Diğer Varlık ve Yükümlülükler**

**a) Diğer dönen varlıklar**

	<b>31.12.2021</b>	<b>31.12.2020</b>
Yüklenici firmaya verilen hakediş avansları (*)	1.630.350	--
Devreden KDV	289.997	665.671
Verilen iş avansları	348.452	63.676
Personel avansları	--	5.899
	<b>2.268.799</b>	<b>735.246</b>

**b) Diğer kısa vadeli yükümlülükler**

	<b>31.12.2021</b>	<b>31.12.2020</b>
Ödenecek vergi ve fonlar	97.072	214.319
	<b>97.072</b>	<b>214.319</b>

(\*) Vera Grup Mühendislik A.Ş. ve ESD Proje Sanayi ve Ticaret A.Ş. arasında imzalanan 01 Temmuz 2022 tarihli inşaat sözleşmesi, Konsept Vera Projesi kapsamında onaylanan proje planları ve Teknik şartnameler uyarınca Elazığ İli, Merkez İlçesi, Sürsürü Mahallesinde bulunan 1046 numaralı ada 11 numaralı parsel üzerinde konut ve ticari birimlerin inşaatı ve geliştirilmesi amacıyla 450.000.000 TL + KDV bedel ile imzalanmıştır.

ESD Proje hakediş ödemeleri karşılığında projenin inşasını ve ikmalini üstlenmiştir. ESD Proje'nin sözleşme gereğince yüklediği işler için, aylık bazda hakediş raporları çerçevesinde kararlaştırılacak olan tutar, ESD Proje'nin aylık hakedişini teşkil eder. Ayrıca, ESD Proje'nin söz konusu inşaat işlerini iş programına uygun olarak yürütebilmesi, gerekli malzeme, işçilik ve tedariklerin yapılması ve görevlendirilecek taşeronlara ödenecek avansların karşılanabilmesi için gerekli nakit akışını sağlamak amacı ile proje bedelinin azami %40' i oranında Şirket, ESD Proje'ye avans ödeyebilir.

**16. Özkaynaklar**

**a) Sermaye**

Şirket'in raporlama dönemi itibarıyla sermaye yapısı aşağıdaki gibidir;

	<b>31.12.2021</b>		<b>31.12.2020</b>	
	<b>Tutar</b>	<b>%</b>	<b>Tutar</b>	<b>%</b>
Sevda Fırat	39.000.000	100	5.000.000	100
	<b>39.000.000</b>	<b>100</b>	<b>5.000.000</b>	<b>100</b>

31 Aralık 2021 tarihi itibarıyla Şirket'in 39.000.000 TL olan sermayesi her biri 1.000 TL nominal değerli 39.000 adet hisseden oluşmaktadır (31 Aralık 2020: 5.000.000 TL olan sermayesi her biri 500 TL nominal değerli 10.000 adet hisseden oluşmaktadır).

21 Aralık 2021 tarihi itibarıyla yapılan sermaye artırımını kapsamında 420.132 TL geçmiş yıl karlarından, 10.000.000 TL sermaye avanslarından ve 23.579.868 TL ise Ortaklara Borçlar hesabından karşılanmıştır. Konuya ilişkin olarak 2021/06 sayılı, 15 Aralık 2021 tarihli "Sermayeye İlave Edilecek Alacakların Tespitine Ait Serbest Muhasebeci Mali Müşavirlik Raporu" hazırlanmıştır.

Şirket'in sermaye artırımını TTK'ya uygun olarak 21 Aralık 2021 tarihinde tescil edilmiş, 10477 sayı, 21 Aralık 2021 tarihli Ticaret Sicil Gazetesinde ilan edilmiştir.

**VERA GRUP MÜHENDİSLİK ANONİM ŞİRKETİ**  
**31 ARALIK 2021 VE 2020 TARİHLERİNDE**  
**SONA EREN HESAP DÖNEMLERİNE AİT**  
**FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN NOTLAR**  
*(Tutarlar, aksi belirtilmedikçe, Türk Lirası ("TL") olarak ifade edilmiştir.)*

**16. Özkaynaklar (Devamı)**

**b) Sermaye avansı**

	<b>31.12.2021</b>	<b>31.12.2020</b>
Sermaye avansı	--	10.000.000
	<b>--</b>	<b>10.000.000</b>

**c) Kar veya zararda yeniden sınıflandırılmayacak diğer kapsamlı gelirler veya karlar**

	<b>31.12.2021</b>	<b>31.12.2020</b>
Aktüeryal kayıp kazanç fonu	7.485	1.654
	<b>7.485</b>	<b>1.654</b>

***Kıdem tazminatı karşılığı aktüeryal kayıp/kazanç fonu***

UMS 19 "Çalışanlara Sağlanan Faydalar" standardındaki değişikliklerle birlikte kıdem tazminatı karşılığının hesaplanmasında dikkate alınan aktüeryal kayıp kazançların kar veya zarar tablosunda muhasebeleştirilmesine izin vermemektedir. Aktüeryal varsayımların değişmesi sonucu oluşan kayıp ve kazançlar özkaynaklar içerisinde "Değer Artış Fonu" hesabında muhasebeleştirilmiştir. Kıdem tazminatı karşılığı aktüeryal kayıp/kazanç fonu kar veya zararda yeniden sınıflandırılmayacak niteliktedir.

**d) Kardan ayrılan kısıtlanmış yedekler**

	<b>31.12.2021</b>	<b>31.12.2020</b>
Yasal yedek akçe	22.112	3.657
	<b>22.112</b>	<b>3.657</b>

Yasal yedekler, 6102 Sayılı Yeni TTK'nun 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, Yeni TTK'nun 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.

***Geçmiş yıl kar/ (zararları)***

	<b>31.12.2021</b>	<b>31.12.2020</b>
Geçmiş yıllar kârları	1.822.679	2.747.308
Transfer	(438.586)	(1.452)
	<b>1.384.093</b>	<b>2.745.856</b>

**VERA GRUP MÜHENDİSLİK ANONİM ŞİRKETİ**  
**31 ARALIK 2021 VE 2020 TARİHLERİNDE**  
**SONA EREN HESAP DÖNEMLERİNE AİT**  
**FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN NOTLAR**  
*(Tutarlar, aksi belirtilmedikçe, Türk Lirası ("TL") olarak ifade edilmiştir.)*

**17. Hasılat ve Satışların Maliyeti**

	<b>01.01. - 31.12.2021</b>	<b>01.01. - 31.12.2020</b>
<i>Yurtiçi Satışlar</i>		
-Ticari mal satışları	382.048	400.964
-Vize-Hamitabat-Alibeyköy Elektrik İletim Hattı	--	2.554.356
<b>Hasılat</b>	<b>382.048</b>	<b>2.955.320</b>
Satılan ticari mal maliyeti	(304.641)	(341.789)
Vize-Hamitabat-Alibeyköy Elektrik İletim Hattı	(910.812)	(1.961.109)
<b>Satışların maliyeti</b>	<b>(1.215.453)</b>	<b>(2.302.898)</b>
<b>Brüt kar / (zarar)</b>	<b>(833.405)</b>	<b>652.422</b>

**18. Niteliklerine Göre Giderler**

	<b>01.01. - 31.12.2021</b>	<b>01.01. - 31.12.2020</b>
Pazarlama, satış ve dağıtım giderleri	--	--
Araştırma ve geliştirme giderleri	--	--
Genel yönetim giderleri	775.123	551.200
	<b>775.123</b>	<b>551.200</b>

Genel yönetim giderlerinin detayı aşağıdaki gibidir;

	<b>01.01. - 31.12.2021</b>	<b>01.01. - 31.12.2020</b>
Amortisman ve itfa payı giderleri (Not 10)	270.463	171.444
Danışmanlık ve müşavirlik giderleri	154.082	48.541
Vergi, resim ve harç giderleri	106.033	14.134
Kira gideri	92.785	102.490
Üyelik, aidat gideri	69.822	30.824
Akaryakıt giderleri	34.399	134.329
Seyahat ve konaklama giderleri	23.610	--
Bakım onarım giderleri	15.545	6.925
Kıdem tazminatı gideri (Not 14)	3.366	2.537
Nakliye ve kargo giderleri	1.100	94
Haberleşme giderleri	761	438
Personel giderleri	730	25.276
Ofis giderleri	--	4.520
Reklam giderleri	--	240
Diğer	2.427	9.408
	<b>775.123</b>	<b>551.200</b>

**VERA GRUP MÜHENDİSLİK ANONİM ŞİRKETİ**  
**31 ARALIK 2021 VE 2020 TARİHLERİNDE**  
**SONA EREN HESAP DÖNEMLERİNE AİT**  
**FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN NOTLAR**  
*(Tutarlar, aksi belirtilmedikçe, Türk Lirası ("TL") olarak ifade edilmiştir.)*

**19. Esas Faaliyetlerden Diğer Gelir ve Giderler**

Esas faaliyetlerden diğer gelirler ve giderlerin detayı aşağıdaki gibidir;

	<b>01.01. -</b>	<b>01.01. -</b>
<b><i>Esas faaliyetlerden diğer gelirler</i></b>	<b>31.12.2021</b>	<b>31.12.2020</b>
Reeskont gelirleri	142.277	829.404
Kira gelirleri (*)	18.000	--
Sigorta tazminat gelirleri	4.335	--
Teşvik gelirleri	--	8.754
Diğer	--	2
	<b>164.612</b>	<b>838.160</b>

(\*) Kira gelirleri, araç kiralama gelirlerinden oluşmaktadır.

	<b>01.01. -</b>	<b>01.01. -</b>
<b><i>Esas faaliyetlerden diğer giderler</i></b>	<b>31.12.2021</b>	<b>31.12.2020</b>
Reeskont giderleri	5.069.445	683.148
Hesap düzeltme giderleri	534.304	620.014
İlbank gecikme faizleri	57.994	211.939
Ceza ve tazminat giderleri	3.420	--
Kıdem tazminatı yükümlülüğü faiz gideri (Not 14)	155	--
Bağış ve yardım giderleri	--	734.500
Diğer	86.999	165.216
	<b>5.752.317</b>	<b>2.414.817</b>

**20. Yatırım Faaliyetlerinden Gelirler ve Giderler**

	<b>01.01. -</b>	<b>01.01. -</b>
<b><i>Yatırım faaliyetlerinden gelirler</i></b>	<b>31.12.2021</b>	<b>31.12.2020</b>
Yatırım amaçlı gayrimenkul yeniden değerlendirme (Not 12)	48.706.220	--
Sabit kıymet satış karları	1.925.408	261.964
	<b>50.631.628</b>	<b>261.964</b>

	<b>01.01. -</b>	<b>01.01. -</b>
<b><i>Yatırım faaliyetlerinden giderler</i></b>	<b>31.12.2021</b>	<b>31.12.2020</b>
Sabit kıymet satış zararları	--	141.378
	<b>--</b>	<b>141.378</b>

**VERA GRUP MÜHENDİSLİK ANONİM ŞİRKETİ**  
**31 ARALIK 2021 VE 2020 TARİHLERİNDE**  
**SONA EREN HESAP DÖNEMLERİNE AİT**  
**FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN NOTLAR**  
(Tutarlar, aksi belirtilmedikçe, Türk Lirası ("TL") olarak ifade edilmiştir.)

**21. Finansal Gelirler ve Giderler**

<i>Finansman gelirleri</i>	01.01. - 31.12.2021	01.01. - 31.12.2020
Faiz gelirleri	245.780	223.516
	<b>245.780</b>	<b>223.516</b>

<i>Finansman giderleri</i>	01.01. - 31.12.2021	01.01. - 31.12.2020
Kur farkı giderleri	95.711	--
Banka komisyon gideri	21.647	19.799
	<b>117.358</b>	<b>19.799</b>

**22. Vergi**

Kurumlar vergisi oranı kurumların ticari kazancına vergi yasaları gereğince indirim kabul edilmeyen giderlerin ilave edilmesi, vergi yasalarında yer alan istisna ve indirimlerin indirilmesi sonucu bulunacak vergi matrahına uygulanır. Kâr dağıtılmadığı takdirde başka bir vergi ödenmemekte olup, kârın tamamının veya bir kısmının temettü olarak;

- Gerçek kişilere
- Gelir ve Kurumlar Vergisi'nden istisna veya muaf gerçek ve tüzel kişilere,
- Dar mükellef gerçek ve tüzel kişilere,

Dağıtılması halinde %10 Gelir Vergisi Stopajı hesaplanır. Dönem kârının sermayeye ilavesi, kâr dağıtımını sayılmaz ve stopaj uygulanmaz.

Kurumlar üçer aylık mali kârları üzerinden %25 oranında geçici vergi hesaplar ve o dönemi izleyen ikinci ayın 17'nci gününe kadar beyan edip 17'nci günü akşamına kadar öderler. Yıl içinde ödenen geçici vergi o yıla ait olup izleyen yıl verilecek kurumlar vergisi beyannamesi üzerinden hesaplanacak kurumlar vergisinden mahsup edilir.

Kurumların, en az iki tam yıl süreyle aktiflerinde yer alan iştirak hisselerinin satışından doğan kazançların %75'lik kısmı ile aynı süreyle aktiflerinde yer alan taşınmazların satışından doğan kazançların %50'lik kısmı, Kurumlar Vergisi Kanunu'nda öngörüldüğü şekilde sermayeye eklenmesi şartı ile vergiden istisnadır.

Türk vergi mevzuatına göre beyanname üzerinde gösterilen mali zararlar 5 yılı aşmamak kaydıyla dönem kurum kazancından indirilebilirler. Ancak, mali zararlar, geçmiş yıl kârlarından mahsup edilemez. Türkiye'de ödenecek vergiler konusunda vergi otoritesi ile mutabakat sağlamak gibi bir uygulama bulunmamaktadır. Kurumlar vergisi beyannameleri hesap döneminin kapandığı ayı takip eden dördüncü ayın son günü akşamına kadar bağlı bulunulan vergi dairesine verilir. Bununla beraber, vergi incelemesine yetkili makamlar beş yıl zarfında muhasebe kayıtlarını inceleyebilir ve hatalı işlem tespit edilirse ödenecek vergi miktarları değişebilir.

Vergi Usul Kanunu ile Kurumlar Vergisi Kanununda değişiklik yapılmasına dair kanun 20 Ocak 2022 tarihinde Kanun No. 7352 sayılı yasalaşmış olup, geçici hesap dönemleri de dahil olmak üzere 2021 ve 2022 hesap dönemleri ile 2023 hesap dönemi geçici vergi dönemlerinde Mükerrer 298 inci madde kapsamındaki enflasyon düzeltmesine ilişkin şartların oluşup oluşmadığına bakılmaksızın mali tabloların enflasyon düzeltmesine tabi tutulmayacağı karara bağlanmıştır. Kamu Gözetimi Kurumu, 20 Ocak 2022 tarihinde, TFRS kapsamında Yüksek Enflasyonlu Ekonomilerde Finansal Raporlamanın Uygulanması ile ilgili açıklamada bulunmuş, 2021 yılına ait finansal tablolarda TMS 29 Yüksek Enflasyonlu Ekonomilerde Finansal Raporlama kapsamında herhangi bir düzeltme yapılmasına gerek bulunulmadığı belirtilmiştir.

**VERA GRUP MÜHENDİSLİK ANONİM ŞİRKETİ**  
**31 ARALIK 2021 VE 2020 TARİHLERİNDE**  
**SONA EREN HESAP DÖNEMLERİNE AİT**  
**FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN NOTLAR**  
*(Tutarlar, aksi belirtilmedikçe, Türk Lirası ("TL") olarak ifade edilmiştir.)*

**22. Vergi (Devamı)**

22 Nisan 2021 tarihli ve 31462 sayılı Resmî Gazete'de yayımlanarak yürürlüğe giren 7316 Sayılı Amme Alacaklarının Tahsil Usulü Hakkında Kanun ile Bazı Kanunlarda Değişiklik Yapılmasına Dair Kanun'un 11 inci maddesi ile 5520 sayılı Kurumlar Vergisi Kanununa eklenen Geçici 13'üncü madde ile Kurumlar Vergisi oranı 2021 yılı vergilendirme dönemine ait kurum kazançları için %25, 2022 yılı vergilendirme dönemine ait kurum kazançları için %23 olarak uygulanacaktır. Bu değişiklik 1 Temmuz 2021 tarihinden itibaren verilmesi gereken beyannamelerden başlamak üzere 1 Ocak 2021 tarihinden itibaren başlayan dönemlere ait kurum kazançlarının vergilendirilmesinde geçerli olacaktır. 31 Aralık 2021 tarihli finansal tablolarda dönem vergisi ve ertelenmiş vergi hesaplamalarında vergi oranı olarak %25 kullanılmıştır.

Raporlama dönemleri itibarıyla sona eren hesap dönemlerine ait gelir tablolarında yer alan vergi karşılıkları aşağıdaki gibidir:

	<b>01.01. - 31.12.2021</b>	<b>01.01. - 31.12.2020</b>
Cari dönem vergi gideri	--	(135.527)
Ertelenen vergi geliri	(4.714.212)	363.482
	<b>(4.714.212)</b>	<b>227.955</b>

Raporlama dönemleri itibarıyla sona eren hesap dönemlerine ait finansal durum tablolarında yer alan vergi karşılıkları aşağıdaki gibidir:

	<b>31.12.2021</b>	<b>31.12.2020</b>
Cari dönem kurumlar vergisi karşılığı	--	135.527
Peşin ödenen vergiler (-)	(11.136)	(135.527)
	<b>(11.136)</b>	<b>--</b>

Grup, ertelenmiş gelir vergisi varlık ve yükümlülüklerini, bilanço kalemlerinin yasal finansal tabloları arasındaki farklı değerlendirilmelerin sonucunda ortaya çıkan geçici farkların etkilerini dikkate alarak hesaplamaktadır. Söz konusu geçici farklar genellikle gelir ve giderlerin, tebliğ ve vergi kanunlarına göre farklı raporlama dönemlerinde muhasebeleştirilmesinden kaynaklanmaktadır.

Bilanço tarihleri itibarıyla birikmiş geçici farklar ve ertelenmiş vergi varlık ve yükümlülüklerinin yürürlükteki vergi oranları kullanılarak hazırlanan dökümü aşağıdaki gibidir:

	<b>31.12.2021</b>		<b>31.12.2020</b>	
	<b>Birikmiş Zamanlama Farkları</b>	<b>Ertelenmiş Vergi</b>	<b>Birikmiş Zamanlama Farkları</b>	<b>Ertelenmiş Vergi</b>
<i>Ertelenmiş vergi varlığı</i>				
Kıdem tazminatı karşılığı	37	9	1.181	260
Dava karşılığı	200.000	50.000	200.000	44.000
Alacak reeskontu	2.532.368	633.092	11.099	2.442
Maddi ve maddi olmaya duran varlık düzeltmesi	391.227	78.245	187.332	37.466
Giderleştirilen aktifler	2.677.045	669.262	2.115.435	465.396
Kaydedilmeyen fatura düzeltmesi	97.495	24.374	2.299	506
<b>Ertelenmiş vergi varlığı</b>		<b>1.454.982</b>		<b>550.070</b>



**VERA GRUP MÜHENDİSLİK ANONİM ŞİRKETİ**  
**31 ARALIK 2021 VE 2020 TARİHLERİNDE**  
**SONA EREN HESAP DÖNEMLERİNE AİT**  
**FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN NOTLAR**  
*(Tutarlar, aksi belirtilmedikçe, Türk Lirası ("TL") olarak ifade edilmiştir.)*

**22. Vergi (Devamı)**

	31.12.2021		31.12.2020	
	Birikmiş Zamanlama Farkları	Ertelenmiş Vergi	Birikmiş Zamanlama Farkları	Ertelenmiş Vergi
<i>Ertelenmiş vergi yükümlülüğü</i>				
Yatırım amaçlı gayrimenkul yeniden değerlemesi	(48.706.220)	(6.088.278)	--	--
Borçlar reeskontu	(1.800.072)	(450.018)	(4.205.971)	(925.313)
Faiz tahakkuku geliri	(16.571)	(4.143)	(904)	(199)
Diğer	(34.389)	(8.597)	(34.389)	(7.566)
<b>Ertelenmiş vergi yükümlülüğü</b>		<b>(6.551.036)</b>		<b>(933.078)</b>
<b>Net ertelenmiş vergi</b>		<b>(5.096.054)</b>		<b>(383.008)</b>

Ertelenmiş vergi varlık / yükümlülüklerinin hareket tablosu aşağıdaki gibidir,

	01.01. - 31.12.2021	01.01. - 31.12.2020
<b>Açılış bakiyesi</b>	<b>(383.008)</b>	<b>(746.788)</b>
Dönem ertelenmiş vergi geliri (gideri)	(4.714.212)	363.482
Aktüeryal kayıp kazancın vergi etkisi	1.166	298
	<b>(5.096.054)</b>	<b>(383.008)</b>

**23. Pay Başına Kazanç**

Pay başına kazanç, ortaklara ait dönem kârının söz konusu dönemdeki mevcut hisselerin ağırlıklı ortalama adetine bölünmesi ile hesaplanmaktadır.

Şirket'in raporlama dönemlerinde, pay başına kazanç aşağıdaki gibi hesaplanmıştır;

	01.01. - 31.12.2021	01.01. - 31.12.2020
<b>Net dönem zararı</b>	<b>38.849.605</b>	<b>(923.177)</b>
Nominal değerli payların ağırlıklı ortalama adedi	5.934.066	5.000.000
<b>Pay başına kazanç</b>	<b>6,5469</b>	<b>(0,1846)</b>

**24. Finansal Araçlardan Kaynaklanan Risklerin Niteliği ve Düzeyi**

Şirket, faaliyetlerini sürdürürken sermaye riski, kredi riski, likidite riski ve piyasa riskine maruz kalmaktadır. Söz konusu risklerin yönetimi, yönetim kurulu tarafından onaylanan politika ve stratejiler doğrultusunda, Şirket'in yönetiminin sorumluluğu altındadır.

**VERA GRUP MÜHENDİSLİK ANONİM ŞİRKETİ**  
**31 ARALIK 2021 VE 2020 TARİHLERİNDE**  
**SONA EREN HESAP DÖNEMLERİNE AİT**  
**FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN NOTLAR**  
(Tutarlar, aksi belirtilmedikçe, Türk Lirası ("TL") olarak ifade edilmiştir.)

**24. Finansal Araçlardan Kaynaklanan Risklerin Niteliği ve Düzeyi (Devamı)**

*Sermaye 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.

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 belirlemede yeni hisseler çıkarabilmekte ve borçlanmayı azaltmak için varlıklarını satabilmektedir.

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

	<b>31.12.2021</b>	<b>31.12.2020</b>
Toplam yükümlülükler	33.642.773	24.164.216
Eksi: Nakit ve nakit benzerleri	(4.382.091)	(1.125.094)
<b>Net yükümlülük</b>	<b>29.260.682</b>	<b>23.039.122</b>
Özkaynaklar	79.263.295	16.827.990
<b>Toplam Kaynak</b>	<b>108.523.977</b>	<b>39.867.112</b>
<b>Net Yükümlülük/Kaynak Oranı</b>	<b>%27</b>	<b>%58</b>

*Kredi riski*

Kredi riski, karşılıklı ilişki içinde olan taraflardan birinin bir finansal araca ilişkin olarak yükümlülüğünü yerine getirememesi sonucu diğer tarafın finansal açıdan zarara uğraması riskidir. Finansal araçları elinde bulundurmak, karşı tarafın yükümlülüklerini yerine getirememe riskini de taşımaktadır.

Şirket'in kredi riski esas olarak ticari alacıklardan doğmaktadır. Şirket yönetimi, bu riski her bir müşteri için ayrı ayrı yaptığı ve dönem dönem gözden geçirdiği kredibilite çalışması ile minimize etmeye çalışmaktadır. İlave olarak, Şirket, ticari alacıklardan doğabilecek riski çok sayıda müşteriye hizmet vermek suretiyle dağıtarak yönetmeye çalışmaktadır. Şirket, müşterilerin finansal durumunu, geçmiş tecrübeleri ve diğer faktörleri göz önüne alarak müşterilerin kredi kalitesini değerlendirmektedir. Ticari alacaklar, Şirket'in politikaları ve prosedürleri dikkate alınarak değerlendirilmekte ve bu doğrultuda şüpheli alacak karşılığı ve beklenen kredi zarar karşılığı ayrıldıktan sonra finansal durum tablosunda net olarak gösterilmektedir.

**VERA GRUP MÜHENDİSLİK ANONİM ŞİRKETİ**  
**31 ARALIK 2021 VE 2020 TARİHLERİNDE**  
**SONA EREN HESAP DÖNEMLERİNE AİT**  
**FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN NOTLAR**  
(Tutarlar, aksi belirtilmedikçe, Türk Lirası ("TL") olarak ifade edilmiştir.)

**24. Finansal Araçlardan Kaynaklanan Risklerin Niteliği ve Düzeyi (Devamı)**

*Kredi riski (devamı)*

Bilanço tarihleri itibarıyla, Şirket'in kredi riskine maruz kredi niteliğindeki varlıkları aşağıdaki tablodaki gibidir:

**31.12.2021**

**Alacaklar**

	Ticari Alacaklar		Diğer Alacaklar		Bankalardaki Mevduat
	İlişkili	Diğer	İlişkili	Diğer	
	Taraf	Taraf	Taraf	Taraf	
<b>Raporlama tarihi itibarıyla maruz kalınan azami kredi riski (1) (A+B+C+D+E)</b>	--	<b>14.782.969</b>	<b>96.585</b>	<b>96.821</b>	<b>4.380.474</b>
- Azami riskin teminat, vs. ile güvence altına alınmış kısmı					
A. Vadesi geçmemiş ya da değer düşüklüğüne uğramamış finansal varlıkların net değeri	--	14.782.969	96.585	96.821	4.380.474
B. Vadesi geçmiş ancak değer düşüklüğüne uğramamış varlıkların net defter değeri	--	--	--	--	--
C. Değer düşüklüğüne uğrayan varlıkların net defter değeri	--	--	--	--	--
- 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. Finansal durum tablosu dışı kredi riski içeren unsurlar	--	--	--	--	--

**31.12.2020**

**Alacaklar**

	Ticari Alacaklar		Diğer Alacaklar		Bankalardaki Mevduat
	İlişkili	Diğer	İlişkili	Diğer	
	Taraf	Taraf	Taraf	Taraf	
<b>Raporlama tarihi itibarıyla maruz kalınan azami kredi riski (1) (A+B+C+D+E)</b>	--	--	<b>35.868</b>	<b>592.048</b>	<b>1.118.478</b>
- Azami riskin teminat, vs. ile güvence altına alınmış kısmı		--			
A. Vadesi geçmemiş ya da değer düşüklüğüne uğramamış finansal varlıkların net değeri	--	--	35.868	592.048	1.118.478
B. Vadesi geçmiş ancak değer düşüklüğüne uğramamış varlıkların net defter değeri	--	--	--	--	--
C. Değer düşüklüğüne uğrayan varlıkların net defter değeri	--	--	--	--	--
- 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. Finansal durum tablosu dışı kredi riski içeren unsurlar	--	--	--	--	--

**VERA GRUP MÜHENDİSLİK ANONİM ŞİRKETİ**  
**31 ARALIK 2021 VE 2020 TARİHLERİNDE**  
**SONA EREN HESAP DÖNEMLERİNE AİT**  
**FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN NOTLAR**  
(Tutarlar, aksi belirtilmedikçe, Türk Lirası ("TL") olarak ifade edilmiştir.)

**24. Finansal Araçlardan Kaynaklanan Risklerin Niteliği ve Düzeyi (Devamı)**

*Likidite riski*

Likidite riski bir işletmenin fonlama ihtiyaçlarını karşılayamama riskidir. İhtiyatlı likidite riski yönetimi, yeterli ölçüde nakit tutmayı, yeterli miktarda kredi işlemleri ile fon kaynaklarının kullanılabilirliğini ve piyasa pozisyonlarını kapatabilme gücünü ifade eder.

Şirket, nakit akımlarını düzenli olarak takip ederek, finansal varlıkların ve yükümlülüklerin vadelerinin eşleştirilmesi yoluyla yeterli fonların ve borçlanma rezervinin devamını sağlayarak likidite riskini yönetmektedir. Mevcut ve ilerideki muhtemel borç gereksinimlerinin fonlanabilme riski, yeterli sayıda ve yüksek kalitedeki kredi sağlayıcılarının erişilebilirliğinin sürekli kılması suretiyle yönetilmektedir.

Aşağıdaki tabloda belirtilen tutarlar raporlama tarihleri itibarıyla sözleşmeye bağlı iskonto edilmemiş nakit çıkışlarını göstermektedir.

<b>31.12.2021</b>					
<b>Sözleşme uyarınca vadeler</b>	<b>Defter Değeri</b>	<b>Sözleşme uyarınca nakit çıkışlar</b>	<b>3 aydan kısa</b>	<b>3-12 ay arası</b>	<b>1-5 yıl arası</b>
<i>Türev olmayan finansal yükümlülükler</i>					
Finansal borçlar	--	--	--	--	--
Ticari borçlar	14.616.779	14.616.779	--	9.434.132	5.182.647
Diğer borçlar	562.124	562.124	--	486.812	75.312
	<b>15.178.903</b>	<b>15.178.903</b>	<b>--</b>	<b>9.920.944</b>	<b>5.257.959</b>

<b>31.12.2020</b>					
<b>Sözleşme uyarınca vadeler</b>	<b>Defter Değeri</b>	<b>Sözleşme uyarınca nakit çıkışlar</b>	<b>3 aydan kısa</b>	<b>3-12 ay arası</b>	<b>1-5 yıl arası</b>
<i>Türev olmayan finansal yükümlülükler</i>					
Finansal borçlar	--	--	--	--	--
Ticari borçlar	14.698.659	14.698.659	--	5.714.447	8.984.212
Diğer borçlar	7.974.289	7.974.289	--	948.840	7.025.449
	<b>22.672.948</b>	<b>22.672.948</b>	<b>--</b>	<b>6.663.287</b>	<b>16.009.661</b>

*Piyasa riski*

Piyasa riski, döviz kurları, faiz oranları veya menkul kıymetler ve diğer finansal sözleşmelerin piyasa fiyatlarında meydana gelecek değişimlerin Şirket'i olumsuz olarak etkilemesi riskidir. Piyasa riski yönetiminin amacı, piyasa riskine maruz kalmayı kabul edilebilir parametreler dahilinde yönetir ve kontrol ederken en uygun getiriyi elde etmektir.

*(i) Kur riski*

Kur riski, finansal araçların değerlerinin döviz kurlarındaki değişikliklere bağlı olarak dalgalanmasından doğan risktir. Şirket, yabancı para cinsinden gerçekleşen işlemler ve bu işlemler sonucunda oluşan bakiyelerden dolayı kur riskine maruz kalabilir.

Şirket raporlama dönemleri itibarıyla kur riskine maruz değildir.

**VERA GRUP MÜHENDİSLİK ANONİM ŞİRKETİ**  
**31 ARALIK 2021 VE 2020 TARİHLERİNDE**  
**SONA EREN HESAP DÖNEMLERİNE AİT**  
**FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN NOTLAR**  
(Tutarlar, aksi belirtilmedikçe, Türk Lirası ("TL") olarak ifade edilmiştir.)

**25. Finansal Araçlar (Gerçeğe Uygun Değer Açıklamaları ve Finansal Riskten Korunma Muhasebesi Çerçevesindeki Açıklamalar)**

***Rayiç Değer***

Rayiç değer, bir varlığın cari bir işlemde istekli taraflar arasında alım satımına konu olan fiyatını ifade eder.

Yabancı para cinsinden olan finansal varlıklar ve yükümlülükler bilanço tarihindeki piyasa fiyatlarına yaklaşan döviz kurlarından çevrilmiştir.

***Finansal Varlıklar***

Kısa vadeli olmalarından ve önemsiz kredi riskine tabi olmalarından dolayı nakit ve nakit eşdeğeri varlıklar ile tahakkuk etmiş faizleri ve diğer finansal varlıkların taşınan değerlerinin rayiç değerlerine yakın olduğu düşünülmektedir. Ticari alacakların şüpheli alacaklar karşılığı düşüldükten sonraki taşınan değerlerinin rayiç değerlerine yakın olduğu düşünülmektedir.

***Finansal Yükümlülükler***

Ticari borçların ve diğer parasal yükümlülüklerin kısa vadeli olmaları nedeniyle rayiç değerlerinin taşıdıkları değere yaklaştığı düşünülmektedir. Banka kredileri iskonto edilmiş maliyet ile ifade edilir ve işlem maliyetleri kredilerin ilk maliyetine eklenir. Üzerindeki faiz oranları değişen piyasa koşulları dikkate alınarak güncellendiği için kredilerin rayiç değerlerinin taşıdıkları değeri ifade ettiği düşünülmektedir. Kısa vadeli olmaları sebebiyle ticari borçların rayiç değerlerinin taşıdıkları değere yakın olduğu öngörülmektedir.

***Gerçeğe uygun değer ile ölçüme ilişkin sınıflandırma***

"TFRS 13 - Finansal Araçlar: Açıklama" standardı finansal tablolarda gerçeğe uygun değerleri üzerinden ölçülerek gösterilen finansal araçların gerçeğe uygun değerlerinin belirlenmesinde kullanılan verilerin önemini yansıtan bir sıra dahilinde sınıflandırılarak gösterilmesini gerektirmektedir. Bu sınıflandırma esas olarak söz konusu verilerin gözlemlenebilir nitelikte olup olmamasına dayanmaktadır. Gözlemlenebilir nitelikteki veriler, bağımsız kaynaklardan edinilen piyasa verilerinin kullanılması; gözlemlenebilir nitelikte olmayan veriler ise Şirket'in piyasa tahmin ve varsayımlarının kullanılması anlamına gelmektedir. Bu şekilde bir ayırım, genel olarak aşağıdaki sınıflamaları ortaya çıkarmaktadır

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

Sınıflandırma, kullanılabilir olması durumunda gözlemlenebilir nitelikteki piyasa verilerinin kullanılmasını gerektirmektedir.

Bu çerçevede gerçeğe uygun değerleri üzerinden ölçülen varlık ve yükümlülüklerin gerçeğe uygun değer sınıflandırması aşağıdaki gibidir:

Finansal Varlıklar	31 Aralık 2021 tarihi itibarıyla gerçeğe uygun değer seviyesi			Toplam
	1. Seviye	2. Seviye	3. Seviye	
Yatırım amaçlı gayrimenkuller	--	53.000.000	--	53.000.000
<b>Toplam</b>	<b>--</b>	<b>53.000.000</b>	<b>--</b>	<b>53.000.000</b>

**VERA GRUP MÜHENDİSLİK ANONİM ŞİRKETİ**  
**31 ARALIK 2021 VE 2020 TARİHLERİNDE**  
**SONA EREN HESAP DÖNEMLERİNE AİT**  
**FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN NOTLAR**  
*(Tutarlar, aksi belirtilmedikçe, Türk Lirası ("TL") olarak ifade edilmiştir.)*

**26. Raporlama Döneminden Sonraki Olaylar**

Şirket'in Vera Konsept Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A.Ş. unvanıyla gayrimenkul yatırım ortaklığına dönüşümüne ilişkin esas sözleşmesinde değişiklik yapılması talebi Sermaye Piyasası Kurulu'nun 21 Mart 2023 tarih ve 17/344 sayılı kararı ile uygun görülmüştür.

**27. Portföy Sınırlamalarına 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.

<b>Konsolide Olmayan/Bireysel Finansal Tablo Ana Hesap Kalemleri</b>		<b>Tebliğdeki İlgili Düzenleme</b>	<b>31.12.2021 Geçmiş Dönem (TL)</b>	<b>31.12.2020 Geçmiş Dönem (TL)</b>
A	Para ve Sermaye Piyasası Araçları	Md.24/(b)	4.382.091	1.125.094
	Gayrimenkuller, Gayrimenkule Dayalı Projeler, Gayrimenkule Dayalı Haklar, Gayrimenkul Yatırım Fonu Katılma Payları ve sermayesine %100 oranında iştirak ettikleri 28 inci maddenin			
B	birinci fıkrasının (ç) bendi kapsamındaki şirketler	Md.24/(a)	87.866.182	35.422.825
C	İştirakler	Md.24/(b)	--	--
	İlişkili Taraflardan Alacaklar (Ticari Olmayan) (*)	Md.23/(f)	96.585	35.868
	Diğer Varlıklar		20.561.210	4.408.419
<b>D</b>	<b>Toplam Varlıklar (Aktif Toplamı)</b>	<b>Md.3/(p)</b>	<b>112.906.068</b>	<b>40.992.206</b>
E	Finansal Borçlar	Md.31	--	--
F	Diğer Finansal Yükümlülükler	Md.31	--	--
G	Finansal Kiralama Borçları	Md.31	--	--
H	İlişkili Taraflara Borçlar (Ticari Olmayan)	Md.23/(f)	555.791	7.970.456
I	Özkaynaklar	Md.31	79.263.295	16.827.990
	Diğer Kaynaklar		33.086.982	16.193.760
<b>D</b>	<b>Toplam Kaynaklar</b>	<b>Md.3/(p)</b>	<b>112.906.068</b>	<b>40.992.206</b>

(\*) Cengiz Fırat'ın bakiyesi iş avansı mahiyetinde ve rapor tarihi itibarıyla bakiyenin iadesi gerçekleşmiş olup, ilişkili taraflardan ticari olmayan herhangi bir alacak bulunmamaktadır.

**VERA GRUP MÜHENDİSLİK ANONİM ŞİRKETİ**  
**31 ARALIK 2021 VE 2020 TARİHLERİNDE**  
**SONA EREN HESAP DÖNEMLERİNE AİT**  
**FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN NOTLAR**  
*(Tutarlar, aksi belirtilmedikçe, Türk Lirası ("TL") olarak ifade edilmiştir.)*

**27. Portföy Sınırlamalarına Uyumun Kontrolü (Devamı)**

<b>Konsolide Olmayan/Bireysel Diğer Finansal Bilgiler</b>		<b>Tebliğdeki İlgili Düzenleme</b>	<b>31.12.2021 Geçmiş Dönem (TL)</b>	<b>31.12.2020 Geçmiş Dönem (TL)</b>	
A1	Para ve Sermaye Piyasası Araçlarının 3 Yıllık Gayrimenkul Ödemeleri İçin Tutulan Kısmı	Md.24/(b)	--	--	
A2	Döviz Cinsinden Vadeli-Vadesiz Mevduat / Özel Cari-Katılma Hesabı ve TL Cinsinden Vadeli Mevduat / Katılma Hesabı	Md.24/(b)	4.380.474	1.118.478	
A3	Yabancı Sermaye Piyasası Araçları	Md.24/(d)	--	--	
B1	Yabancı Gayrimenkuller, Gayrimenkule Dayalı Projeler, Gayrimenkule Dayalı Haklar	Md.24/(d)	--	--	
B2	Atıl Tutulan Arsa/Araziler	Md.24/(c)	--	--	
C1	Yabancı İştirakler	Md.24/(d)	--	--	
C2	İşletmeci Şirkete İştirak	Md.28/1(a)	--	--	
J	Gayrinakdi Krediler	Md.31	1.100.000	1.100.000	
K	Üzerinde Proje Geliştirilecek Mülkiyeti Ortaklığa Ait Olmayan İpotekli Arsaların İpotek Bedelleri	Md.22/(e)	--	--	
L	Tek Bir Şirketteki Para ve Sermaye Piyasası Araçları Yatırımlarının Toplamı	Md.22/(l)	4.380.474	1.118.478	
	- <i>Garanti Bankası</i>		4.379.881	1.116.380	
	- <i>Diğer</i>		593	2.098	
<b>Portföy Sınırlamaları</b>		<b>Tebliğdeki İlgili Düzenleme</b>	<b>31.12.2021 Geçmiş Dönem (TL)</b>	<b>31.12.2020 Geçmiş Dönem (TL)</b>	<b>Asgari/Azami Oran</b>
1	Üzerinde Proje Geliştirilecek Mülkiyeti Ortaklığa Ait Olmayan İpotekli Arsaların İpotek Bedelleri	Md.22/(e)	--	--	≤%10
2	Gayrimenkuller, Gayrimenkule Dayalı Projeler, Gayrimenkule Dayalı Haklar, Gayrimenkul Yatırım Fonu				
3	Katılma Payları ve sermayesine %100 oranında iştirak ettikleri 28 inci maddenin birinci fıkrasının (ç) bendi kapsamındaki şirketler	Md.24/(a),(b)	%77,82	%86,4	≥%51
4	Para ve Sermaye Piyasası Araçları ile İştirakler	Md.24/(b)	%3,88	%2,74	≤%49
5	Yabancı Gayrimenkuller, Gayrimenkule Dayalı Projeler, Gayrimenkule Dayalı Haklar, İştirakler, Sermaye Piyasası Araçları	Md.24/(d)	--	--	≤%49
6	Atıl Tutulan Arsa/Araziler	Md.24/(c)	--	--	≤%20
7	İşletmeci Şirkete İştirak	Md.28/1(a)	--	--	≤%10
8	Borçlanma Sınırı	Md.31	%2,09	%53,9	≤%500
9	Döviz Cinsinden Vadeli-Vadesiz Mevduat / Özel Cari-Katılma Hesabı ve TL Cinsinden Vadeli Mevduat / Katılma Hesabı	Md.24/(b)	%3,88	%2,73	≤%10
10	Tek Bir Şirketteki Para ve Sermaye Piyasası Araçları Yatırımlarının Toplamı	Md.22/(l)	%3,88	%2,72	≤%10
	- <i>Garanti Bankası</i>		%3,88	%2,72	
	- <i>Diğer</i>		%0,00	%0,01	

31 Aralık 2021 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.

**VERA GRUP MÜHENDİSLİK  
ANONİM ŞİRKETİ (YENİ UNVANI: VERA KONSEPT GAYRİMENKUL  
YATIRIM ORTAKLIĞI ANONİM ŞİRKETİ)**

**"31 ARALIK 2022" TARİHİNDE SONA EREN  
HESAP DÖNEMİNE AİT FİNANSAL TABLOLAR VE ÖZEL  
BAĞIMSIZ DENETİM RAPORU**



## ÖZEL BAĞIMSIZ DENETÇİ RAPORU

**Vera Grup Mühendislik Anonim Şirketi**

**Genel Kurulu'na**

### **A) Finansal Tabloların Bağımsız Denetimi**

#### **1) Olumlu Görüş**

Vera Grup Mühendislik Anonim Şirketi ("Şirket") (Yeni unvanı: Vera Konsept Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı Anonim Şirketi) 31 Aralık 2022 tarihli finansal durum tablosu ile aynı tarihte sona eren hesap dönemine ait; kar veya zarar tablosu, diğer kapsamlı gelir tablosu, özkaynak değişim tablosu ve nakit akış tablosu ile önemli muhasebe politikalarının özeti de dahil olmak üzere finansal tablo dipnotlarından oluşan finansal tablolarını denetlemiş bulunuyoruz.

Görüşümüze göre, ilişikteki finansal tablolar, Şirket' in 31 Aralık 2022 tarihi itibarıyla finansal durumunu ve aynı tarihte sona eren hesap dönemine ait finansal performansını ve nakit akışlarını, Türkiye Finansal Raporlama Standartları'na (TFRS'lere) uygun olarak tüm önemli yönleriyle gerçeğe uygun bir biçimde sunmaktadır.

#### **2) Görüşün Dayanağı**

Yaptığımız bağımsız denetim, Kamu Gözetimi, Muhasebe ve Denetim Standartları Kurumu ("KGK") tarafından yayımlanan Türkiye Denetim Standartlarının bir parçası olan Bağımsız Denetim Standartlarına ("BDS") uygun olarak yürütülmüştür. Bu Standartlar kapsamındaki sorumluluklarımız, raporumuzun Bağımsız Denetiminin Finansal Tabloların Bağımsız Denetimine İlişkin Sorumlulukları bölümünde ayrıntılı bir şekilde açıklanmıştır. KGK tarafından yayımlanan Bağımsız Denetçiler için Etik Kurallar ("Etik Kurallar") ile finansal tabloların bağımsız denetimiyle ilgili mevzuatta yer alan etik hükümlere uygun olarak Şirketten bağımsız olduğumuzu beyan ederiz.

Etik Kurallar ve mevzuat kapsamındaki etiğe ilişkin diğer sorumluluklar da tarafımızca yerine getirilmiştir. Bağımsız denetim sırasında elde ettiğimiz bağımsız denetim kanıtlarının, görüşümüzün oluşturulması için yeterli ve uygun bir dayanak oluşturduğuna inanıyoruz.

#### **3) Kilit Denetim Konuları**

Kilit denetim konuları, mesleki muhakememize göre cari döneme ait finansal tabloların bağımsız denetiminde en çok önem arz eden konulardır. Kilit denetim konuları, bir bütün olarak finansal tabloların bağımsız denetimi çerçevesinde ve finansal tablolara ilişkin görüşümüzün oluşturulmasında ele alınmış olup, bu konular hakkında ayrı bir görüş bildirmiyoruz.

Tarafımızca önemli görülen kilit denetim konuları aşağıdaki gibidir:



Kilit denetim konusu	Kilit denetim konusunun nasıl ele alındığı
Yatırım amaçlı gayrimenkullerin gerçeğe uygun değerlerinin belirlenmesine ilişkin yapılan değerlendirme çalışmaları	
<p>Şirket, yatırım amaçlı gayrimenkullerini gerçeğe uygun değerinden muhasebeleştirilmektedir. 31 Aralık 2022 tarihi itibarıyla yatırım amaçlı gayrimenkuller, Şirket'in toplam varlıklarının %83'ünü oluşturmaktadır olup toplam değeri 1.303.458.090 TL'dir.</p> <p>Şirket'in yatırım amaçlı gayrimenkullerinin değerlemesi, önemli muhakeme alanlarını içerir ve özel varsayımlarda bulunulmasını gerektirir.</p> <p>Yatırım amaçlı gayrimenkullerin gerçeğe uygun değerinin belirlenmesine ilişkin yapılan çalışma, değerlemelerin özel niteliği, önemli varsayım ve muhakemeler içermesi sebebiyle kilit denetim konusu olarak belirlenmiştir.</p>	<p>Şirket'in atamış olduğu Değerleme Eksperti tarafından hazırlanan değerlendirme raporu üzerinde Şirket'in üst yönetiminin gerçekleştirdiği kontrollerin tasarımı ve uygulaması test edilmiştir.</p> <p>Değerleme Eksperti'nin yeterliliği, ehliyeti ve tarafsızlığı değerlendirilmiştir. Ayrıca, icra edilen çalışmanın kapsamı ve anlaşmanın şartlarını göz önünde bulundurarak kendisinin bağımsızlığı da değerlendirilmiştir.</p> <p>Şirket'in portföyündeki Konsept Vera Projesi kapsamında yer alan gayrimenkullerin değerleri gelir indirgeme yöntemi ile tespit edilmiş ve bu projenin yatırım amaçlı gayrimenkul nitelikli kısımlarına tekabül eden net bugünkü değeri finansal tablolara alınmıştır.</p> <p>Yatırım amaçlı gayrimenkullerin gerçeğe uygun değerleri ile ilgili açıklamaların değerlendirme raporunda yer alan bilgilerle uyumunu ve dipnot açıklamalarının TMS açısından yeterli olup olmadığı incelenmiştir.</p>

#### 4) Diğer Husular

Şirket'in 31 Aralık 2021 tarihinde sona eren hesap dönemine ait finansal tabloları başka bir bağımsız denetçi tarafından denetlenmiş olup söz konusu bağımsız denetim firması tarafından hazırlanan Bağımsız Denetçi Raporu'nda olumlu görüş verilmiştir.

#### 5) Yönetimin ve Üst Yönetimden Sorumlu Olanların Finansal Tablolara İlişkin Sorumlulukları

Şirket yönetimi; finansal tabloların TMS'lere uygun olarak hazırlanmasından, gerçeğe uygun bir biçimde sunumundan ve hata veya hile kaynaklı önemli yanlışlık içermeyecek şekilde hazırlanması için gerekli gördüğü iç kontrolden sorumludur.

Finansal tabloları hazırlarken yönetim; Şirket'in sürekliliğini devam ettirme kabiliyetinin değerlendirilmesinden, gerektiğinde süreklilikle ilgili hususları açıklamaktan ve Şirket'i tasfiye etme ya da ticari faaliyeti sona erdirmeye niyeti ya da mecburiyeti bulunmadığı sürece işletmenin sürekliliği esasını kullanmaktan sorumludur.

Üst yönetimden sorumlu olanlar, Şirket'in finansal raporlama sürecinin gözetiminden sorumludur.



#### 6) Bağımsız Denetçinin Finansal Tabloların Bağımsız Denetimine İlişkin Sorumlulukları

Bir bağımsız denetimde, biz bağımsız denetçilerin sorumlulukları şunlardır:

-Amacımız, bir bütün olarak finansal tabloların hata veya hile kaynaklı önemli yanlışlık içerip içermediğine ilişkin makul güvence elde etmek ve görüşümüzü içeren bir bağımsız denetçi raporu düzenlemektir. BDS'lere uygun olarak yürütülen bir bağımsız denetim sonucunda verilen makul güvence; yüksek bir güvence seviyesidir ancak, var olan önemli bir yanlışlığın her zaman tespit edileceğini garanti etmez. Yanlışlıklar hata veya hile kaynaklı olabilir.

Yanlışlıkların, tek başına veya toplu olarak, finansal tablo kullanıcılarının bu tablolara istinaden alacakları ekonomik kararları etkilemesi makul ölçüde bekleniyorsa bu yanlışlıklar önemli olarak kabul edilir. BDS'lere uygun olarak yürütülen bir bağımsız denetimin gereği olarak, bağımsız denetim boyunca mesleki muhake memimizi kullanmakta ve mesleki şüphecilikimizi sürdürmekteyiz. Tarafımızca ayrıca:

- Finansal tablolardaki hata veya hile kaynaklı "önemli yanlışlık" riskleri belirlenmekte ve değerlendirilmekte; bu risklere karşılık veren denetim prosedürleri tasarlanmakta ve uygulanmakta ve görüşümüze dayanak teşkil edecek yeterli ve uygun denetim kanıtı elde edilmektedir (Hile; muvazaa, sahtekârlık, kasıtlı ihmal, gerçeğe aykırı beyan veya iç kontrol ihlali fiillerini içerebildiğinden, hile kaynaklı önemli bir yanlışlığı tespit edememe riski, hata kaynaklı önemli bir yanlışlığı tespit edememe riskinden yüksektir.).

- Şirketin iç kontrolünün etkinliğine ilişkin bir görüş bildirmek amacıyla değil ama duruma uygun denetim prosedürlerini tasarlamak amacıyla denetimle ilgili iç kontrol değerlendirilmektedir.

- Yönetim tarafından kullanılan muhasebe politikalarının uygunluğu ile yapılan muhasebe tahminlerinin ve ilgili açıklamaların makul olup olmadığı değerlendirilmektedir.

- Elde edilen denetim kanıtlarına dayanarak, Şirketin sürekliliğini devam ettirme kabiliyetine ilişkin ciddi şüphe oluşturabilecek olay veya şartlarla ilgili önemli bir belirsizliğin mevcut olup olmadığı hakkında ve yönetimin işletmenin sürekliliği esasını kullanmasının uygunluğu hakkında sonuca varılmaktadır. Önemli bir belirsizliğin mevcut olduğu sonucuna varmamız hâlinde, raporumuzda, finansal tablolardaki ilgili açıklamalara dikkat çekmemiz ya da bu açıklamaların yetersiz olması durumunda olumlu görüş dışında bir görüş vermemiz gerekmektedir. Vardığımız sonuçlar, bağımsız denetçi raporu tarihine kadar elde edilen denetim kanıtlarına dayanmaktadır. Bununla birlikte, gelecekteki olay veya şartlar Şirketin sürekliliğini sona erdirebilir.

- Finansal tabloların, açıklamalar dâhil olmak üzere, genel sunumu, yapısı ve içeriği ile bu tabloların, temelini oluşturan işlem ve olayları gerçeğe uygun sunumu sağlayacak şekilde yansıtıp yansıtmadığı değerlendirilmektedir.

-Diğer hususların yanı sıra, denetim sırasında tespit ettiğimiz önemli iç kontrol eksiklikleri dâhil olmak üzere, bağımsız denetimin planlanan kapsamı ve zamanlaması ile önemli denetim bulgularını üst yönetimden sorumlu olanlara bildirmekteyiz. Bağımsızlığa ilişkin etik hükümlere uygunluk sağladığımızı üst yönetimden sorumlu olanlara bildirmiş bulunmaktayız.

-Ayrıca bağımsızlık üzerinde etkisi olduğu düşünülebilecek tüm ilişkiler ve diğer hususları ve ilgili önlemleri üst yönetimden sorumlu olanlara iletmiş bulunmaktayız.

-Üst yönetimden sorumlu olanlara bildirilen konular arasından, cari döneme ait finansal tabloların bağımsız denetiminde en çok önem arz eden konuları yani kilit denetim konularını belirlemekteyiz.

- Mevzuatın konunun kamuya açıklanmasına izin vermediği durumlarda veya konuyu kamuya açıklamanın doğuracağı olumsuz sonuçların, kamuya açıklamanın doğuracağı kamu yararını aşacağına makul şekilde beklendiği oldukça istisnai durumlarda, ilgili hususun bağımsız denetçi raporumuzda bildirilmemesine karar verebiliriz.

Bu bağımsız denetimi yürütüp sonuçlandıran sorumlu denetçi Harun Aktaş'tır.



**B) Mevzuattan Kaynaklanan Diğer Yükümlülükler**

- 1) II-17.1 sayılı "Kurumsal Yönetim Tebliği" 5. maddesine göre "Paylarının ilk defa halka arz edilmesi ve/veya borsada işlem görmeye başlaması için Kurula başvuran/başvurulan ortaklıklar, ikinci fıkrada belirtilen liste ilan edilene kadar Üçüncü grupta yer alan ortaklıkların yükümlülüklerine tabi olacak olup, paylarının borsada işlem görmeye başlaması sonrasında yapılacak ilk genel kurul tarihi itibarıyla gerekli uyumu sağlamak zorundadır." Şirket, Riskin Erken Saptanması Sistemi ve Komitesi'ni 8 Mayıs 2023 tarihli yönetim kurulu kararı ile kurmuştur.
- 2) Şirket'in 1 Ocak – 31 Aralık 2022 hesap dönemlerine ilişkin defter tutma düzeninin, kanun ile esas sözleşmenin finansal raporlamaya ilişkin hükümlerine uygun olmadığına dair önemli bir hususa rastlanmamıştır.
- 3) 6102 sayılı Türk Ticaret Kanunu'nun ("TTK") 402. maddesi uyarınca; Yönetim Kurulu tarafımıza denetim kapsamında istenen açıklamaları yapmış ve istenen belgeleri vermiştir.

15 Mayıs 2023, Ankara

Deneyim Bağımsız Denetim ve Danışmanlık A.Ş.



**Harun AKTAŞ**  
Sorumlu Denetçi

## İÇİNDEKİLER

<b>FINANSAL DURUM TABLOSU</b> .....	<b>1-2</b>
<b>KAPSAMLI GELİR TABLOSU</b> .....	<b>3</b>
<b>ÖZKAYNAK DEĞİŞİM TABLOSU</b> .....	<b>4</b>
<b>NAKİT AKIŞ TABLOSU</b> .....	<b>5</b>
<b>FINANSAL TABLO DİPNOTLARI</b> .....	<b>6-40</b>

## VERA GRUP MÜHENDİSLİK ANONİM ŞİRKETİ

31 Aralık 2022 Tarihi İtibarıyla Finansal Durum Tablosu  
(Tutarlar aksi belirtilmedükçe Türk Lirası ("TL") olarak ifade edilmiştir.)

Varlıklar	Not	Bağımsız	Bağımsız
		Denetimden	Denetimden
		Geçmiş	Geçmiş
		Cari Dönem	Önceki Dönem
		31 Aralık 2022	31 Aralık 2021
Nakit ve nakit benzerleri	4	1.791.449	4.382.091
Ticari alacaklar		-	10.622.009
- İlişkili olmayan taraflardan ticari alacaklar	6	-	10.622.009
Diğer alacaklar		79.019	96.585
- İlişkili taraflardan diğer alacaklar	5	-	96.585
- İlişkili olmayan taraflardan diğer alacaklar	7	79.019	-
Stoklar	8	94.380.254	34.866.182
Peşin ödenmiş giderler	9	395.081	120.429
Cari dönem vergisi ile ilgili varlıklar	17	36.194	11.136
Diğer dönen varlıklar	15	63.703.678	2.268.799
<b>Toplam Dönen Varlıklar</b>		<b>160.385.675</b>	<b>52.367.231</b>
Ticari alacaklar		-	4.160.960
- İlişkili olmayan taraflardan ticari alacaklar	6	-	4.160.960
Diğer alacaklar	7	76.651	96.821
- İlişkili olmayan taraflardan diğer alacaklar		76.651	96.821
Maddi duran varlıklar	11	939.905	1.821.074
Yatırım amaçlı gayrimenkuller	10	1.413.458.090	53.000.000
Peşin ödenmiş giderler	9	-	5.000
Ertelenmiş vergi varlığı	17	197.405	1.454.982
<b>Toplam Duran Varlıklar</b>		<b>1.414.672.051</b>	<b>60.538.837</b>
<b>Toplam Varlıklar</b>		<b>1.575.057.726</b>	<b>112.906.068</b>

**VERA GRUP MÜHENDİSLİK ANONİM ŞİRKETİ**

31 Aralık 2022 Tarihi İtibarıyla Finansal Durum Tablosu  
(Tutarlar aksi belirtilmedikçe Türk Lirası ("TL") olarak ifade edilmiştir.)

Kaynaklar	Not	Bağımsız	Bağımsız
		Denetimden Geçmiş Carî Dönem 31 Aralık 2022	Denetimden Geçmiş Önceki Dönem 31 Aralık 2021
Ticari borçlar		18.049.184	9.434.132
- İlişkili olmayan taraflara ticari borçlar	6	18.049.184	9.434.132
Çalışanlara sağlanan faydalar kapsamında borçlar	12	120.464	726
Diğer borçlar		7.527.792	583.884
- İlişkili taraflara diğer borçlar	5	-	480.479
- İlişkili olmayan taraflara diğer borçlar	7	7.527.792	103.405
Ertelenmiş gelirler	9	36.959.066	5.858.999
Kısa vadeli karşılıklar		200.000	200.000
- Diğer kısa vadeli karşılıklar	13	200.000	200.000
<b>Toplam Kısa Vadeli Yükümlülükler</b>		<b>62.856.506</b>	<b>16.077.741</b>
Ticari borçlar		-	5.182.647
- İlişkili olmayan taraflara ticari borçlar	6	-	5.182.647
Diğer borçlar		340.160	75.312
- İlişkili taraflara diğer borçlar	5,7	340.160	75.312
Ertelenmiş gelirler	9	-	5.756.000
Uzun vadeli karşılıklar		7.813	37
Çalışanlara sağlanan faydalara ilişkin uzun vadeli	12	7.813	37
Ertelenmiş vergi yükümlülüğü	17	272.872.154	6.551.036
<b>Toplam Uzun Vadeli Yükümlülükler</b>		<b>273.220.127</b>	<b>17.565.032</b>
Ödenmiş sermaye	16	150.000.000	39.000.000
Kar veya zararda yeniden sınıflandırılmayacak birikmiş diğer kapsamlı gelirler ve giderler		24.788	7.485
Tanımlanmış fayda planları yeniden ölçüm kayıpları / kazançları	16	24.788	7.485
Kardan ayrılan kısıtlanmış yedekler	16	53.778	22.112
Geçmiş yıl karları	16	1.046.977.484	1.384.093
Net dönem karı		41.925.043	38.849.605
<b>Toplam Özkaynaklar</b>		<b>1.238.981.093</b>	<b>79.263.295</b>
<b>Toplam Kaynaklar</b>		<b>1.575.057.726</b>	<b>112.906.068</b>

**VERA GRUP MÜHENDİSLİK ANONİM ŞİRKETİ**

31 Aralık 2022 Tarihi İtibarıyla Kar veya Zarar Tablosu  
(Tutarlar aksi belirtilmedikçe Türk Lirası ("TL") olarak ifade edilmiştir.)

		<i>Bağımsız Denetimden Geçmiş Carl Dönem 1 Ocak 2022 31 Aralık 2022</i>	<i>Bağımsız Denetimden Geçmiş Önceki Dönem 1 Ocak 2021 31 Aralık 2021</i>
Hasılat	18	-	382.048
Satışların maliyeti	18	-	(1.215.453)
<b>Brüt Kar / (Zararı)</b>		-	<b>(833.405)</b>
Genel yönetim giderleri	19	(2.460.076)	(775.123)
Esas faaliyetlerden diğer gelirler	20	4.429.464	164.612
Esas faaliyetlerden diğer giderler	20	(2.315.175)	(5.752.317)
<b>Esas Faaliyet Karı / (Zararı)</b>		<b>(345.787)</b>	<b>(7.196.233)</b>
Yatırım faaliyetlerinden gelirler	21	57.364.644	50.631.628
<b>Faaliyet Karı / (Zararı)</b>		<b>57.018.857</b>	<b>43.435.395</b>
Finansal gelirler	22	864.717	245.780
Finansal giderler (-)	22	(78.579)	(117.358)
<b>Vergi Öncesi Karı / (Zararı)</b>		<b>57.804.995</b>	<b>43.563.817</b>
<b>Vergi (Gideri) Geliri</b>		<b>(15.879.952)</b>	<b>(4.714.212)</b>
<i>Dönem vergi gideri</i>		-	-
<i>Ertelenmiş vergi geliri / (gideri)</i>	17	<i>(15.879.952)</i>	<i>(4.714.212)</i>
<b>Dönem Karı</b>		<b>41.925.043</b>	<b>38.849.605</b>
<b>Pay Başına Kazanç</b>	23	<b>0,5962</b>	<b>6,5469</b>
<b>Dönem Karı</b>		<b>41.925.043</b>	<b>38.849.605</b>
Diğer kapsamlı gelir/(gider) kısmı: Kar veya zararda yeniden sınıflandırılmayacaklar		17.303	4.665
<i>Tanımlanmış fayda planları yeniden ölçüm kazanç / kayıpları</i>		22.183	5.831
<i>Tanımlanmış fayda planları yeniden ölçüm kazanç / kayıpları ertelenmiş vergi etkisi</i>		(4.880)	(1.166)
<b>Diğer Kapsamlı Gelir</b>		<b>17.303</b>	<b>4.665</b>
<b>Toplam Kapsamlı Gelir</b>		<b>41.942.346</b>	<b>38.854.270</b>

Ekte yer alan notlar, finansal tabloların tamamlayıcı bir parçasıdır.



## VERA GRUP MÜHENDİSLİK ANONİM ŞİRKETİ

31 Aralık 2022 Tarihinde Sona Eren Yıla Ait Özkaynak Değişim Tablosu  
(Tutarlar aksi belirtilmedikçe Türk Lirası ("TL") olarak ifade edilmiştir.)

	Kar veya Zararda Yeniden Sınıflandırılmayacak Birlikte Diğer Kapsamlı Gelirler ve Giderler		Birikmiş Karlar		Toplam
	Odenmiş Sermaye	Sermaye Avansı	Geçmiş Yıllar Kar / Zararı	Net Dönem Kar / Zararı	
<b>1.01.2021</b>	5.000.000	10.000.000	2.745.856	(923.177)	16.827.990
Transferler	10.420.131	(10.000.000)	(1.361.763)	923.177	-
Sermaye Artışı	23.579.869	-	-	-	23.579.869
Toplam Kapsamlı Gelir	-	-	-	-	38.855.436
<b>31.12.2021</b>	39.000.000	-	1.384.093	38.849.605	79.263.295
<b>1.01.2022</b>	39.000.000	-	1.384.093	38.849.605	79.263.295
Transferler	-	-	38.817.939	(38.849.605)	-
Yatırım Amaçlı Gayrimenkullerin Gerçeğe Uygun Değer Düzeltmesi	-	-	1.258.469.315	-	1.258.469.315
Yatırım Amaçlı Gayrimenkullerin Gerçeğe Uygun Değer Düzeltmesi Vergi Etkini	-	-	(251.693.863)	-	(251.693.863)
Sermaye Artırımı	111.000.000	-	-	-	111.000.000
Toplam Kapsamlı Gelir	-	-	-	-	41.942.346
<b>31.12.2022</b>	150.000.000	-	1.046.977.684	41.925.043	1.238.901.693

Ekte yer alan notlar, finansal tabloların tamamlayıcı bir parçasıdır.

**VERA GRUP MÜHENDİSLİK ANONİM ŞİRKETİ**

31 Aralık 2022 Tarihinde Sona Eren Yıla Ait Nakit Akış Tablosu  
(Tutarlar aksi belirtilmedikçe Türk Lirası ("TL") olarak ifade edilmiştir.)

	<i>Bağımsız Denetimden Geçmiş Cari Dönem 1 Ocak 2022 31 Aralık 2022</i>	<i>Bağımsız Denetimden Geçmiş Önceki Dönem 1 Ocak 2021 31 Aralık 2021</i>
<b>A. İşletme faaliyetlerinden nakit akışları</b>	<b>(114.463.414)</b>	<b>(16.329.534)</b>
Dönem karı / (zararı)	41.925.043	38.849.605
<b>Dönem net karı mutabakatı ile ilgili düzeltmeler:</b>		
Amortisman ve itfa giderleri ile ilgili düzeltmeler	373.041	270.463
Kıdem tazminatı karşılık gideri	7.776	3.521
Faiz gider / gelirleri ile ilgili düzeltmeler	893.369	4.927.168
Yatırım amaçlı gayrimenkullerin gerçeğe uygun değer kayıpları / (kazançları) ile ilgili düzeltmeler	(57.000.000)	(48.706.220)
Vergi (Geliri) Gideri ile ilgili düzeltmeler	15.879.952	4.714.212
Duran Varlıkların Elden Çıkarılmasından Kaynaklanan Kayıplar (Kazançlar) ile ilgili düzeltmeler	(364.644)	-
Stoklardaki artış / azalış	(104.502.847)	556.643
Ticari alacaklardaki artış / azalış	16.579.981	(19.852.414)
Faaliyetlerle ilgili diğer alacaklardaki artış / azalış	7.246.492	434.510
Peşin ödenmiş giderlerdeki artış / azalış	(252.349)	(121.880)
Diğer dönen varlıklardaki artış / azalış	99.560	(1.533.553)
Ticari borçlardaki artış / azalış	742.024	3.861.962
Faaliyetlerle ilgili diğer borçlardaki artış / azalış	(61.434.879)	(11.337.414)
Ertelenmiş gelirlerdeki artış / azalış ile ilgili düzeltmeler	25.344.067	11.614.999
Vergi ödemeleri / iadeleri	-	(11.136)
<b>B. Yatırım faaliyetlerinden kaynaklanan nakit akışları</b>	<b>872.772</b>	<b>(3.993.338)</b>
Maddi duran varlıklardaki değişim	872.772	300.442
Yatırım amaçlı gayrimenkullerdeki değişim	-	(4.293.780)
<b>C. Finansman faaliyetlerinden nakit akışları</b>	<b>111.000.000</b>	<b>23.579.869</b>
Sermaye artışı	111.000.000	23.579.869
<b>Nakit ve nakit benzerlerindeki net değişim</b>	<b>(2.590.642)</b>	<b>3.256.997</b>
<b>D. Dönem başı nakit ve nakit benzerleri</b>	<b>4.382.091</b>	<b>1.125.094</b>
<b>E. Dönem sonu nakit ve nakit benzerleri</b>	<b>1.791.449</b>	<b>4.382.091</b>

## VERA GRUP MÜHENDİSLİK ANONİM ŞİRKETİ

31 Aralık 2022 Tarihli Finansal Tablolara Ait Dipnotlar  
(Tutarlar aksi belirtilmedikçe Türk Lirası ("TL") olarak ifade edilmiştir.)

### 1. ŞİRKET'İN ORGANİZASYONU VE FAALİYET KONUSU

#### Şirket Hakkında Bilgiler

Vera Grup Mühendislik Anonim Şirketi ("Vera Grup" veya "Şirket"), 13 Ağustos 2018 tarihinde anonim şirket olarak Ankara, Türkiye'de kurulmuştur. Şirket'in unvanı 08.05.2023 tarihli 10826 sayılı Türkiye Ticaret Sicili Gazetesi'nde yayımlandığı üzere Vera Konsept Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı Anonim Şirketi olarak değişmiştir.

Şirket'in temel amaç ve faaliyet konusu, her türlü mimari plan ve proje çizimini ve taahhüdünü yapmak, her türlü inşaat, inşaat taahhüt işleri ile konut, işyeri, ticarethane inşaatlarını yapmak, yaptığı inşaatları satmak, arazi ve arsa olarak bu arsa ve araziler üzerinden kat karşılığı binalar yapmak, yurt içinde ve yurt dışında her türlü inşaat, taahhüt ve montaj işleri, müstakil konutlar, iş hanları, fabrikalar, yollar, barajlar ve göletler, turistik tesisler, okullar, hastaneler, tatil köyleri inşa etmek ve kiraya vermek, her türlü elektrik ve elektrik taahhüt işleri, inşaat, elektrik, proje ve tesisat döşeme işlerini yapmak, ihalelere katılmak, teklifler vermek ve bu işler için gerekli makina, malzeme, yedek parça temin etmek, almak ve satmaktır.

31 Aralık 2022 tarihi itibarıyla Şirket'in personel sayısı 8'dir (31 Aralık 2021: 1).

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:

Ortaklar	31 Aralık 2022		31 Aralık 2021	
	Pay Oranı	Pay Tutarı	Pay Oranı	Pay Tutarı
Sevda Fırat	50	75.000.000	100	39.000.000
Emre Fırat	50	75.000.000	-	-
<b>Toplam</b>		<b>150.000.000</b>		<b>39.000.000</b>

31 Aralık 2022 tarihi itibarıyla Şirket'in 150.000.000 TL olan sermayesi her biri 1 TL nominal değerli 150.000.000 adet hisseden oluşmaktadır (31 Aralık 2021: 39.000.000 TL olan sermayesi her biri 1.000 TL nominal değerli 39.000 adet).

20 Eylül 2022 tarihi itibarıyla Şirket ortaklarından Sevda Fırat, şirkette sahibi bulunduğu 39.000 adet pay karşılık 39.000.000 TL tutarındaki sermayesinin 19.500 adet paya karşılık 19.500.000 TL kısmını aynı bedelle Emre Fırat'a devretmiştir. Yapılan devir sonucunda payların Sevda Fırat için; pay adedi 19.500 ve sermaye tutarı 19.500.000 TL olmuş, Emre Fırat için; pay adedi 19.500 ve sermaye tutarı 19.500.000 TL olmuştur.

Şirket 29 Eylül 2022 tarihinde 110.000.000 TL sermaye artırımını gerçekleştirmiştir. Sermaye artışının tamamı ortaklara borçlar hesabından karşılanmıştır. Şirket'in sermaye artırımını TTK'ya uygun olarak 10671 sayılı 29 Eylül 2022 tarihli Ticaret Sicil Gazetesi'nde ilan edilmiştir.

21 Aralık 2021 tarihi itibarıyla yapılan sermaye artırımını kapsamında 420.132 TL geçmiş yıl karlarından, 10.000.000 TL sermaye avanslarından ve 23.579.868 TL ise Ortaklara Borçlar hesabından karşılanmıştır. Konuya ilişkin olarak 2021/06 sayılı, 15 Aralık 2021 tarihli "Sermayeye İlave Edilecek Alacakların Tespitine Ait Serbest Muhasebeci Mali Müşavirlik Raporu" hazırlanmıştır.

Şirket'in sermaye artırımını TTK'ya uygun olarak 21 Aralık 2021 tarihinde tescil edilmiş, 10477 sayılı, 21 Aralık 2021 tarihli Ticaret Sicil Gazetesi'nde ilan edilmiştir.

31 Aralık 2022 tarihi itibarıyla Şirket'in sermayesi beheri 1 TL değerinde 150.000.000 paya ayrılmış toplam 150.000.000 TL değerindedir. Sevda Fırat 75.000.000 paya karşılık olan 75.000.000 TL, Emre Fırat 75.000.000 paya karşılık olan 75.000.000 TL taahhüt edilmiştir. Önceki sermaye olan 39.000.000 TL'nin tamamı ödenmiştir. Bu defa artırılan 111.000.000 TL'nin tamamı Sevda Fırat ve Emre Fırat tarafından nakden ödenmiş olan Ortaklara Borçlar hesabından karşılanmıştır. Konuya ilişkin olarak 2022/02 sayılı, 27 Eylül 2022 tarihli "Sermayeye İlave Edilecek Alacakların Tespitine Ait Serbest Muhasebeci Mali Müşavirlik Raporu" hazırlanmıştır.

## VERA GRUP MÜHENDİSLİK ANONİM ŞİRKETİ

31 Aralık 2022 Tarihli Finansal Tablolara Ait Dipnotlar  
(Tutarlar aksi belirtilmedikçe Türk Lirası ("TL") olarak ifade edilmiştir.)

### 1. ŞİRKET'İN ORGANİZASYONU VE FAALİYET KONUSU (DEVAMI)

#### Şirket Hakkında Bilgiler (Devamı)

Şirket'in sermaye arturumu TTK'ya uygun olarak 29 Eylül 2022 tarihinde tescil edilmiş, 10671 sayılı, 29 Eylül 2022 tarihli Ticaret Sicil Gazetesinde ilan edilmiştir.

#### Finansal Tabloların Onaylanması:

Finansal tablolar, yönetim kurulu tarafından 23.05.2023 tarihinde onaylanmış ve yayınlanması için yetki verilmiştir. Genel Kurul'un finansal tabloları değiştirme yetkisi bulunmaktadır.

### 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 sununun 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 olarak 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.

Finansal tablolar, KGK tarafından 07 Haziran 2019 tarihli ve 30794 sayılı Resmî Gazete'de yayımlanan "Finansal Tablo Örnekleri ve Kullanım Rehberi"nde belirlenmiş finansal tablo örnekleri esas alınarak geliştirilen TFRS Taksonomisine 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 tabloları faaliyette buldukları temel ekonomik çevrede geçerli olan para birimi (fonksiyonel para birimi) ile sunulmuştur.

Şirket muhasebe kayıtlarının tutulmasında ve kanuni finansal tablolarının hazırlanmasında, KGK tarafından çıkarılan prensip ve şartlara, Türk Ticaret Kanunu ("TTK"), vergi mevzuatı ve Türkiye Cumhuriyeti Maliye Bakanlığı ("Maliye Bakanlığı") tarafından çıkarılan THP şartlarına uymaktadır. TFRS'ye göre hazırlanan bu finansal tablolar (gerçeğe uygun değerleri ile gösterilen türev araçlar dışında) tarihi maliyet esaslı baz alınarak Türk Lirası olarak hazırlanmıştır.

## VERA GRUP MÜHENDİSLİK ANONİM ŞİRKETİ

31 Aralık 2022 Tarihli Finansal Tablolara Ait Dipnotlar  
(Tutarlar aksi belirtilmedikçe Türk Lirası ("TL") olarak ifade edilmiştir.)

### 2. FİNANSAL TABLOLARIN SUNUMUNA İLİŞKİN ESASLAR (DEVAMI)

#### 2.4. Yüksek Enflasyon Dönemlerinde Finansal Tabloların Düzeltilmesi

SPK'nın 17 Mart 2005 tarih ve 11/367 sayılı kararı uyarınca, Türkiye'de faaliyette bulunan ve TFRS'ye uygun olarak finansal tablo hazırlayan şirketler için, 1 Ocak 2005 tarihinden itibaren geçerli olmak üzere enflasyon muhasebesi uygulamasına son verilmiştir. Buna istinaden, 1 Ocak 2005 tarihinden itibaren 29 No'lu "Yüksek Enflasyonlu Ekonomilerde Finansal Raporlama" Standardı ("TMS 29") uygulanmamıştır.

#### 2.5. Karşılaştırmalı Bilgiler ve Önceki Dönem Tarihli Finansal Tablolarının Düzeltilmesi

Finansal durum ve performans trendlerinin tespitine imkan vermek üzere, Şirket'in finansal tabloları önceki dönemle karşılaştırmalı olarak hazırlanmaktadır.

Şirket'in, 31 Aralık 2022 tarihi itibarıyla finansal durum tablosunu 31 Aralık 2021 tarihi itibarıyla hazırlanmış finansal durum tablosu ile 31 Aralık 2022 tarihinde sona eren yıla ait kapsamlı gelir tablosunu, nakit akış tablosunu ve özkaynak değişim tablosunu ise 31 Aralık 2021 tarihinde sona eren yıla ait finansal tablolar ile karşılaştırmalı olarak düzenlemiştir.

#### 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.

#### 2.6. Muhasebe Politikaları, Muhasebe Tahminlerinde Değişiklikler ve Hatalar

Yeni bir standardın ilk kez uygulanmasından kaynaklanan muhasebe politikası değişiklikleri, sayet varsa, geçiş hükümlerine uygun olarak geriye veya ileriye dönük olarak uygulanmaktadır. Herhangi bir geçiş hükümünün 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.

#### 2.7. Yeni ve Revize Edilmiş Finansal Raporlama Standartları

31 Aralık 2022 tarihi itibarıyla yürürlükte olan yeni standartlar ile mevcut önceki standartlara getirilen değişiklikler ve yorumlar:

TFRS 16 'Kiralamalar' - COVID 19 kira imtiyazları kolaylaştırıcı uygulamanın uzatılmasına ilişkin değişiklikler; Mart 2021 itibarıyla bu değişiklik Haziran 2022'ye kadar uzatılmış ve 1 Nisan 2021'den itibaren geçerlidir. COVID-19 salgını sebebiyle kiracılara kira ödemelerinde bazı imtiyazlar sağlanmıştır. Mayıs 2020'de, UMSK UFRS 16 Kiralamalar standardında yayımladığı değişiklik ile kiracıların kira ödemelerinde COVID-19 sebebiyle tanınan imtiyazların, kiralamada yapılan bir değişiklik olup olmadığını değerlendirmemeleri konusunda isteğe bağlı kolaylaştırıcı bir uygulama getirmiştir. 31 Mart 2021 tarihinde, UMSK kolaylaştırıcı uygulamanın tarihini 30 Haziran 2021'den 30 Haziran 2022'ye uzatmak için ilave bir değişiklik yayınlamıştır. Kiracılar, bu tür kira imtiyazlarını kiralamada yapılan bir değişiklik olmaması durumunda geçerli olan hükümler uyarınca muhasebeleştirmeyi seçebilirler. Bu uygulama kolaylığı çoğu zaman kira ödemelerinde azalmayı tetikleyen olay veya koşulun ortaya çıktığı dönemlerde kira imtiyazının değişken kira ödemesi olarak muhasebeleştirilmesine neden olur.

TFRS 3, TMS 16, TMS 37'de yapılan dar kapsamlı değişiklikler ve TFRS 1, TFRS 9, TMS 41 ve TFRS 16'da yapılan bazı yıllık iyileştirmeler; 1 Ocak 2022 tarihinde veya bu tarihten sonra başlayan yıllık raporlama dönemlerinde geçerlidir.

## VERA GRUP MÜHENDİSLİK ANONİM ŞİRKETİ

31 Aralık 2022 Tarihli Finansal Tablolara Ait Dipnotlar  
(Tutarlar aksi belirtilmedikçe Türk Lirası ("TL") olarak ifade edilmiştir.)

### 2. FİNANSAL TABLOLARIN SUNUMUNA İLİŞKİN ESASLAR (DEVAMI)

#### 2.7. Yeni ve Revize Edilmiş Finansal Raporlama Standartları (Devamı)

o TFRS 3 'İşletme Birleşmeleri'nde yapılan değişiklikler; bu değişiklik İşletme birleşmeleri için muhasebe gerekliliklerini değiştirmeden TFRS 3'te Finansal Raporlama için Kavramsal Çerçeveye yapılan bir referansı güncellemektedir.

o TMS 16 'Maddi Duran Varlıklar' da yapılan değişiklikler; bir şirketin, varlık kullanıma hazır hale gelene kadar üretilen ürünlerin satışından elde edilen gelirin maddi duran varlığın tutarından düşülmesini yasaklamaktadır. Bunun yerine, Şirket bu tür satış gelirlerini ve ilgili maliyeti kar veya zarara yansıtacaktır.

o TMS 37, 'Karşılıklar, Koşullu Borçlar ve Koşullu Varlıklar' da yapılan değişiklikler' bu değişiklik bir sözleşmeden zarar edilip edilmeyeceğine karar verirken şirketin hangi maliyetleri dahil edeceğini belirtir.

Yıllık iyileştirmeler, TFRS 1 'Türkiye Finansal Raporlama Standartları'nın İlk Uygulaması', TFRS 9 'Finansal Araçlar', TMS 41 'Tarımsal Faaliyetler' ve TFRS 16'nın açıklayıcı örneklerinde küçük değişiklikler yapmaktadır.

31 Aralık 2022 tarihi itibarıyla yayımlanmış ancak henüz yürürlüğe girmemiş olan standartlar ve değişiklikler:

TMS 1, "Finansal Tabloların Sunuluşu" standardının yükümlülüklerin sınıflandırılmasına ilişkin değişikliği; yürürlük tarihi 1 Ocak 2024 ve sonrasında başlayan yıllık raporlama dönemlerine ertelenmiştir. TMS 1, "Finansal Tabloların Sunuluşu" standardında yapılan bu dar kapsamlı değişiklikler, raporlama dönemi sonunda mevcut olan haklara bağlı olarak yükümlülüklerin cari veya cari olmayan olarak sınıflandırıldığını açıklamaktadır. Sınıflandırma, raporlama tarihinden sonraki olaylar veya işletmenin beklentilerinden etkilenmemektedir (örneğin, bir imtiyazın alınması veya sözleşmenin ihlali). Değişiklik ayrıca, TMS 1'de bir yükümlülüğün "ödenmesi"nin neyi ifade ettiğini açıklığa kavuşturmuştur.

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.

#### 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.

## VERA GRUP MÜHENDİSLİK ANONİM ŞİRKETİ

31 Aralık 2022 Tarihli Finansal Tablolara Ait Dipnotlar  
(Tutarlar aksi belirtilmedikçe Türk Lirası ("TL") olarak ifade edilmiştir.)

### 2. FİNANSAL TABLOLARIN SUNUMUNA İLİŞKİN ESASLAR (DEVAMI)

#### 2.8. Önemli Muhasebe Politikalarının Özeti

##### 2.8.1 İlişkili Taraflar

İlişkili taraflar, finansal tablolarını hazırlayan işletmeyle (raporlayan işletme) ilişkili olan kişi veya işletmedir.

(a) Bir kişi veya bu kişinin yakın ailesinin bir üyesi, aşağıdaki durumlarda raporlayan işletmeyle ilişkili sayılır: Söz konusu kişinin,

- (i) raporlayan işletme üzerinde kontrol veya müşterek kontrol gücüne sahip olması durumunda,
- (ii) raporlayan işletme üzerinde önemli etkiye sahip olması durumunda,
- (iii) raporlayan işletmenin veya raporlayan işletmenin bir ana ortaklığının kilit yönetici personelinin bir üyesi olması durumunda.

(b) Aşağıdaki koşullardan herhangi birinin mevcut olması halinde işletme raporlayan işletme ile ilişkili sayılır:

##### 2.8.1 İlişkili Taraflar (Devamı)

- (i) İşletme ve raporlayan işletmenin aynı grubun üyesi olması halinde (yani her bir ana ortaklık, bağlı ortaklık ve diğer bağlı ortaklık diğerleri ile ilişkilidir).
- (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, raporlayan işletmenin ya da raporlayan işletmeyle ilişkili olan bir işletmenin çalışanlarına ilişkin olarak işten ayrılma sonrasında sağlanan fayda planlarının olması halinde. Raporlayan işletmenin kendisinin böyle bir planının olması halinde, sponsor olan işverenler de raporlayan işletme 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.

İlişkili tarafla yapılan işlem raporlayan işletme ile ilişkili bir taraf arasında kaynakların, hizmetlerin ya da yükümlülüklerin, bir bedel karşılığı olup olmadığına bakılmaksızın transferidir.

##### 2.8.2 Hasılatın Muhasebeleştirilmesi

Şirket, taahhüt edilmiş bir mal veya hizmeti müşterisine devrederek edim yükümlülüğünü yerine getirdiğinde veya getirdikçe hasılatı finansal tablolarına kaydeder. Bir varlığın kontrolü müşterinin eline geçtiğinde (veya geçtikçe) varlık devredilmiş olur.

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

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

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

## VERA GRUP MÜHENDİSLİK ANONİM ŞİRKETİ

31 Aralık 2022 Tarihli Finansal Tablolara Ait Dipnotlar  
(Tutarlar aksi belirtilmedikçe Türk Lirası ("TL") olarak ifade edilmiştir.)

### 2. FİNANSAL TABLOLARIN SUNUMUNA İLİŞKİN ESASLAR (DEVAMI)

#### 2.8. Önemli Muhasebe Politikalarının Özeti (Devamı)

##### 2.8.2 Hasılatın Muhasebeleştirilmesi (Devamı)

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

Şirket, satışı yapılan mal veya hizmetin kontrolünün müşteriye devrini değerlendirirken,

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

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

##### 2.8.3 Stoklar

Stoklar, maliyetin ya da net gerçekleştirilebilir değerinin düşük olanı ile değerlendirilmektedir. Sabit ve değişken genel üretim giderlerinin bir kısmını da içeren maliyetler stokların bağlı bulunduğu sınıfa uygun olan yöntemle göre ve çoğunlukla ilk-giren-ilk-çıkart yöntemine göre değerlendirilir. Net gerçekleştirilebilir değer, olağan ticari faaliyet içerisinde oluşan tahmini satış fiyatından tahmini tamamlanma maliyeti ile satış gerçekleştirilmek için yüklenilmesi gereken tahmini maliyetlerin toplamının indirilmesiyle elde edilir.

Stokların net gerçekleştirilebilir değeri maliyetinin altına düştüğünde, stoklar net gerçekleştirilebilir değerine indirgenir ve değer düşüklüğünün oluştuğu yılda kar veya zarar tablosuna gider olarak yansıtılır.

Daha önce stokların net gerçekleştirilebilir değere indirgenmesine neden olan koşulların geçerliliğini kaybetmesi veya değişen ekonomik koşullar nedeniyle net gerçekleştirilebilir değerinde artış olduğu kanıtlandığı durumlarda, ayrılan değer düşüklüğü karşılığı iptal edilir. İptal edilen tutar önceden ayrılan değer düşüklüğü tutarı ile sınırlıdır. Her finansal tablo dönemi itibarıyla, net gerçekleştirilebilir değer yeniden gözden geçirilir.

##### 2.8.4 Maddi Duran Varlıklar

Maddi duran varlıklar, maliyet değerlerinden birikmiş amortisman ve eğer varsa 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. Kullanıma ve satışa hazır hale getirilmesi önemli ölçüde zaman isteyen varlıklar söz konusu olduğunda, borçlanma maliyetleri aktifleştirilir. Bu varlıkların inşası bittğinde 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 amortismanına tabi tutulurlar.



## VERA GRUP MÜHENDİSLİK ANONİM ŞİRKETİ

31 Aralık 2022 Tarihli Finansal Tablolara Ait Dipnotlar  
(Tutarlar aksi belirtilmedikçe Türk Lirası ("TL") olarak ifade edilmiştir.)

### 2. FİNANSAL TABLOLARIN SUNUMUNA İLİŞKİN ESASLAR (DEVAMI)

#### 2.8. Önemli Muhasebe Politikalarının Özeti (Devamı)

##### 2.8.4 Maddi Duran Varlıklar (Devamı)

Arazi ve yapılmakta olan yatırımlar dışında, maddi duran varlıkların maliyet tutarları, beklenen faydalı ömürlerine göre doğrusal amortisman yöntemi kullanılarak amortismanına 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.

Finansal kiralama ile alınan varlıklar, sahip olunan maddi duran varlıklarda olduğu gibi beklenen faydalı ömrüne göre amortismanına tabi tutulur. Eğer finansal kiralama döneminin sonunda sahipliğin kazanılıp kazanılmayacağı kesin değil ise beklenen faydalı ömrü ile söz konusu kiralama süresinden kısa olanına göre amortismanına tabi tutulur.

Bir maddi duran varlık elden çıkarıldığında veya kullanımı ya da satışından, gelecekte ekonomik yarar elde edilmesinin beklenmemesi durumunda finansal durum tablosu (bilanço) 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.

##### 2.8.5 Yatırım Amaçlı Gayrimenkuller

###### Yeniden Değerleme Yöntemi

Şirket'in yatırım amaçlı gayrimenkullerinin gerçeğe uygun değeri, Şirket'in ilişkili taraflı olmayan bağımsız bir ekspertiz şirketi tarafından periyodik aralıklar ile yapılan değerlemeye göre belirlenir. Gerçeğe uygun değerler değerlendirme gününde istekli bir alıcı ve satıcı arasında piyasa koşullarına uygun şekilde oluşacak fiyat esas alınarak belirlenir. Yatırım amaçlı gayrimenkuller her yıl değerlendirilmeye tabi tutulmaktadır. Şirket yönetimi değerlendirme tarihinden sonraki dönemde yatırım amaçlı gayrimenkullere yapılan harcamaların ilgili gayrimenkulün gerçeğe uygun değerindeki etkisinin harcama tutarına eşit olduğunu varsaymaktadır.

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, oluştukları dönemde gelir tablosuna dahil edilir. Transferler, yatırım amaçlı gayrimenkullerin kullanımında bir değişiklik olduğunda yapılır. Gerçeğe uygun değer esasına göre izlenen yatırım amaçlı gayrimenkulden, sahibi tarafından kullanılan gayrimenkul veya stok sınıfına yapılan bir transferde, transfer sonrasında yapılan muhasebeleştirme işlemindeki tahmini maliyeti, anılan gayrimenkulün kullanım şeklindeki değişikliğin gerçekleştiği tarihteki gerçeğe uygun değeridir. Sahibi tarafından kullanılan veya stok olarak sınıflanan bir gayrimenkulün, gerçeğe uygun değer esasına göre gösterilecek yatırım amaçlı bir gayrimenkule dönüşmesi durumunda, işletme, kullanımındaki değişikliğin gerçekleştiği tarihe kadar "maddi duran varlıklar"a veya "stoklar"a uygulanan muhasebe politikasını uygular.

Şirket, 31 Aralık 2022 tarihi itibarıyla Konsept Vera Projesi kapsamında yatırım amaçlı gayrimenkullerini Net Kurumsal Gayrimenkul Değerleme ve Danışmanlık A.Ş. tarafından hazırlanan 1 Kasım 2022 tarih ve 2022-1217 sayılı değerlendirme raporu dikkate alınarak, gerçeğe uygun değeri ile finansal tablolara yansıtılmıştır.

Şirket 31 Aralık 2022 tarihi itibarıyla Ankara-Göbbaşı arsasını yatırım amaçlı gayrimenkul olarak değerlendirmekte olup, Net Kurumsal Gayrimenkul Değerleme ve Danışmanlık A.Ş. tarafından hazırlanan 1 Kasım 2022 tarih ve 2022-1218 sayılı değerlendirme raporunu dikkate alınarak finansal tablolarında gerçeğe uygun değeri ile göstermiştir.

## VERA GRUP MÜHENDİSLİK ANONİM ŞİRKETİ

31 Aralık 2022 Tarihli Finansal Tablolara Ait Dipnotlar  
(Tutarlar aksi belirtilmedikçe Türk Lirası ("TL") olarak ifade edilmiştir.)

### 2. FİNANSAL TABLOLARIN SUNUMUNA İLİŞKİN ESASLAR (DEVAMI)

#### 2.8. Önemli Muhasebe Politikalarının Özeti (Devamı)

##### 2.8.6 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 (a) Finansal varlıkların yönetimi için işletmenin kullandığı iş modeli, (b) Finansal varlığın sözleşmeye bağlı nakit akışlarının özelliklerini esas alarak sonraki muhasebeleştirmede itfa edilmiş maliyeti üzerinden, gerçeğe uygun değer değişimi diğer kapsamlı gelire yansıtılarak veya 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
- 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 dönülemeyecek 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:

## VERA GRUP MÜHENDİSLİK ANONİM ŞİRKETİ

31 Aralık 2022 Tarihli Finansal Tablolara Ait Dipnotlar  
(Tutarlar aksi belirtilmedikçe Türk Lirası ("TL") olarak ifade edilmiştir.)

### 2. FİNANSAL TABLOLARIN SUNUMUNA İLİŞKİN ESASLAR (DEVAMI)

#### 2.8. Önemli Muhasebe Politikalarının Özeti (Devamı)

##### 2.8.6 Finansal Araçlar (Devamı)

##### İtfa Edilmiş Maliyet ve Etkin Faiz Yöntemi (Devamı)

- Satın alındığında veya oluşturulduğunda kredi-değer düşüklüğü bulunan 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 için işletme, sonraki raporlama dönemlerinde, varlığın itfa edilmiş maliyetine etkin faiz oranını uygular.

Faiz geliri, kalan anapara bakiyesi ile beklenen ömür boyunca ilgili finansal varlıktan elde edilecek tahmini nakit girişlerini söz konusu varlığın kayıtlı değerine indirgeyen efektif faiz oranı nispetinde ilgili dönemde tahakkuk ettirilir. Şirket'in vadeli mevduat yatırımlarından elde ettiği faiz gelirleri finansal gelirler altında muhasebeleştirilir. Şirket'in ticari alacaklardan kaynaklanan vadeli satış faiz gelirleri hasılat içinde muhasebeleştirilir.

Faiz geliri, sonraki muhasebeleştirmede itfa edilmiş maliyetleri ve gerçeğe uygun değer değişimi diğer kapsamlı gelire yansıtılmış borçlanma araçları için etkin faiz yöntemi kullanılarak muhasebeleştirilir.

##### Kur farkı kazanç ve kayıpları

Finansal varlıkların yabancı para cinsinden gösterilen defter değeri, ilgili yabancı para birimiyle belirlenir ve her raporlama döneminin sonunda geçerli kurdan çevrilir. Özellikle,

- İtfa edilmiş maliyetinden gösterilen ve tanımlanmış bir riskten korunma işleminin bir parçası olmayan finansal varlıklar için kur farkları kar veya zararda muhasebeleştirilir;
- Gerçeğe uygun değer değişimi diğer kapsamlı gelire yansıtılarak ölçülen ve tanımlanmış bir riskten korunma işleminin bir parçası olmayan borçlanma araçlarının itfa edilmiş maliyetleri üzerinden hesaplanan kur farkları, dönem kar veya zararında muhasebeleştirilir. Oluşan diğer tüm kur farkları, diğer kapsamlı gelirden muhasebeleştirilir;
- Gerçeğe uygun değeri kar veya zarara yansıtılarak ölçülen ve tanımlanmış bir riskten korunma işleminin parçası olmayan finansal varlıklara ilişkin kur farkları dönem kar veya zararda muhasebeleştirilir; ve
- Gerçeğe uygun değeri diğer kapsamlı gelire yansıtılarak ölçülen özkaynak araçlarına ilişkin kur farkları diğer kapsamlı gelirden muhasebeleştirilir.

##### 2.8.7 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.

## VERA GRUP MÜHENDİSLİK ANONİM ŞİRKETİ

31 Aralık 2022 Tarihli Finansal Tablolara Ait Dipnotlar  
(Tutarlar aksi belirtilmedikçe Türk Lirası ("TL") olarak ifade edilmiştir.)

### 2. FİNANSAL TABLOLARIN SUNUMUNA İLİŞKİN ESASLAR (DEVAMI)

#### 2.8. Önemli Muhasebe Politikalarının Özeti (Devamı)

##### 2.8.7 Kur Değişiminin Etkileri (Devamı)

Şirket tarafından kullanılan 31 Aralık 2022 ve 31 Aralık 2021 tarihli kur bilgileri aşağıdaki gibidir:

	31 Aralık 2022	31 Aralık 2021
ABD Doları	18,6983	13,3290
Avro	19,9349	15,0867

Kur farkları, aşağıda belirtilen durumlar haricinde, oluştukları dönemdeki kar ya da zararda muhasebeleştirilirler:

- Geleceğe yönelik kullanım amacıyla inşa edilmekte olan varlıklarla ilişkili olan ve yabancı para birimiyle gösterilen borçlar üzerindeki faiz maliyetlerine düzeltme kalemi olarak ele alınan ve bu tür varlıkların maliyetine dahil edilen kur farkları,
- Yabancı para biriminden kaynaklanan risklere (risklere karşı finansal koruma sağlamaya ilişkin muhasebe politikaları aşağıda açıklanmaktadır) karşı finansal koruma sağlamak amacıyla gerçekleştirilen işlemlerden kaynaklanan kur farkları,
- Yurtdışı faaliyetindeki net yatırımın bir parçasını oluşturan, çevrim yedeklerinde muhasebeleştirilen ve net yatırımın satışında kar ya da zararla ilişkilendirilen, ödenme niyeti ya da ihtimali olmayan yurtdışı faaliyetlerden kaynaklanan parasal borç ve alacaklardan doğan kur farkları.

##### 2.8.8 Çalışanlara Sağlanan Faydalar

###### Kıdem Tazminatı Karşılığı

Kıdem tazminatı karşılığı, Şirket çalışanlarının İş Kanunu uyarınca emekliye ayrılmasından doğacak gelecekteki olası yükümlülüklerini tahmini toplam karşılığının bilanço tarihindeki indirgenmiş değerini ifade eder.

TMS 19 "Çalışanlara Sağlanan Faydalar" standardı, kıdem tazminatı karşılığının hesaplanması kapsamında, aktüeryal varsayımlar (net iskonto oranı, emekli olma olasılığına ilişkin kullanım devir hızı oranı vb.) yapılması gerektirmektedir. Aktüeryal varsayımlar ile gerçekleşen arasındaki fark düzeltmeleri ve aktüeryal varsayımlardaki değişikliklerin etkileri, aktüeryal kayıp/kazanç oluşturmaktadır.

1 Ocak 2013 tarihinden önce yürürlükte olan TMS 19 "Çalışanlara Sağlanan Faydalar" standardı uyarınca aktüeryal kazanç/kayıplar gelir tablosunda muhasebeleştirilmekte iken; 1 Ocak 2013 tarihinden itibaren yürürlüğe giren değişiklik ile söz konusu aktüeryal kazanç/kayıpların diğer kapsamlı gelir altında muhasebeleştirilmesi zorunluluğu getirilmiştir.

##### 2.8.9 Raporlama Döneminden Sonraki Olaylar

Raporlama döneminden sonraki olaylar; kara ilişkin herhangi bir duyuru veya diğer seçilmiş finansal bilgilerin kamuya açıklanmasından sonra ortaya çıkmış olsalar bile, bilanço tarihi ile bilançonun yayımı için yetkilendirilme tarihi arasındaki tüm olayları kapsar.

Şirket, bilanço tarihinden sonraki düzeltme gerektiren olayların ortaya çıkması durumunda, finansal tablolara alınan tutarları bu yeni duruma uygun şekilde düzeltir.

##### 2.8.10 Kurum Kazancı Üzerinden Hesaplanan Vergiler

Türk Vergi Mevzuatı, ana şirket ve onun bağlı ortaklığına vergi beyannamesi hazırlamasına izin vermediğinden, ekli finansal tablolarda da yansıtıldığı üzere, vergi karşılıkları her bir işletme bazında ayrı olarak hesaplanmıştır.

## VERA GRUP MÜHENDİSLİK ANONİM ŞİRKETİ

31 Aralık 2022 Tarihli Finansal Tablolara Ait Dipnotlar  
(Tutarlar aksi belirtilmedikçe Türk Lirası ("TL") olarak ifade edilmiştir.)

### 2. FİNANSAL TABLOLARIN SUNUMUNA İLİŞKİN ESASLAR (DEVAM)

#### 2.8. Önemli Muhasebe Politikalarının Özeti (Devamı)

##### 2.8.10 Kurum Kazancı Üzerinden Hesaplanan Vergiler (Devamı)

Gelir vergisi gideri, cari vergi ve ertelenmiş vergi giderinin toplamından oluşur.

#### Cari Vergi

Cari yıl vergi yükümlülüğü, dönem karının vergiye tabi olan kısmı üzerinden hesaplanır. Vergiye tabi kâr, diğer yıllarda vergilendirilebilir ya da vergiden indirilebilir kalemler ile vergilendirilmesi ya da vergiden indirilmesi mümkün olmayan kalemleri hariç tutması nedeniyle, kar veya zarar tablosunda yer verilen kârdan farklılık gösterir. Şirket'in cari vergi yükümlülüğü bilanço tarihi itibarıyla yasallaşmış ya da önemli ölçüde yasallaşmış vergi oranı kullanılarak hesaplanmıştır.

#### Ertelenmiş Vergi

Ertelenmiş vergi yükümlülüğü veya varlığı, varlıkların ve yükümlülüklerin finansal tablolarda gösterilen tutarları ile yasal vergi matrahı hesabında dikkate alınan tutarları arasındaki geçici farklılıkların bilanço yöntemine göre vergi etkilerinin yasallaşmış vergi oranları dikkate alınarak hesaplanmasıyla belirlenmektedir. Ertelenmiş vergi yükümlülükleri vergilendirilebilir geçici farkların tümü için hesaplanırken, indirilebilir geçici farklardan oluşan ertelenmiş vergi varlıkları, gelecekte vergiye tabi kar elde etmek suretiyle söz konusu farklardan yararlanmanın kuvvetle muhtemel olması şartıyla hesaplanmaktadır. Bahse konu varlık ve yükümlülükler, ticari ya da mali kar/zararı etkilemeyen işleme ilişkin geçici fark, şerefiye veya diğer varlık ve yükümlülüklerin ilk defa finansal tablolara alınmasından (işletme birleşmeleri dışında) kaynaklanıyorsa muhasebeleştirilmez.

Ertelenmiş vergi yükümlülükleri, Şirket'in geçici farklılıkların ortadan kalkmasını kontrol edebildiği ve yakın gelecekte bu farkın ortadan kalkma olasılığının düşük olduğu durumlar haricinde, bağlı ortaklık ve iştiraklerdeki yatırımlar ve iş ortaklıklarındaki paylar ile ilişkilendirilen vergilendirilebilir geçici farkların tümü için hesaplanır. Bu tür yatırım ve paylar ile ilişkilendirilen vergilendirilebilir geçici farklardan kaynaklanan ertelenmiş vergi varlıkları, yakın gelecekte vergiye tabi yeterli kar elde etmek suretiyle söz konusu farklardan yararlanmanın kuvvetle muhtemel olması ve gelecekte ilgili farkların ortadan kalkmasının muhtemel olması şartlarıyla hesaplanmaktadır.

Ertelenmiş vergi varlıkları ve yükümlülükleri varlıkların gerçekleşeceği veya yükümlülüklerin yerine getirileceği dönemde geçerli olması beklenen ve bilanço tarihi itibarıyla yasallaşmış veya önemli ölçüde yasallaşmış vergi oranları (vergi düzenlemeleri) üzerinden hesaplanır. Ertelenmiş vergi varlıkları ve yükümlülüklerinin hesaplanması sırasında, Şirket'in bilanço tarihi itibarıyla varlıklarının defter değerini geri kazanması ya da yükümlülüklerini yerine getirmesi için tahmin ettiği yöntemlerin vergi sonuçları dikkate alınır.

Ertelenmiş vergi varlıkları ve yükümlülükleri, cari vergi varlıklarıyla cari vergi yükümlülüklerini mahsup etme ile ilgili yasal bir hakkın olması veya söz konusu varlık ve yükümlülüklerin aynı vergi mercii tarafından toplanan gelir vergisiyle ilişkilendirilmesi ya da Şirket'in cari vergi varlık ve yükümlülüklerini netleştirmek suretiyle ödeme niyetinin olması durumunda mahsup edilir.

#### Dönem Cari ve Ertelenmiş Vergisi

Doğrudan özkaynakta alacak ya da borç olarak muhasebeleştirilen kalemler (ki bu durumda ilgili kalemlere ilişkin ertelenmiş vergi de doğrudan özkaynakta muhasebeleştirilir) ile ilişkilendirilen ya da işletme birleşmelerinin ilk kayda alınmasından kaynaklananlar haricindeki cari vergi ile döneme ait ertelenmiş vergi, kar veya zarar tablosunda gider ya da gelir olarak muhasebeleştirilir. İşletme birleşmelerinde, şerefiye hesaplanmasında ya da satın alınan, satın alınan bağlı ortaklığın tanımlanabilen varlık, yükümlülük ve şarta bağlı borçlarının gerçeğe uygun değerinde elde ettiği payın satın alım maliyetini aşan kısmının belirlenmesinde vergi etkisi göz önünde bulundurulur.

## VERA GRUP MÜHENDİSLİK ANONİM ŞİRKETİ

31 Aralık 2022 Tarihli Finansal Tablolara Ait Dipnotlar  
(Tutarlar aksi belirtilmedikçe Türk Lirası ("TL") olarak ifade edilmiştir.)

### 2. FİNANSAL TABLOLARIN SUNUMUNA İLİŞKİN ESASLAR (DEVAMI)

#### 2.8. Önemli Muhasebe Politikalarının Özeti (Devamı)

##### 2.8.11 Karşılıklar, Koşullu Varlık 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 akışlarını kullanarak ölçülmesi durumunda söz konusu karşılığın defter değeri, ilgili nakit akışlarının bugünkü değerine eşittir.

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.

##### 2.8.12 Nakit Akış Tablosu

Nakit akış tablosunda, döneme ilişkin nakit akımları esas, yatırım ve finansman faaliyetlerine dayalı bir biçimde sınıflandırılarak raporlanır.

Esas faaliyetlerden kaynaklanan nakit akışları, Şirket'in satış faaliyetlerinden kaynaklanan nakit akımlarını gösterir.

Yatırım faaliyetleriyle ilgili nakit akışları, Şirket'in yatırım faaliyetlerinde (sabit yatırımlar ve finansal yatırımlar) kullandığı ve elde ettiği nakit akışlarını gösterir.

Finansman faaliyetlerine ilişkin nakit akışları, Şirket'in finansman faaliyetlerinde kullandığı kaynakları ve bu kaynakların geri ödemelerini gösterir.

Nakit ve nakit benzerleri, nakit para, vadesiz mevduat ve satın alma tarihinden itibaren vadeleri üç ay veya üç aydan daha az olan, hemen nakde çevrilebilecek olan ve önemli tutarda değer değişikliği riskini taşımayan yüksek likiditeye sahip diğer kısa vadeli yatırımlardır.

Nakit akım tablosunun fonksiyonel para biriminden sunum para birimine çevriminden kaynaklanan farklar nakit akım tablosunda çevrim farkı olarak gösterilmektedir.

##### 2.8.13 Sermaye ve Temettüleri

Adi hisseler, özsermaye olarak sınıflandırılır. Adi hisseler üzerinden dağıtılan temettüleri, temettü kararının alındığı dönemde birikmiş kardan indirilerek kaydedilir. Temettü gelirleri ilgili temettüyü alma hakkı olduğu tarihte finansal tablolara yansıtılmaktadır.

#### 2.9. Şirket'in Muhasebe Politikalarını Uygularken Aldığı Kritik Kararlar ve Varsayımlar

Şirket, TFRS uyarınca finansal tabloları hazırlarken geleceğe yönelik tahmin ve varsayımlarda bulunmaktadır. Muhasebe tahminleri nadiren gerçekleşenlerle birebir aynı sonuçları vermektedir.

Gelecek finansal raporlama döneminde, varlık ve yükümlülüklerin kayıtlı değerinde önemli düzeltmelere neden olabilecek tahmin ve varsayımlar aşağıda belirtilmiştir.

## VERA GRUP MÜHENDİSLİK ANONİM ŞİRKETİ

31 Aralık 2022 Tarihli Finansal Tablolara Ait Dipnotlar  
(Tutarlar aksi belirtilmedikçe Türk Lirası ("TL") olarak ifade edilmiştir.)

### 2. FİNANSAL TABLOLARIN SUNUMUNA İLİŞKİN ESASLAR (DEVAMI)

#### 2.9. Şirket'in Muhasebe Politikalarını Uygularken Aldığı Kritik Kararlar ve Varsayımlar (Devamı)

##### Maddi Duran Varlıkların Faydalı Ömürleri

Şirket maddi ve maddi olmayan duran varlıkların üzerinden ilgili dipnotlarda belirtilen faydalı ömürleri dikkate alarak amortisman ayırmaktadır.

##### Karşılıklar

İlgili notta belirtilen muhasebe politikası gereğince, karşılıklar, Şirket'in geçmiş olaylar sonucunda, elinde bulundurduğu yasal ya da yaptırıcı bir yükümlülüğün mevcut bulunması ve bu yükümlülüğü yerine getirmek amacıyla geleceğe yönelik bir kaynak çıkışının muhtemel olduğu, ayrıca ödenecek miktarın güvenilir bir şekilde tahmin edilebildiği durumlarda ayırmaktadır.

31 Aralık 2022 ve 31 Aralık 2021 tarihleri itibarıyla Şirket aleyhine açılmış ve halihazırda devam eden davalar bulunmaktadır. Şirket, söz konusu davaların muhtemel sonuçlarını hukuk müşavirlerinden alınan görüş çerçevesinde değerlendirerek olası kazanç ve yükümlülükler karşılıklı gerekli görülen karşılıkları ayırmaktadır.

##### Yatırım Amaçlı Gayrimenkullere İlişkin Ertelenmiş Vergi

Şirket'e ait yatırım amaçlı gayrimenkullerden kaynaklanan ertelenmiş vergi borcu ve ertelenmiş vergi varlık hesaplamasında, yatırım amaçlı gayrimenkullerden elde edilecek ekonomik faydaların satış yolundan ziyade zaman içinde tümrüyle kullanılması amacı güden bir işletme modeli çerçevesinde elde bulundurulmadığına kanaat getirilmiştir. Yatırım amaçlı gayrimenkullerinin satış kazançları %10 vergiye tabi olduklarından yatırım amaçlı gayrimenkullerinin gerçeğe uygun değeri ile vergiye esas değeri arasındaki farktan %10 ertelenmiş vergi yükümlülüğü hesaplanmıştır.

##### Ertelenmiş Vergi

Şirket, vergiye esas yasal finansal tabloları ile TFRS'ye göre hazırlanmış finansal tabloları arasındaki farklılıklardan kaynaklanan geçici zamanlama farkları için ertelenmiş vergi varlığı ve yükümlülüğü muhasebeleştirilmektedir. Şirket'in bağlı ortaklıklarının gelecekte oluşacak karlardan indirilebilecek kullanılmamış mali zararları ve diğer indirilebilir geçici farklardan oluşan ertelenmiş vergi varlıkları bulunmaktadır. Ertelenmiş vergi varlıklarının kısmen ya da tamamen geri kazanılabilir tutarı mevcut koşullar altında tahmin edilmiştir. Değerlendirme sırasında, gelecekteki kar projeksiyonları, cari dönemlerde oluşan zararlar, kullanılmamış zararların ve diğer vergi varlıklarının son kullanılabileceği tarihler ve gerektiğinde kullanılabilecek vergi planlama stratejileri göz önünde bulundurulmuştur.

Elde edilen veriler ışığında, Şirket'in gelecekte elde edilecek vergiye tabi kar ertelenmiş vergi varlıklarının tamamını karşılamaya yetmiyorsa, ertelenmiş vergi varlığının tamamı ve bir kısmına karşılık ayrılır.

Şirket, kuruluş ve gelişme aşamasında olduğundan ve ileride vergiye tabi kar elde etmek suretiyle söz konusu ertelenmiş vergi varlıklarından yararlanması belirsiz olduğundan (ertelenmiş vergi varlığının geri kazanılabileceğine ilişkin kanaat oluşmaması sebebiyle), ertelenmiş vergi varlığını kayıtlara almamıştır. Eğer gelecekteki faaliyet sonuçları, Şirket'in şu andaki beklentilerini aşarsa, kayıtlara alınmamış ertelenmiş vergi varlığını kayıtlara almak gerekebilir.

##### Çalışanlara Sağlanan Faydalara İlişkin Karşılıklar

Şirket kıdem ve emeklilik tazminatı yükümlülüğünün hesaplanmasında iskonto oranı, enflasyon oranı, reel maaş artış oranı, kendi isteğiyle ayrılma olasılığı gibi çeşitli varsayımlarda bulunmaktadır.

## VERA GRUP MÜHENDİSLİK ANONİM ŞİRKETİ

31 Aralık 2022 Tarihli Finansal Tablolara Ait Dipnotlar  
(Tutarlar aksi belirtilmedikçe Türk Lirası ("TL") olarak ifade edilmiştir.)

### 2. FİNANSAL TABLOLARIN SUNUMUNA İLİŞKİN ESASLAR (DEVAMI)

#### 2.9. Şirket'in Muhasebe Politikalarını Uygularken Aldığı Kritik Kararlar ve Varsayımlar (Devamı)

##### Gelir Vergisi

Şirket çeşitli vergi yetki alanlarında faaliyet göstermektedir ve bu ülkelerde geçerli olan vergi mevzuatı ve vergi kanunlarına tabidir. Şirket'in gelir vergisi karşılığını belirlemesinde önemli tahminlerin kullanılması gerekmektedir. Şirket vergi yükümlülüklerinden kaynaklanan vergi karşılığını ve devreden mali zararlarının kullanımını tahmin etmektedir. Nihai vergi sonuçları çıktığında, gerçekleşen tutarlar tahmin edilenlerden farklı olabilir ve bilanço tarihi itibarıyla kayıtlarda olan gelir vergisi karşılığına bir düzeltme getirebilir.

### 3. BÖLÜMLERE GÖRE RAPORLAMA

Şirket tek bir alanda faaliyet göstermektedir. Bundan dolayı Şirket'in endüstriyel bölümlere göre raporlaması bulunmamaktadır.

### 4. NAKİT VE NAKİT BENZERLERİ

	31 Aralık 2022	31 Aralık 2021
Kasa	3.573	1.617
Bankalar	1.787.876	4.380.474
- Vadesiz mevduat	616.638	1.018.256
- Vadeli mevduat	1.171.238	3.362.218
	1.791.449	4.382.091

Şirket'in cari dönemde nakit benzerlerinin tamamı Türk Lirası cinsindedir. (31 Aralık 2021: Yabancı para tutarı 369.859 TL)

31 Aralık 2022 tarihi itibarıyla Şirket'in sahip olduğu toplam 3 aydan kısa vadeli mevduata uygulanan ortalama etkin faiz oranı Türk Lirası vadeli mevduat için %17,97 (31 Aralık 2021: TL mevduat için %15,20)'dir.

31 Aralık 2022 tarihi itibarıyla Şirket'in nakit ve nakit benzerleri üzerinden herhangi bir ipotek, rehin veya blokaj bulunmamaktadır (31 Aralık 2021: Bulunmamaktadır).

### 5. İLİŞKİLİ TARAF AÇIKLAMALARI

İlişkili taraflardan kısa vadeli alacakların detayı aşağıdaki gibidir:

	31 Aralık 2022	31 Aralık 2021
Cengiz Fırat	-	68.023
Muharrem Fırat	-	20.216
Sevda Fırat	-	8.346
	-	96.585

İlişkili taraflara kısa vadeli borçlarının detayı aşağıdaki gibidir:

	31 Aralık 2022	31 Aralık 2021
Emre Fırat	-	480.479
	-	480.479

İlişkili taraflara uzun vadeli borçlarının detayı aşağıdaki gibidir:

	31 Aralık 2022	31 Aralık 2021
Sevda Fırat	340.160	75.312
	340.160	75.312



## VERA GRUP MÜHENDİSLİK ANONİM ŞİRKETİ

31 Aralık 2022 Tarihli Finansal Tablolara Ait Dipnotlar  
(Tutarlar aksi belirtilmedikçe Türk Lirası ("TL") olarak ifade edilmiştir.)

### 6. TİCARİ ALACAKLAR VE BORÇLAR

#### Ticari Alacaklar

Şirket'in kısa vadeli ticari alacaklarının detayı aşağıdaki gibidir:

	31 Aralık 2022	31 Aralık 2021
Ticari alacaklar	-	7.154.503
Alacak senetleri	-	3.467.506
	-	10.622.009

Şirket'in uzun vadeli ticari alacaklarının detayı aşağıdaki gibidir:

	31 Aralık 2022	31 Aralık 2021
Ticari alacaklar	-	4.160.960
	-	4.160.960

#### Ticari Borçlar

Şirket'in kısa vadeli ticari borçlarının detayı aşağıdaki gibidir:

	31 Aralık 2022	31 Aralık 2021
Ticari borçlar	18.049.184	9.434.132
- Diğer Taraflara (*)	18.049.184	9.434.132
	18.049.184	9.434.132

Şirket'in uzun vadeli ticari borçlarının detayı aşağıdaki gibidir:

	31 Aralık 2022	31 Aralık 2021
Ticari borçlar	-	5.182.647
- Diğer Taraflara (*)	-	5.182.647
	-	5.182.647

(\*) Şirket, Elazığ İli, Merkez İlçesi, Sürsürlü Mahallesi'nde 1046 ada 11 Parsel'de kayıtlı toplam 14.043 m2 yüzölçümlü arsayı 29 Nisan 2019 tarihinde 27.270.000 TL bedel ile İller Bankası A.Ş.'den satın almıştır. Toplam satış bedelinin %20'sine tekabül eden 5.454.000 TL sözleşme imza tarihinde ödenmiş olup, 31 Aralık 2022 tarihi itibarıyla kısa vadeli ticari borçların (gerçekleşmemiş finansman gelirleri dahil) 15.073.979 TL'si (31 Aralık 2021: 10.588.961 TL) İller Bankası A.Ş.'ye olan ve arsa alımından kaynaklanan borçtan oluşmaktadır.

### 7. DİĞER ALACAKLAR VE BORÇLAR

#### Diğer Alacaklar

Şirket'in kısa vadeli diğer alacaklarının detayı aşağıdaki gibidir:

	31 Aralık 2022	31 Aralık 2021
Verilen depozito ve teminatlar	11.833	-
İlişkili taraflardan alacaklar	-	96.585
Diğer çeşitli alacaklar	67.186	-
	79.019	96.585

## VERA GRUP MÜHENDİSLİK ANONİM ŞİRKETİ

31 Aralık 2022 Tarihli Finansal Tablolara Ait Dipnotlar  
(Tutarlar aksi belirtilmedikçe Türk Lirası ("TL") olarak ifade edilmiştir.)

### 7. DİĞER ALACAKLAR VE BORÇLAR (DEVAMI)

Şirket'in uzun vadeli diğer alacaklarının detayı aşağıdaki gibidir:

	31 Aralık 2022	31 Aralık 2021
Verilen depozito ve teminatlar	76.651	96.821
	<b>76.651</b>	<b>96.821</b>

#### Diğer Borçlar

Şirket'in kısa vadeli diğer borçlarının detayı aşağıdaki gibidir:

	31 Aralık 2022	31 Aralık 2021
Ödenecek Vergi Ve Fonlar	7.527.792	97.072
Ortaklara Borçlar	-	480.479
Diğer Çeşitli Borçlar	-	6.333
	<b>7.527.792</b>	<b>583.884</b>

Şirket'in uzun vadeli diğer borçlarının detayı aşağıdaki gibidir:

	31 Aralık 2022	31 Aralık 2021
Ortaklara Borçlar	340.160	75.312
	<b>340.160</b>	<b>75.312</b>

### 8. STOKLAR

Şirket'in stoklarının detayı aşağıdaki gibidir:

	31 Aralık 2022	31 Aralık 2021
Geliştirmesi devam eden projeler - Konsept Vera (*)	94.380.254	34.866.182
	<b>94.380.254</b>	<b>34.866.182</b>

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 63.064 m<sup>2</sup>'dir.

Şirket'in, 31 Aralık 2022 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 2021: Şirket projedeki tüm bağımsız bölümleri stoklarda takip etmektedir.)

(\*) Net Kurumsal Gayrimenkul Değerleme ve Danışmanlık A.Ş. tarafından hazırlanan 1 Kasım 2022 tarihli rapora göre, toplam satılabilir / kiralanabilir alanı 38.113 m<sup>2</sup> olan Konsept Vera Projesi'nin 12.303 m<sup>2</sup>'si ticari nitelikte olan dükkan ve işyerlerinden, 25.810 m<sup>2</sup>'si ise satılabilir konut alanlarından oluşmaktadır. Değerleme raporunda yer alan bilgilere göre, satılık ve kiralık olarak değerlendirilen alanın %67,72'si satılabilir konut alanlarından, %32,28'i ise ticari nitelikte olan dükkan ve işyerlerinden oluşmaktadır. Bu kapsamda, Şirket'in aktifleştirdiği 8.449.520 TL tutarındaki finansman giderleri dahil Konsept Vera Projesi'nin geliştirilmekte olduğu arsanın maliyet değeri 35.719.529 TL olup, %67,72'sini oluşturan 24.189.149 TL'si stoklarda yer almakta, kalan %32,28'ini oluşturan 11.530.380 TL'si ise yatırım amaçlı gayrimenkullere transfer edilmiştir. 31 Aralık 2022 itibarıyla 103.649.500 TL olan inşaat maliyetlerinin %67,72'sini oluşturan 70.191.105 TL'si stoklarda yer almakta olup, kalan %32,28'ini oluşturan 33.485.395 TL'si ise yatırım amaçlı gayrimenkullere transfer edilmiştir.

Net Kurumsal Gayrimenkul Değerleme ve Danışmanlık A.Ş.'ye hazırlanan 1 Kasım 2022 tarihli rapora göre Konsept Vera'nın indirgenmiş nakit akışları (INA) yöntemine göre belirlediği gerçeğe uygun değeri tüm proje için KDV hariç 1.934.542.159 TL'dir. Yatırım amaçlı gayrimenkullerin değerlendirme tutarı 1.303.458.090 TL olup, stoklar içerisinde yer alan ancak finansal tablolara yansıtılmayan satılabilir konutların gerçeğe uygun değeri 631.084.068 TL tutarındadır.

## VERA GRUP MÜHENDİSLİK ANONİM ŞİRKETİ

31 Aralık 2022 Tarihli Finansal Tablolara Ait Dipnotlar  
(Tutarlar aksi belirtilmedikçe Türk Lirası ("TL.") olarak ifade edilmiştir.)

### 8. STOKLAR (DEVAM)

Şirket'in 31 Aralık 2022 tarihi itibarıyla Konsept Vera Projesi üzerinde inşaat işleri üzerinde 500.000.000 TL tutarında "İnşaat Tüm Riskler Sigorta Poliçesi" bulunmaktadır.

Konsept Vera Projesi kapsamındaki arsa maliyet bedeli 27.270.000 TL'dir. Ayrıca 8.449.520 TL tutarında (31 Aralık 2021: 5.578.346 TL) proje maliyetleri içerisinde aktifleştirilen finansman giderleri bulunmaktadır.

### 9. PEŞİN ÖDENMİŞ GİDERLER VE ERTELENMİŞ GELİRLER

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

	31 Aralık 2022	31 Aralık 2021
Verilen avanslar	90.700	120.429
Gelecek Aylara Ait Peşin Ödenen Giderler	304.381	-
	<b>395.081</b>	<b>120.429</b>

Şirket'in uzun vadeli peşin ödenmiş giderlerinin detayı aşağıdaki gibidir:

	31 Aralık 2022	31 Aralık 2021
MDV Alımları İçin Verilen Avanslar	-	5.000
	-	<b>5.000</b>

Şirket'in kısa vadeli ertelenmiş gelirlerinin detayı aşağıdaki gibidir:

	31 Aralık 2022	31 Aralık 2021
Kısa Vadeli Ertelenmiş Gelirler	36.959.066	5.858.999
- İlişkili Olmayan Taraflardan (*)	36.959.066	5.858.999
	<b>36.959.066</b>	<b>5.858.999</b>

Şirket'in uzun vadeli ertelenmiş gelirlerinin detayı aşağıdaki gibidir:

	31 Aralık 2022	31 Aralık 2021
Uzun Vadeli Ertelenmiş Gelirler	-	5.756.000
- İlişkili Olmayan Taraflardan (*)	-	5.756.000
	-	<b>5.756.000</b>

(\*) 31 Aralık 2022 ve 31 Aralık 2021 tarihleri itibarıyla alınan uzun ve kısa vadeli avanslar, Konsept Vera Projesi kapsamında satış yapılan bağımsız bölümlere ilişkindir.

### 10. YATIRIM AMAÇLI GAYRİMENKULLER

Şirket'in yatırım amaçlı gayrimenkullerine ilişkin detaylar aşağıdaki gibidir;

	31 Aralık 2022	31 Aralık 2021
Proje Bazında Yatırım Amaçlı Gayrimenkuller-Elazığ Konsept Vera	1.303.458.091	-
Arsalar-Gölbaşı Arsası (*)	110.000.000	53.000.000
	<b>1.413.458.091</b>	<b>53.000.000</b>

Elazığ İli, Merkez İlçesi, Sürsürü Mahallesi, 1046 Ada 11 parsel üzerinde yer alan ve geliştirilmekte olan Konsept Vera Projesi konut ve işyeri 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 216 adet bağımsız bölüm bulunmakta olup, toplam inşaat alanı 63.064 m<sup>2</sup>'dir.

Proje'de yer alan 216 adet bağımsız bölümün 84'ü ticari nitelikte, 132 adet bağımsız bölüm ise satılabilir konut alanlarından oluşmaktadır. Söz konusu projede kat irtifakları henüz kurulmamış olup, buna ilişkin çalışmalar devam etmektedir.

## VERA GRUP MÜHENDİSLİK ANONİM ŞİRKETİ

31 Aralık 2022 Tarihli Finansal Tablolara Ait Dipnotlar  
(Tutarlar aksi belirtilmedikçe Türk Lirası ("TL") olarak ifade edilmiştir.)

### 10. YATIRIM AMAÇLI GAYRİMENKULLER (DEVAMI)

Şirket'in 31 Aralık 2022 tarihi itibarıyla Konsept Vera Projesi üzerinde inşaat işleri üzerinde 500.000.000 TL tutarında "İnşaat Tüm Riskler Sigorta Poliçesi" bulunmaktadır.

Net Kurumsal Gayrimenkul Değerleme ve Danışmanlık A.Ş. tarafından hazırlanan 1 Kasım 2022 tarihli rapora göre, toplam satılabilir / kiralanabilir alanı 38.113 m2 olan Konsept Vera Projesi'nin 12.303 m2'si ticari nitelikte olan dükkan ve işyerlerinden, 25.810 m2'si ise satılabilir konut alanlarından oluşmaktadır. Değerleme raporunda yer alan bilgilere göre, satılık ve kiralık olarak değerlendirilen alanın %67,72'si satılabilir konut alanlarından, %32,28'i ise ticari nitelikte olan dükkan ve işyerlerinden oluşmaktadır. Bu kapsamda, Şirket'in aktifleştirdiği 8.449.520 TL tutarındaki finansman giderleri dahil Konsept Vera Projesi'nin geliştirilmekte olduğu arsanın maliyet değeri 35.719.529 TL olup, %67,72'sini oluşturan 24.189.149 TL'si stoklarda yer almakta, kalan %32,28'ini oluşturan 11.530.380 TL'si ise yatırım amaçlı gayrimenkullere transfer edilmiştir. 31 Aralık 2022 itibarıyla 103.649.500 TL olan inşaat maliyetlerinin %67,72'sini oluşturan 70.191.105 TL'si stoklarda yer almakta olup, kalan %32,28'ini oluşturan 33.485.395 TL'si ise yatırım amaçlı gayrimenkullere transfer edilmiştir.

(\*) Ankara İli, Gölbaşı İlçesi ve Güzelyalı Mahallesi, 1152 Ada 1 Parsel'de yer alan arsa nitelikli taşınmazın ticari olarak üzerinde otel projesinin uygulanacağı öngörülmüştür. Söz konusu taslak projeye göre 5.687,50 m2 inşaat alanı yapılmakta ayrıca %30 emsal harici alan kazanımı ile toplamda 7.393,80 m2 kullanıma esas alan ve diğer alanlar ile birlikte 16.938,00 m2 inşaat alanından oluşmaktadır. Söz konusu proje 2. bodrum kat; teknik hacim, sığınak, depo, otopark vb. şekilde, 1. bodrum katta 900 m2 ve 700 m2 çok amaçlı salon, sosyal tesis, zemin kat; 24 m2 net alanlı 70 adet standart oda, lobby, ofisler, yüzme havuzu, 450 m2 alanlı çok amaçlı salon, 5 adet dükkan, diğer teknik alanlar, 1. Kat; net 24 m2 kullanım alanlı 47 adet standart oda, net 35 m2 kullanım alanlı 10 adet süit odadan oluşmaktadır.

Şirket portföyünde yer alan söz konusu arsaya ilişkin olarak SPK lisanslı Net Kurumsal Gayrimenkul Değerleme ve Danışmanlık A.Ş. tarafından hazırlanan 02 Kasım 2022 tarih ve 2022-1218 sayılı değerlendirme raporunda, söz konusu arsanın piyasa değeri 110.000.000 TL olarak tespit edilmiştir.

Net Kurumsal Gayrimenkul Değerleme ve Danışmanlık A.Ş. tarafından ibraz edilen 12 Nisan 2023 tarihli, "Yaklaşık Değer Tahmini" konulu yazıda 02 Kasım 2022 tarih ve 2022-1218 sayılı değerlendirme raporunda bulunan imar planı, plan notları ve mülkiyet durumlarının değişmediği varsayımı ile söz konusu taşınmazın 31 Aralık 2021 tarihli değeri 53.000.000 TL olarak tahmin edilmiştir. Bu çerçevede anılan arsanın değerlendirilmiş tutarı ile kayıtlı tutar arasındaki değerlendirme farkı ekli finansal tablolarda yatırım faaliyetlerinden gelirler içerisinde "Yatırım amaçlı gayrimenkul yeniden değerlendirme" hesabına kaydedilmiştir.

		31 Aralık 2022			
		Ekspertiz rapor tarihi		Gerçeğe uygun değeri	
Elazığ – Konsept Vera Projesi		1 Kasım 2022		1.303.458.090	
Ankara- Gölbaşı Arsası		1 Kasım 2022		110.000.000	
				<b>1.413.458.090</b>	

  

Yatırım Amaçlı Gayrimenkuller	31.12.2021	Girişler	Transfer	Yeniden Değerleme Farkları	31.12.2022
Ankara - Gölbaşı Arsası	53.000.000	-	-	57.000.000	110.000.000
Elazığ-Konsept Vera Projesi	-	-	44.988.775	1.258.469.315	1.303.458.090
	<b>53.000.000</b>	<b>-</b>	<b>44.988.775</b>	<b>1.315.469.315</b>	<b>1.413.458.090</b>

  

Yatırım Amaçlı Gayrimenkuller	31.12.2020	Girişler	Transfer	Yeniden Değerleme Farkları	31.12.2021
Ankara - Gölbaşı Arsası	-	4.293.780	-	48.706.220	53.000.000
	<b>-</b>	<b>-</b>	<b>-</b>	<b>48.706.220</b>	<b>53.000.000</b>

**VERA GRUP MÜHENDİSLİK ANONİM ŞİRKETİ**

31 Aralık 2022 Tarihli Finansal Tablolara Ait Dipnotlar  
(Tutarlar aksi belirtilmedikçe Türk Lirası ("TL") olarak ifade edilmiştir.)

**11. MADDİ DURAN VARLIKLAR**

	1 Ocak 2022	Girşler	Çıkışlar	31 Aralık 2022
<b>Maliyet Değeri</b>				
Binalar	581.439	-	(581.439)	-
Taşıt araçları	1.417.389	-	-	1.417.389
Demirbaşlar	265.674	36.021	-	301.695
<b>Birlikmiř Amortismanlar</b>	<b>2.264.502</b>	<b>36.021</b>	<b>(581.439)</b>	<b>1.719.084</b>
Binalar	34.886	2.404	(37.290)	-
Taşıt araçları	333.400	267.327	-	600.727
Demirbaşlar	75.142	103.310	-	178.452
<b>31 Aralık 2022 itibarıyla net defter değeri</b>	<b>443.428</b>	<b>373.041</b>	<b>(37.290)</b>	<b>779.179</b>
	<b>1.821.074</b>	<b>337.020</b>	<b>544.149</b>	<b>939.905</b>
<b>Maliyet Değeri</b>				
Binalar	1.722.599	-	(1.141.160)	581.439
Taşıt araçları	667.389	750.000	-	1.417.389
Demirbaşlar	241.524	24.150	-	265.674
<b>Birlikmiř Amortismanlar</b>	<b>2.631.512</b>	<b>774.150</b>	<b>(1.141.160)</b>	<b>2.264.502</b>
Binalar	68.904	32.550	(66.568)	34.886
Taşıt araçları	149.923	183.477	-	333.400
Demirbaşlar	20.706	54.436	-	75.142
<b>31 Aralık 2021 itibarıyla net defter değeri</b>	<b>239.533</b>	<b>270.463</b>	<b>(66.568)</b>	<b>443.428</b>
	<b>2.391.979</b>	<b>503.687</b>	<b>(1.074.592)</b>	<b>1.821.074</b>

## VERA GRUP MÜHENDİSLİK ANONİM ŞİRKETİ

31 Aralık 2022 Tarihli Finansal Tablolara Ait Dipnotlar  
(Tutarlar aksi belirtilmedikçe Türk Lirası ("TL") olarak ifade edilmiştir.)

### 12. 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 Aralık 2022	31 Aralık 2021
Personele borçlar	80.700	502
Ödenecek sosyal güvenlik primleri	39.764	224
	<b>120.464</b>	<b>726</b>

#### Çalışanlara sağlanan faydalar kapsamında karşılıklar

	31 Aralık 2022	31 Aralık 2021
Kıdem Tazminatı Karşılığı	7.813	37
	<b>7.813</b>	<b>37</b>

#### 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 çalışana kıdem tazminatı ödemek mecburiyetindedir. 31 Aralık 2022 tarihi itibarıyla ödenecek kıdem tazminatı, aylık 15.371,40 TL (31 Aralık 2021: 8.284,51 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, 31 Aralık 2022 tarihi itibarıyla, ekli finansal tablolarda karşılıklar, geleceğe ilişkin, çalışanların emekliliğinden kaynaklanacak muhtemel yükümlülüğünün bugünkü değeri tahmin edilerek hesaplanır. İlgili bilanço tarihlerindeki karşılıklar, yıllık %18 enflasyon ve %22 faiz oranı varsayımlarına göre yaklaşık % 3,39 olarak elde edilen reel iskonto oranı kullanılmak suretiyle hesaplanmıştır (31 Aralık 2021: %4,09).

	01.01.- 31.12.2022	01.01.- 31.12.2021
Açılış bakiyesi	37	1.181
Hizmet maliyeti	29.957	3.366
Faiz maliyeti	2	155
Ödemeler (-)	-	(5.831)
Aktüeryal kazanç / kayıp	(22.183)	1.166
Kapanış bakiyesi	<b>7.813</b>	<b>37</b>

## VERA GRUP MÜHENDİSLİK ANONİM ŞİRKETİ

31 Aralık 2022 Tarihli Finansal Tablolara Ait Dipnotlar  
(Tutarlar aksi belirtilmedikçe Türk Lirası ("TL") olarak ifade edilmiştir.)

### 13. KARŞILIKLAR, KOŞULLU VARLIK VE BORÇLAR

#### Karşılıklar

31 Aralık 2022 tarihi itibarıyla Şirket aleyhine açılmış 3 adet dava mevcuttur. Davalardan bir tanesi kira alacağına ilişkin, diğer ikisi ise ticari alacak davasıdır. Bu davalara ilişkin 200.000 TL dava karşılığı ayrılmıştır.

	31 Aralık 2022	31 Aralık 2021
Dava Karşılığı	200.000	200.000
	200.000	200.000

### 14. TAAHHÜTLER

31 Aralık 2022 ve 31 Aralık 2021 tarihleri itibarıyla Şirket'in teminat/rehin/ipotek pozisyonuna ilişkin tabloları aşağıdaki gibidir.

	31.12.2022	31.12.2021
A. Kendi tüzel kişiliği adına vermiş olduğu TRİ'ler		
- Teminat mektupları (*)	1.100.000	1.100.000
- İpotek (**)	27.270.000	27.270.000
- 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.	-	-
	28.370.000	28.370.000

(\*) Söz konusu teminat mektubu Konsept Vera Projesinin yapıldığı Elazığ arsasına ilişkin olarak İller Bankası ile yapılan satış sözleşmesine istinaden verilmiştir.

(\*\*) Söz konusu ipotek, Konsept Vera Projesinin yapıldığı Elazığ arsasının alım bedelinin teminatı olarak arsa üzerinde İller Bankası lehine tesis edilmiştir.

### 15. DİĞER VARLIKLAR

	31 Aralık 2022	31 Aralık 2021
Devreden KDV	18.668.801	289.997
İş avansları	187.385	348.452
Taahhütlere verilen avanslar (*)	44.847.492	1.630.350
	63.703.678	2.268.799

(\*) Vera Grup Mühendislik A.Ş. ve ESD Proje Sanayi ve Ticaret A.Ş. arasında imzalanan 01 Temmuz 2022 tarihli inşaat sözleşmesi, Konsept Vera Projesi kapsamında onaylanan proje planları ve Teknik şartnameler uyarınca Elazığ İli, Merkez İlçesi, Sürsürü Mahallesi'nde bulunan 1046 numaralı ada 11 numaralı parsel üzerinde konut ve ticari birimlerin inşaatı ve geliştirilmesi amacıyla 450.000.000 TL + KDV bedel ile imzalanmıştır.

ESD Proje hakediş ödemeleri karşılığında projenin inşasını ve ikmalini üstlenmiştir. ESD Proje'nin sözleşme gereğince yüklenildiği işler için, aylık bazda hakediş raporları çerçevesinde kararlaştırılacak olan tutar, ESD Proje'nin aylık hakedişini teşkil eder. Ayrıca, ESD Proje'nin söz konusu inşaat işlerini iş programına uygun olarak yürütebilmesi, gerekli malzeme, işçilik ve tedariklerin yapılması ve görevlendirilecek taşeronlara ödenecek avansların karşılanabilmesi için gerekli nakit akışını sağlamak amacı ile proje bedelinin azami %40'i oranında Şirket, ESD Proje'ye avans ödeyebilir.

## VERA GRUP MÜHENDİSLİK ANONİM ŞİRKETİ

31 Aralık 2022 Tarihli Finansal Tablolara Ait Dipnotlar  
(Tutarlar aksi belirtilmedikçe Türk Lirası ("TL") olarak ifade edilmiştir.)

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

Şirket'in 31 Aralık 2022 ve 31 Aralık 2021 tarihleri itibarıyla sermaye yapısı aşağıdaki gibidir:

Ortaklar	31 Aralık 2022		31 Aralık 2021	
	Pay Oranı	Pay Tutarı	Pay Oranı	Pay Tutarı
Sevda Fırat	50	75.000.000	100	39.000.000
Emre Fırat	50	75.000.000	-	-
<b>Sermaye</b>		<b>150.000.000</b>		<b>39.000.000</b>

Geçmiş yıl karlarının detayı aşağıdaki gibidir:

	31 Aralık 2022	31 Aralık 2021
Geçmiş yıl kar/zararları	1.384.093	1.822.679
Gerçeğe uygun değer düzeltmesi	1.258.469.315	-
Gerçeğe uygun değer düzeltmesi vergi etkisi	(251.693.863)	-
Transfer	38.817.939	(438.586)
	<b>1.046.977.484</b>	<b>1.384.093</b>

Şirket, 31 Aralık 2022 tarihi itibarıyla Konsept Vera projesi kapsamında yatırım amaçlı gayrimenkullerini ilk kez muhasebeleştirmiştir. Net Kurumsal Gayrimenkul Değerleme ve Danışmanlık A.Ş. tarafından hazırlanan 01 Kasım 2022 tarih ve 2022-1217 sayılı değerleme raporu dikkate alınarak, İlk kez muhasebeleştirilen yatırım amaçlı gayrimenkullerin gerçeğe uygun değeri, bu muhasebeleştirmenin yapıldığı cari dönemde dağıtılmamış karların (geçmiş yıl karları) açılış bakiyesine ilişkin bir düzeltme olarak muhasebeleştirilmiştir.

Kar veya zararda sınıflandırılmayacak diğer kapsamlı gelirlerin detayı aşağıdaki gibidir:

	31 Aralık 2022	31 Aralık 2021
Aktüeryal kayıp kazanç fonu	24.788	7.485
	<b>24.788</b>	<b>7.485</b>

Kardan ayrılmış yedeklerin detayı aşağıdaki gibidir:

	31 Aralık 2022	31 Aralık 2021
Yasal yedek akçe	53.778	22.112
	<b>53.778</b>	<b>22.112</b>

Yasal yedekler, 6102 Sayılı Yeni TTK'nun 519. maddesinin birinci fıkrası hükmüne göre "kâr'ın %5'i ödenmiş/çıkartılmış 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, Yeni TTK'nun 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.



## VERA GRUP MÜHENDİSLİK ANONİM ŞİRKETİ

31 Aralık 2022 Tarihli Finansal Tablolara Ait Dipnotlar  
(Tutarlar aksi belirtilmedikçe Türk Lirası ("TL") olarak ifade edilmiştir.)

### 17. VERGİ VARLIK VE YÜKÜMLÜLÜKLERİ

31 Aralık 2022 ve 2021 tarihlerinde sona eren yıllar itibarıyla gelir vergileri aşağıdaki gibidir:

	01.01.- 31.12.2022	01.01.- 31.12.2021
<u>Ertelenmiş vergi geliri</u>	<u>(15.879.952)</u>	<u>(4.714.212)</u>
<u>Kar veya zarar tablosuna yansıtılan vergi gideri</u>	<u>(15.879.952)</u>	<u>(4.714.212)</u>

#### Kurumlar Vergisi

Türkiye’de, kurumlar vergisi oranı 31 Aralık 2022 tarihi itibarıyla %23’tür. (31 Aralık 2021: %25). Bu oran, kurumların ticari kazancına vergi yasaları gereğince indirimi 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.

Türk vergi mevzuatına göre beyanname üzerinde gösterilen mali zararlar 5 yılı aşmamak kaydıyla dönem kurum kazancından indirilebilirler. Ancak, mali zararlar, geçmiş yıl karlarından mahsup edilemez. Türkiye’de ödenecek vergiler konusunda vergi otoritesi ile mutabakat sağlamak gibi bir uygulama bulunmamaktadır. Kurumlar vergisi beyannameleri hesap döneminin kapandığı ayı takip eden dördüncü ayın son günü akşamına kadar bağlı bulunulan vergi dairesine verilir. Bununla beraber, vergi incelemesine yetkili makamlar beş yıl zarfında muhasebe kayıtlarını inceleyebilir ve hatalı işlem tespit edilirse ödenecek vergi miktarları değişebilir.

#### Ertelenmiş Vergi:

Şirket, vergiye esas yasal finansal tabloları ile TMS’ye göre hazırlanmış finansal tabloları arasındaki farklılıklardan kaynaklanan geçici zamanlama farkları için ertelenmiş vergi varlığı ve yükümlülüğü muhasebeleştirmektedir. Söz konusu farklılıklar genellikle bazı gelir ve gider kalemlerinin vergiye esas finansal tablolar ile TMS’ye göre hazırlanan finansal tablolarda farklı dönemlerde yer almasından kaynaklanmakta olup, 31 Aralık 2022 ve 31 Aralık 2021 tarihleri itibarıyla ertelenmiş vergiye konu olan birikmiş geçici farklar ve ertelenmiş vergi varlıkları ve yükümlülüklerinin etkileri, bilanço tarihi itibarıyla geçerli vergi oranları kullanılarak takip eden sayfada özetlenmiştir.

Ertelenmiş vergi aktifleri ve pasiflerinin hesaplanmasında kullanılan vergi oranı %23’dür (2021: %20). Türkiye’de işletmelerin vergi idadesi beyan edememeleri sebebiyle, ertelenmiş vergi varlıkları olan bağlı ortaklıklar, ertelenmiş vergi yükümlülükleri olan bağlı ortaklıklar ile netleştirilmez ve ayrı olarak gösterilir.

	Toplam geçici farklar 31 Aralık 2022	Ertelenen vergi varlığı 31 Aralık 2022	Toplam geçici farklar 31 Aralık 2021	Ertelenen vergi varlığı 31 Aralık 2021
Reeskont	-	-	2.532.368	633.092
Maddi ve maddi olmayan duran varlıklar	668.015	133.603	391.227	78.245
Giderleştirilen aktifler	-	-	2.677.045	669.262
Kıdem Tazminat Karşılıkları	7.813	1.797	37	9
Dava Karşılıkları	200.000	46.000	200.000	50.000
Diğer	69.587	16.005	97.495	24.374
<u>Ertelenmiş vergi varlığı</u>	<u>945.415</u>	<u>197.405</u>	<u>5.898.172</u>	<u>1.454.982</u>
	Toplam geçici farklar 31 Aralık 2022	Ertelenen vergi yükümlülüğü 31 Aralık 2022	Toplam geçici farklar 31 Aralık 2021	Ertelenen vergi yükümlülüğü 31 Aralık 2021
Yatırım amaçlı gayrimenkul değerlemesi	(1.364.175.535)	(272.835.107)	(48.706.220)	(6.088.278)
Ticari borç reeskontu	161.073	(37.047)	(1.800.072)	(450.018)
Diğer	-	-	(50.960)	(12.740)
<u>Ertelenmiş vergi yükümlülükleri</u>	<u>(1.364.336.688)</u>	<u>(272.872.154)</u>	<u>(50.557.252)</u>	<u>(6.551.036)</u>

Raporlama dönemleri itibarıyla sona eren hesap dönemlerine ait finansal durum tablolarında yer alan vergi karşılıkları aşağıdaki gibidir:

	31 Aralık 2022	31 Aralık 2021
<u>Pesin ödenen vergiler</u>	<u>36.194</u>	<u>11.136</u>
	<u>36.194</u>	<u>11.136</u>

## VERA GRUP MÜHENDİSLİK ANONİM ŞİRKETİ

31 Aralık 2022 Tarihli Finansal Tablolara Ait Dipnotlar  
(Tutarlar aksi belirtilmedikçe Türk Lirası ("TL") olarak ifade edilmiştir.)

### 18. HASILAT VE SATIŞLARIN MALİYETİ

#### a) Hasılat:

	01.01.- 31.12.2022	01.01.- 31.12.2021
Yurt içi satış geliri	-	382.048
<b>Hasılat</b>	-	<b>382.048</b>

#### b) Satışların Maliyeti:

	01.01.- 31.12.2022	01.01.- 31.12.2021
Satılan ticari mal maliyeti	-	(304.641)
Vize-hamitabat-alibeyköy elektrik iletim hattı	-	(910.812)
<b>Maliyet</b>	-	<b>(1.215,453)</b>

### 19. FAALİYET GİDERLERİ

Şirket'in dönem sonu genel yönetim giderleri aşağıdaki gibidir:

	01.01.- 31.12.2022	01.01.- 31.12.2021
Genel yönetim giderleri	2.460.076	775.123
	<b>2.460.076</b>	<b>775.123</b>

Şirket'in dönemler itibarıyla genel yönetim giderlerine ilişkin detay aşağıdadır:

	01.01.- 31.12.2022	01.01.- 31.12.2021
Dışardan sağlanan fayda ve hizmetler	1.009.754	246.867
Personel giderleri	364.969	4.096
Amortisman giderleri ve itfa payları	313.612	270.463
Vergi resim ve harçlar	193.127	106.033
Çeşitli giderler	578.614	147.664
	<b>2.460.076</b>	<b>775.123</b>

### 20. ESAS FAALİYETLERDEN DİĞER GELİRLER VE GİDERLER

31 Aralık 2022 ve 2021 tarihlerinde sona eren yıllara ait esas faaliyetlerden diğer gelirlerin detayı aşağıdaki gibidir:

	01.01.- 31.12.2022	01.01.- 31.12.2021
Reeskont faiz gelirleri	2.690.381	142.277
Hesap düzeltme iptal gelirleri	1.739.083	22.335
	<b>4.429.464</b>	<b>164.612</b>

## VERA GRUP MÜHENDİSLİK ANONİM ŞİRKETİ

31 Aralık 2022 Tarihli Finansal Tablolara Ait Dipnotlar  
(Tutarlar aksi belirtilmedikçe Türk Lirası ("TL") olarak ifade edilmiştir.)

### 20. ESAS FAALİYETLERDEN DİĞER GELİRLER VE GİDERLER (DEVAMI)

31 Aralık 2022 ve 2021 tarihlerinde sona eren yıllara ait esas faaliyetlerden diğer giderlerin detayı aşağıdaki gibidir:

	01.01.- 31.12.2022	01.01.- 31.12.2021
Reeskont giderleri	1.797.012	5.069.445
Diğer giderler	518.163	682.872
	<b>2.315.175</b>	<b>5.752.317</b>

### 21. YATIRIM FAALİYETLERİNDEN GELİRLER VE GİDERLER

31 Aralık 2022 ve 2021 tarihlerinde sona eren yıllara ait yatırım faaliyetlerinden gelirlerin detayı aşağıdaki gibidir:

	01.01.- 31.12.2022	01.01.- 31.12.2021
Sabit kıymet satış karı	364.644	1.925.408
Yatırım amaçlı gayrimenkul yeniden değerlendirme	57.000.000	48.706.220
	<b>57.364.644</b>	<b>50.631.628</b>

### 22. FİNANSMAN GELİRLERİ VE GİDERLERİ

31 Aralık 2022 ve 2021 tarihlerinde sona eren yıllara ait finansman gelirlerinin ve giderlerinin detayı aşağıdaki gibidir:

	01.01.- 31.12.2022	01.01.- 31.12.2021
İlişkili olmayan taraflardan finansman nitelikli faiz gelirleri	769.006	245.780
İlişkili olmayan taraflardan finansman nitelikli kambiyo karları	95.711	-
	<b>864.717</b>	<b>245.780</b>
	01.01.- 31.12.2022	01.01.- 31.12.2021
İlişkili olmayan taraflardan finansman nitelikli kambiyo zararları (-)	78.579	95.711
İlişkili olmayan taraflardan finansman nitelikli faiz giderleri (-)		21.647
	<b>78.579</b>	<b>117.358</b>

### 23. PAY BAŞINA KAZANÇ / (KAYIP)

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

	01.01.- 31.12.2022	01.01.- 31.12.2021
Net dönem karı	41.925.043	38.849.605
Nominal değerli payların ağırlıklı ortalama adedi	70.323.288	5.934.066
	<b>0,5962</b>	<b>6,5469</b>

## VERA GRUP MÜHENDİSLİK ANONİM ŞİRKETİ

31 Aralık 2022 Tarihli Finansal Tablolara Ait Dipnotlar  
(Tutarlar aksi belirtilmedikçe Türk Lirası ("TL") olarak ifade edilmiştir.)

### 24. 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 çeşitlenmesiyle 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.

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.

	31.12.2022	31.12.2021
Toplam yükümlülükler	336.076.633	33.642.773
Nakit ve nakit benzerleri	(1.791.449)	(4.382.091)
Net yükümlülük	334.285.184	29.260.682
Özkaynaklar	1.238.981.093	79.263.295
Net yükümlülük/kaynak oranı	0,2125	0,2696

#### 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 GRUP MÜHENDİSLİK ANONİM ŞİRKETİ

31 Aralık 2022 Tarihli Finansal Tablolara Ait Dipnotlar  
(Tutarlar aksi belirtilmedikçe Türk Lirası ("TL") olarak ifade edilmiştir.)

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

#### a.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		
<b>31.12.2022 tarihi itibarıyla maruz kalınan azami kredi riski (A+B+C+D)</b>	-	-	-	155.670	1.787.876	3.573
- Azami riskin teminat, vs ile güvence altına alınmış kısmı	-	-	-	-	-	-
A. Vadeli geçmiş ya da değer düşüklüğüne uğramamış finansal varlıkların net defter değeri	-	-	-	155.670	1.787.876	3.573
B. Vadeli geçmiş ancak değer düşüklüğüne uğramamış varlıkların net defter değeri	-	-	-	-	-	-
- Teminat, vs ile güvence altına alınmış kısmı	-	-	-	-	-	-
C. Değer düşüklüğüne uğrayan varlıkların net defter değerleri	-	-	-	-	-	-
- Vadeli geçmiş (brüt defter değeri)	-	-	-	-	-	-
- Değer düşüklüğü (-)	-	-	-	-	-	-
- Net değer teminat, vs ile güvence altına alınmış kısmı	-	-	-	-	-	-
- Değer düşüklüğü (brüt defter değeri)	-	-	-	-	-	-
- Değer düşüklüğü (-)	-	-	-	-	-	-
- Net değer teminat, vs ile güvence altına alınmış kısmı	-	-	-	-	-	-
D. Bilanço dışı kredi riski içeren unsurlar	-	-	-	-	-	-

## VERA GRUP MÜHENDİSLİK ANONİM ŞİRKETİ

31 Aralık 2022 Tarihli Finansal Tablolara Ait Dipnotlar  
(Tutarlar aksi belirtilmedikçe Türk Lirası ("TL") olarak ifade edilmiştir.)

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

#### 4.1) Kredi Riski Yönetimi (Devamı)

	Alacaklar				Bankalardaki mevduat	Diğer
	Ticari alacaklar		Diğer alacaklar			
	İlişkili taraf	Diğer taraf	İlişkili taraf	Diğer taraf		
<b>31.12.2021 tarihi itibarıyla maruz kalmayan azami kredi riski (A+B+C+D)</b>	-	14.782.969	96.585	96.821	4.380.474	1.617
- Azami riskin teminat, vs ile güvence altına alınmış kısmı	-	-	-	-	-	-
A. Vadesi geçmiş ya da değer düşüklüğüne uğramamış finansal varlıkların net defter değeri	-	-	-	-	-	-
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 geçmiş (brüt defter değeri)	-	-	-	-	-	-
- Değer düşüklüğü (-)	-	-	-	-	-	-
- Net değer teminat, vs ile güvence altına alınmış kısmı	-	-	-	-	-	-
D. Bilanço dışı kredi riski içeren unsurlar	-	-	-	-	-	-

## VERA GRUP MÜHENDİSLİK ANONİM ŞİRKETİ

31 Aralık 2022 Tarihli Finansal Tablolara Ait Dipnotlar  
(Tutarlar aksi belirtilmedikçe Türk Lirası ("TL") olarak ifade edilmiştir.)

### 24. 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 Aralık 2022	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 Yılden Uzun (IV)
Ticari Borçlar	18.049.184	18.210.257	-	18.210.257	-	-
Diğer Borçlar	7.867.952	7.867.952	-	7.527.792	340.160	-
<b>Toplam Yükümlülük</b>	<b>25.917.136</b>	<b>26.078.209</b>	<b>-</b>	<b>25.738.049</b>	<b>340.160</b>	<b>-</b>

Sözleşme Uyarınca Vadeler 31 Aralık 2021	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 Yılden Uzun (IV)
Ticari Borçlar	14.616.779	14.616.779	-	9.434.132	5.182.647	-
Diğer Borçlar	562.124	562.124	-	486.812	75.312	-
<b>Toplam Yükümlülük</b>	<b>15.178.903</b>	<b>15.178.903</b>	<b>-</b>	<b>9.920.944</b>	<b>5.257.959</b>	<b>-</b>

#### 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 varlıklarının ve parasal ve parasal olmayan yükümlülüklerinin bilanço tarihi itibarıyla dağılımı aşağıdaki gibidir:

**VERA GRUP MÜHENDİSLİK ANONİM ŞİRKETİ**

31 Aralık 2022 Tarihli Finansal Tablolara Ait Dipnotlar  
(Tutarlar aksi belirtilmedikçe Türk Lirası ("TL") olarak ifade edilmiştir.)

**24. FİNANSAL ARAÇLARDAN KAYNAKLANAN RİSKLERİN NİTELİĞİ VE DÜZEYİ (DEVAMI)****b.2) Piyasa Riski Yönetimi (Devamı)****b.2.1) Kur Riski Yönetimi (Devamı)**

Döviz Pozisyonu Tablosu	Cari Dönem (31 Aralık 2022)	
	TL Karşılığı	Dolar
1. Ticari Alacaklar	-	-
2a. Parasal Finansal Varlıklar (Kasa Banka Hesapları Dahil)	-	-
2b. Parasal Olmayan Finansal Varlıklar	-	-
3. Diğer Alacaklar	-	-
4. Dönen Varlıklar (1+2+3)	-	-
5. Ticari Alacaklar	-	-
6. Diğer Alacaklar	-	-
7. Duran Varlıklar (5+6)	-	-
8. Toplam Varlıklar (4+7)	-	-
9. Ticari Borçlar	-	-
10. Finansal Yükümlülükler	-	-
11a. Parasal Olan Diğer Yükümlülükler	-	-
11b. Parasal Olmayan Diğer Yükümlülükler	-	-
12. Kısa Vadeli Yükümlülükler (9+10+11)	-	-
13. Parasal Olan Diğer Yükümlülükler	532.902	28.500
14. Finansal Yükümlülükler	-	-
15. Uzun Vadeli Yükümlülükler (13+14)	532.902	28.500
16. Toplam Yükümlülükler (12+15)	532.902	28.500
17. Finansal Durum Tablosu Dışı Döviz Cinsinden Türev Araçlarının Net Varlık ve Yükümlülük Pozisyonu (18a-18b)	-	-
18a. Aktif Karakterli Finansal Durum Tablosu Dışı Döviz Cinsinden Türev Ürünleri Tutarı	-	-
18b. Pasif Karakterli Finansal Durum Tablosu Dışı Döviz Cinsinden Türev Ürünleri Tutarı	-	-
19. Net Yabancı Para Varlık ve (Yükümlülük) Pozisyonu (8-16+17)	(532.902)	(28.500)



## VERA GRUP MÜHENDİSLİK ANONİM ŞİRKETİ

31 Aralık 2022 Tarihli Finansal Tablolara Ait Dipnotlar  
(Tutarlar aksi belirtilmedikçe Türk Lirası ("TL.") olarak ifade edilmiştir.)

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

#### 6.2) Piyasa Riski Yönetimi (Devamı)

##### 6.2.1) Kur Riski Yönetimi (Devamı)

##### Kur Riskine Duyarlılık

Şirket, ABD Doları cinsinden kur riskine maruz kalmaktadır.

Aşağıdaki tablo Şirket'in ABD Doları kurundaki %10'luk artışa ve azalışa olan duyarlılığını göstermektedir. %10'luk oran, üst düzey yöneticilere Şirket içinde kur riskinin raporlanması sırasında kullanılan oran olup, söz konusu oran yönetimin döviz kurlarında beklediği olası değişikliği ifade etmektedir. Duyarlılık analizi sadece yılsonundaki açık yabancı para cinsinden parasal kalemleri kapsar ve söz konusu kalemlerin yılsonundaki %10'luk kur artışının etkilerini gösterir.

Döviz Kuru Duyarlılık Analizi Tablosu		
Cari Dönem (31 Aralık 2022)		
	Kar ve Zarar	
	Yabancı Paranın Değer Kazanması	Yabancı Paranın Değer Kaybı
ABD Doları Kurunun %10 Değişmesi Halinde:		
1- ABD Doları Net Varlık ve Yükümlülüğü	(53.290)	53.290
2- ABD Doları Riskinden Korunan Kısım(-)	-	-
3- ABD Doları Net Etki (1+2)	(53.290)	53.290
<b>TOPLAM</b>	<b>(53.290)</b>	<b>53.290</b>

Şirket 31 Aralık 2021 tarihi itibarıyla kur riskine maruz değildir.

### 25. 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 değerleme 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.

## VERA GRUP MÜHENDİSLİK ANONİM ŞİRKETİ

31 Aralık 2022 Tarihli Finansal Tablolara Ait Dipnotlar  
(Tutarlar aksi belirtilmedikçe Türk Lirası ("TL") olarak ifade edilmiştir.)

### 25. FİNANSAL ARAÇLAR (GERÇEĞE UYGUN DEĞER AÇIKLAMALARI VE FİNANSAL RİSKTEN KORUNMA MUHASEBESİ ÇERÇEVESİNDEKİ AÇIKLAMALAR) (DEVAMI)

#### Finansal Araçların Gerçeğe Uygun Değeri (Devamı)

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 Aralık 2022 Tarihi İtibarıyla Gerçeğe Uygun Değer Seviyesi			
	1.Seviye	2.Seviye	3.Seviye	Toplam
Yatırım Amaçlı Gayrimenkuller	-	1.413.458.090	-	1.413.458.090
	-	1.413.458.090	-	1.413.458.090

### 26. RAPORLAMA DÖNEMİNDEN SONRAKİ OLAYLAR

Şirket'in Vera Konsept Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A.Ş. unvanıyla gayrimenkul yatırım ortaklığına dönüşümüne ilişkin esas sözleşmesinde değişiklik yapılması talebi Sermaye Piyasası Kurulu'nun 21 Mart 2023 tarih ve 17/344 sayılı kararı ile uygun görülmüştür.

### 27. 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 GRUP MÜHENDİSLİK ANONİM ŞİRKETİ**

31 Aralık 2022 Tarihli Finansal Tablolara Ait Dipnotlar  
(Tutarlar aksi belirtilmedikçe Türk Lirası ("TL") olarak ifade edilmiştir.)

**27. PORTFÖY SINIRLAMALARINA UYUMUN KONTROLÜ (DEVAMI)**

Konsolide olmayan (bircysel) finansal tablo ana hesap kalemleri	İlgili Düzeltme	31.12.2022	31.12.2021
<b>A</b> Para ve Sermaye piyasası araçları 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 / (b)	1.787.876	4.382.091
<b>B</b> İştirakler	III-48.1. Md. 24 / (a)	1.507.838.344	87.866.182
<b>C</b> İlişkili taraflardan alacaklar (Ticari Olmayan ) Diğer varlıklar	III-48.1. Md. 24 / (b) III-48.1. Md. 23 / (f)	-	-
<b>D</b> Toplam varlıklar ( aktif toplamı)	III-48.1. Md. 3 / (p)	65.431.506	20.657.795
<b>E</b> Finansal borçlar	III-48.1. Md. 31	1.575.057.726	112.906.068
<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)	340.160	555.791
<b>I</b> Özkaynaklar	III-48.1. Md. 31	1.238.981.093	79.263.295
		335.736.473	33.086.982
<b>D</b> Toplam kaynaklar	III-48.1. Md. 3 / (p)	1.575.057.726	112.906.068

**VERA GRUP MÜHENDİSLİK ANONİM ŞİRKETİ**

31 Aralık 2022 Tarihli Finansal Tablolara Ait Dipnotlar  
(Tutarlar aksi belirtilmedikçe Türk Lirası ("TL") olarak ifade edilmiştir.)

**27. PORTFÖY SINIRLAMALARINA UYUMUN KONTROLÜ (DEVAMI)**

		Tebliğdeki İlgili Düzenleme	31.12.2022 Cari Dönem (TL)	31.12.2021 Geçmiş Dönem (TL)
A1	Para ve Sermaye Piyasası Araçlarının 3 Yıllık Gayrimenkul Ödemeleri İçin Tutulan Kısmı	Md.24/(b)	-	-
A2	Döviz Cinsinden Vadeli-Vadesiz Mevduat / Özel Cari-Katılma Hesabı ve TL Cinsinden Vadeli Mevduat / Katılma Hesabı	Md.24/(b)	1.787.876	4.380.474
A3	Yabancı Sermaye Piyasası Araçları	Md.24/(d)	-	-
B1	Yabancı Gayrimenkuller, Gayrimenkule Dayalı Projeler, Gayrimenkule Dayalı Haklar	Md.24/(d)	-	-
B2	Ahıl Tutulan Arsa/Araziler	Md.24/(c)	-	-
C1	Yabancı İşirakler	Md.24/(d)	-	-
C2	İşletmecisi Şirkete İşirak	Md.28/1(a)	-	-
J	Gayrimenkul Krediler	Md.31	1.100.000	1.100.000
K	Üzerinde Proje Geliştirilecek Mülkiyet Ortaklığı Ait Olmayan İpotekli Arsaların İpotek Bedelleri	Md.22/(e)	-	-
L	Tek Bir Şirketteki Para ve Sermaye Piyasası Araçları Yatırımlarının Toplamı	Md.22/(f)	-	-
	- <i>Yapı Kredi Bankası</i>		582.296	-
	- <i>Garanti Bankası</i>		1.202.289	4.379.881
	- <i>Diğer</i>		3.291	593

## VERA GRUP MÜHENDİSLİK ANONİM ŞİRKETİ

31 Aralık 2022 Tarihli Finansal Tablolara Ait Dipnotlar  
(Tutarlar aksi belirtilmedikçe Türk Lirası ("TL") olarak ifade edilmiştir.)

### 27. 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
Gayrimenkul, Gayrimenkule Dayalı Projeler, Gayrimenkule Dayalı Haklar, Gayrimenkul Yatırım Fonu				
2 Katılma Payları ve sermayesine %100 oranında iştirak ettikleri 28 inci maddenin birinci fıkrasının (c) bendi kapsamındaki şirketler	III-48.1. Md. 24 / (a),(b)	95,73%	77,82%	≥%51
3 Para ve Sermaye Piyasası Araçları ile İştirakler				
4 Yabancı Gayrimenkuller, Gayrimenkule Dayalı Projeler, Gayrimenkule Dayalı Haklar, İştirakler, Sermaye Piyasası Araçları	III-48.1. Md. 24 / (b)	0,11%	3,88%	≤%49
5 Atıl Tutulan Arsa/Araziler	III-48.1. Md. 24 / (d)	0,00%	0,00%	≤%49
6 İşletmesi Şirkete İştirak	III-48.1. Md. 24 / (c)	0,00%	0,00%	≤%20
7 Borçlanma Sınırı	III-48.1. Md. 28 / 1(a)	0,00%	0,00%	≤%10
8 TL ve Döviz Cinsinden Vadeli-Vadesiz Mevduat / Özel Cari-Katılma Hesabı	III-48.1. Md. 31	0,12%	2,09%	≤%500
9 Tek Bir Şirketteki Para ve Sermaye Piyasası Araçları	III-48.1. Md. 24 / (b)	0,11%	3,88%	≤%10
Yatırımların Toplamı	III-48.1. Md. 22 / (1)	0,07%	3,88%	≤%10
Yapı Kredi Bankası		0,04%	0,00%	
Garanti Bankası		0,07%	3,88%	
Diğer		0,00%	0,00%	

31 Aralık 2022 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 özüt bilgiler niteliğinde olup 28 Mayıs 2013 tarihinde 28660 sayılı Resmî Gazete'de yayımlanan III-48.1 sayılı "Gayrimenkul Yatırım Ortaklıklarına İlişkin Esaslar Tebliği" ve 23 Ocak 2014 tarihinde 28891 sayılı Resmî 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.

**VERA KONSEPT GAYRİMENKUL  
YATIRIM ORTAKLIĞI ANONİM ŞİRKETİ**

**"30 HAZİRAN 2023" TARİHİNDE SONA EREN  
HESAP DÖNEMİNE AİT FİNANSAL TABLOLAR VE ÖZEL  
BAĞIMSIZ DENETİM RAPORU**

## ÖZEL BAĞIMSIZ DENETÇİ RAPORU

**Vera Konsept Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı Anonim Şirketi**

**Genel Kurulu'na**

### **A) Finansal Tabloların Bağımsız Denetimi**

#### **1) Olumlu Görüş**

Vera Konsept Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı Anonim Şirketi ("Şirket") 30 Haziran 2023 tarihli finansal durum tablosu ile aynı tarihte sona eren hesap dönemine ait; kar veya zarar tablosu, diğer kapsamlı gelir tablosu, özkaynak değişim tablosu ve nakit akış tablosu ile önemli muhasebe politikalarının özeti de dahil olmak üzere finansal tablo dipnotlarından oluşan finansal tablolarını denetlemiş bulunuyoruz.

Görüşümüze göre, ilişikteki finansal tablolar, Şirket' in 30 Haziran 2023 tarihi itibarıyla finansal durumunu ve aynı tarihte sona eren hesap dönemine ait finansal performansını ve nakit akışlarını, Türkiye Finansal Raporlama Standartları'na (TFRS'lere) uygun olarak tüm önemli yönleriyle gerçeğe uygun bir biçimde sunmaktadır.

#### **2) Görüşün Dayanağı**

Yaptığımız bağımsız denetim, Kamu Gözetimi, Muhasebe ve Denetim Standartları Kurumu ("KGK") tarafından yayımlanan Türkiye Denetim Standartlarının bir parçası olan Bağımsız Denetim Standartlarına ("BDS") uygun olarak yürütülmüştür. Bu Standartlar kapsamındaki sorumluluklarımız, raporumuzun Bağımsız Denetçinin Finansal Tabloların Bağımsız Denetimine İlişkin Sorumlulukları bölümünde ayrıntılı bir şekilde açıklanmıştır. KGK tarafından yayımlanan Bağımsız Denetçiler için Etik Kurallar ("Etik Kurallar") ile finansal tabloların bağımsız denetimiyle ilgili mevzuatta yer alan etik hükümlere uygun olarak Şirketten bağımsız olduğumuzu beyan ederiz.

Etik Kurallar ve mevzuat kapsamındaki etiğe ilişkin diğer sorumluluklar da tarafımızca yerine getirilmiştir. Bağımsız denetim sırasında elde ettiğimiz bağımsız denetim kanıtlarının, görüşümüzün oluşturulması için yeterli ve uygun bir dayanak oluşturduğuna inanıyoruz.

#### **3) Kilit Denetim Konuları**

Kilit denetim konuları, mesleki muhakememize göre cari döneme ait finansal tabloların bağımsız denetiminde en çok önem arz eden konulardır. Kilit denetim konuları, bir bütün olarak finansal tabloların bağımsız denetimi çerçevesinde ve finansal tablolara ilişkin görüşümüzün oluşturulmasında ele alınmış olup, bu konular hakkında ayrı bir görüş bildirmiyoruz.

Tarafımızca önemli görülen kilit denetim konuları aşağıdaki gibidir: 

Kilit denetim konusu	Kilit denetim konusunun nasıl ele alındığı
Yatırım amaçlı gayrimenkullerin gerçeğe uygun değerlerinin belirlenmesine ilişkin yapılan değerlendirme çalışmaları	
<p>Şirket, yatırım amaçlı gayrimenkullerini gerçeğe uygun değerinden muhasebeleştirmektedir. 30 Haziran 2023 tarihi itibarıyla yatırım amaçlı gayrimenkuller, Şirket'in toplam varlıklarının %88'ini oluşturmaktadır olup toplam değeri 2.208.980.397 TL'dir.</p> <p>Şirket'in yatırım amaçlı gayrimenkullerinin değerlemesi, önemli muhakeme alanlarını içerir ve öznel varsayımlarda bulunulmasını gerektirir.</p> <p>Yatırım amaçlı gayrimenkullerin gerçeğe uygun değerinin belirlenmesine ilişkin yapılan çalışma, değerlemelerin öznel niteliği, önemli varsayım ve muhakemeler içermesi sebebiyle kilit denetim konusu olarak belirlenmiştir.</p>	<p>Şirket'in atamış olduğu Değerleme Eksperti tarafından hazırlanan değerlendirme raporu üzerinde Şirket'in üst yönetiminin gerçekleştirdiği kontrollerin tasarımı ve uygulaması test edilmiştir.</p> <p>Değerleme Eksperti'nin yeterliliği, ehliyeti ve tarafsızlığı değerlendirilmiştir. Ayrıca, icra edilen çalışmanın kapsamı ve anlaşmanın şartlarını göz önünde bulundurarak kendisinin bağımsızlığı da değerlendirilmiştir.</p> <p>Şirket'in portföyündeki Konsept Vera Projesi kapsamında yer alan gayrimenkullerin değerleri gelir indirgeme yöntemi ile tespit edilmiş ve bu projenin yatırım amaçlı gayrimenkul nitelikli kısımlarına tekabül eden net bugünkü değeri finansal tablolara alınmıştır.</p> <p>Yatırım amaçlı gayrimenkullerin gerçeğe uygun değerleri ile ilgili açıklamaların değerlendirme raporunda yer alan bilgilerle uyumunu ve dipnot açıklamalarının TMS açısından yeterli olup olmadığı incelenmiştir.</p>

#### 4) Diğer Hususlar

Kurumlar Vergisi Kanunu'nun 5. maddesi d-4 bendine göre gayrimenkul yatırım ortaklıklarının kazançları kurumlar vergisinden müstesnadır. 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 oranları "0" olarak belirlenmiştir. Şirket'in gayrimenkul yatırım ortaklığına dönüşüm işlemi 8 Mayıs 2023 tarihinde tescil olması nedeniyle Şirket bu tarihten sonraki kazançlara ilişkin herhangi bir vergi hesaplanmamıştır.

#### 5) Yönetimin ve Üst Yönetimden Sorumlu Olanların Finansal Tablolara İlişkin Sorumlulukları

Şirket yönetimi; finansal tabloların TMS'lere uygun olarak hazırlanmasından, gerçeğe uygun bir biçimde sunumundan ve hata veya hile kaynaklı önemli yanlışlık içermeyecek şekilde hazırlanması için gerekli gördüğü iç kontrolden sorumludur.

Finansal tabloları hazırlarken yönetim; Şirket'in sürekliliğini devam ettirme kabiliyetinin değerlendirilmesinden, gerektiğinde süreklilikle ilgili hususları açıklamaktan ve Şirket'i tasfiye etme ya da ticari faaliyeti sona erdirmeye niyeti ya da mecburiyeti bulunmadığı sürece işletmenin sürekliliği esasını kullanmaktan sorumludur.

Üst yönetimden sorumlu olanlar, Şirket'in finansal raporlama sürecinin gözetiminden sorumludur. //



## 6) Bağımsız Denetçinin Finansal Tabloların Bağımsız Denetimine İlişkin Sorumlulukları

Bir bağımsız denetimde, biz bağımsız denetçilerin sorumlulukları şunlardır:

-Amacımız, bir bütün olarak finansal tabloların hata veya hile kaynaklı önemli yanlışlık içerip içermediğine ilişkin makul güvence elde etmek ve görüşümüzü içeren bir bağımsız denetçi raporu düzenlemektir. BDS'lere uygun olarak yürütülen bir bağımsız denetim sonucunda verilen makul güvence; yüksek bir güvence seviyesidir ancak, var olan önemli bir yanlışlığın her zaman tespit edileceğini garanti etmez. Yanlışlıklar hata veya hile kaynaklı olabilir.

Yanlışlıkların, tek başına veya toplu olarak, finansal tablo kullanıcılarının bu tablolara istinaden alacakları ekonomik kararları etkilemesi makul ölçüde bekleniyorsa bu yanlışlıklar önemli olarak kabul edilir. BDS'lere uygun olarak yürütülen bir bağımsız denetimin gereği olarak, bağımsız denetim boyunca mesleki muhakememizi kullanmakta ve mesleki şüpheciliğimizi sürdürmekteyiz. Tarafımızca ayrıca:

- Finansal tablolardaki hata veya hile kaynaklı "önemli yanlışlık" riskleri belirlenmekte ve değerlendirilmekte; bu risklere karşılık veren denetim prosedürleri tasarlanmakta ve uygulanmakta ve görüşümüze dayanak teşkil edecek yeterli ve uygun denetim kanıtı elde edilmektedir (Hile; muvazaa, sahtekârlık, kasıtlı ihmal, gerçeğe aykırı beyan veya iç kontrol ihlali fiillerini içerebildiğinden, hile kaynaklı önemli bir yanlışlığı tespit edememe riski, hata kaynaklı önemli bir yanlışlığı tespit edememe riskinden yüksektir.).
- Şirketin iç kontrolünün etkinliğine ilişkin bir görüş bildirmek amacıyla değil ama duruma uygun denetim prosedürlerini tasarlamak amacıyla denetimle ilgili iç kontrol değerlendirilmektedir.
- Yönetim tarafından kullanılan muhasebe politikalarının uygunluğu ile yapılan muhasebe tahminlerinin ve ilgili açıklamaların makul olup olmadığı değerlendirilmektedir.
- Elde edilen denetim kanıtlarına dayanarak, Şirketin sürekliliğini devam ettirme kabiliyetine ilişkin ciddi şüphe oluşturabilecek olay veya şartlarla ilgili önemli bir belirsizliğin mevcut olup olmadığı hakkında ve yönetimin işletmenin sürekliliği esasını kullanmasının uygunluğu hakkında sonuca varılmaktadır. Önemli bir belirsizliğin mevcut olduğu sonucuna varmamız hâlinde, raporumuzda, finansal tablolardaki ilgili açıklamalara dikkat çekmemiz ya da bu açıklamaların yetersiz olması durumunda olumlu görüş dışında bir görüş vermemiz gerekmektedir. Vardığımız sonuçlar, bağımsız denetçi raporu tarihine kadar elde edilen denetim kanıtlarına dayanmaktadır. Bununla birlikte, gelecekteki olay veya şartlar Şirketin sürekliliğini sona erdirebilir.
- Finansal tabloların, açıklamalar dâhil olmak üzere, genel sunumu, yapısı ve içeriği ile bu tabloların, temelini oluşturan işlem ve olayları gerçeğe uygun sunumu sağlayacak şekilde yansıtıp yansıtmadığı değerlendirilmektedir.
- Diğer hususların yanı sıra, denetim sırasında tespit ettiğimiz önemli iç kontrol eksiklikleri dâhil olmak üzere, bağımsız denetimin planlanan kapsamı ve zamanlaması ile önemli denetim bulgularını üst yönetimden sorumlu olanlara bildirmekteyiz. Bağımsızlığa ilişkin etik hükümlere uygunluk sağladığımızı üst yönetimden sorumlu olanlara bildirmiş bulunmaktayız.
- Ayrıca bağımsızlık üzerinde etkisi olduğu düşünülebilecek tüm ilişkiler ve diğer hususları ve ilgili önlemleri üst yönetimden sorumlu olanlara iletmış bulunmaktayız.
- Üst yönetimden sorumlu olanlara bildirilen konular arasından, cari döneme ait finansal tabloların bağımsız denetiminde en çok önem arz eden konuları yani kilit denetim konularını belirlemekteyiz.
- Mevzuatın konunun kamuya açıklanmasına izin vermediği durumlarda veya konuyu kamuya açıklamanın doğuracağı olumsuz sonuçların, kamuya açıklamanın doğuracağı kamu yararını aşacağına makul şekilde beklendiği oldukça istisnai durumlarda, ilgili hususun bağımsız denetçi raporumuzda bildirilmemesine karar verebiliriz.

Bu bağımsız denetimi yürütüp sonuçlandıran sorumlu denetçi Harun Aktaş'tır. 

**B) Mevzuattan Kaynaklanan Diğer Yükümlülükler**

- 1) 6102 sayılı Türk Ticaret Kanunu'nun ("TTK") 398'inci maddesinin dördüncü fıkrası uyarınca düzenlenen Riskin Erken Saptanması Sistemi ve Komitesi Hakkında Denetçi Raporu 25 Temmuz 2023 tarihinde Şirket'in Yönetim Kurulu'na sunulmuştur.
- 2) Şirket'in 1 Ocak – 30 Haziran 2023 hesap dönemlerine ilişkin defter tutma düzeninin, kanun ile esas sözleşmenin finansal raporlamaya ilişkin hükümlerine uygun olmadığına dair önemli bir hususa rastlanmamıştır.
- 3) 6102 sayılı Türk Ticaret Kanunu'nun ("TTK") 402. maddesi uyarınca; Yönetim Kurulu tarafımıza denetim kapsamında istenen açıklamaları yapmış ve istenen belgeleri vermiştir.

25 Temmuz 2023, Ankara

Deneyim Bağımsız Denetim ve Danışmanlık A.Ş.



Harun AKTAŞ  
Sorumlu Denetçi

## İÇİNDEKİLER

<b>FİNANSAL DURUM TABLOSU</b> .....	<b>1-2</b>
<b>KAPSAMLI GELİR TABLOSU</b> .....	<b>3</b>
<b>ÖZKAYNAK DEĞİŞİM TABLOSU</b> .....	<b>4</b>
<b>NAKİT AKIŞ TABLOSU</b> .....	<b>5</b>
<b>FİNANSAL TABLO DİPNOTLARI</b> .....	<b>6-39</b>

**VERA KONSEPT GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI ANONİM ŞİRKETİ**

30 Haziran 2023 Tarihi İtibarıyla Finansal Durum Tablosu  
(Tutarlar aksi belirtilmedikçe Türk Lirası ("TL") olarak ifade edilmiştir.)

Varlıklar	Not	Bağımsız	Bağımsız
		Denetimden	Denetimden
		Geçmiş	Geçmiş
		Cari Dönem	Önceki Dönem
		30 Haziran 2023	31 Aralık 2022
Nakit ve nakit benzerleri	4	1.191.450	1.791.449
Diğer alacaklar		161.121	79.019
- İlişkili olmayan taraflardan diğer alacaklar	7	161.121	79.019
Stoklar	8	97.667.778	94.380.254
Peşin ödenmiş giderler	9	244.601	395.081
Cari dönem vergisi ile ilgili varlıklar	17	-	36.194
Diğer dönen varlıklar	15	197.875.098	63.703.678
<b>Toplam Dönen Varlıklar</b>		<b>297.140.048</b>	<b>160.385.675</b>
Diğer alacaklar	7	-	76.651
- İlişkili olmayan taraflardan diğer alacaklar		-	76.651
Maddi duran varlıklar	11	714.265	939.905
Yatırım amaçlı gayrimenkuller	10	2.208.980.397	1.413.458.090
Ertelenmiş vergi varlığı	17	-	197.405
<b>Toplam Duran Varlıklar</b>		<b>2.209.694.662</b>	<b>1.414.672.051</b>
<b>Toplam Varlıklar</b>		<b>2.506.834.710</b>	<b>1.575.057.726</b>

**VERA KONSEPT GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI ANONİM ŞİRKETİ**

30 Haziran 2023 Tarihi İtibarıyla Finansal Durum Tablosu  
(Tutarlar aksi belirtilmedikçe Türk Lirası ("TL") olarak ifade edilmiştir.)

Kaynaklar	Not	Bağımsız	Bağımsız
		Denetimden	Denetimden
		Geçmiş	Geçmiş
		Cari Dönem	Önceki Dönem
		30 Haziran 2023	31 Aralık 2022
Ticari borçlar		113.887.371	18.049.184
- İlişkili olmayan taraflara ticari borçlar	6	113.887.371	18.049.184
Çalışanlara sağlanan faydalar kapsamında borçlar	12	151.347	120.464
Diğer borçlar		22.643.975	7.527.792
- İlişkili taraflara diğer borçlar	5	14.337.500	-
- İlişkili olmayan taraflara diğer borçlar	7	8.306.475	7.527.792
Ertelenmiş gelirler	9	69.495.731	36.959.066
Kısa vadeli karşılıklar		200.000	200.000
- Diğer kısa vadeli karşılıklar	13	200.000	200.000
Diğer Kısa Vadeli Yükümlülükler	15	320	-
<b>Toplam Kısa Vadeli Yükümlülükler</b>		<b>206.378.744</b>	<b>62.856.506</b>
Diğer borçlar		340.160	340.160
- İlişkili taraflara diğer borçlar	5,7	340.160	340.160
Uzun vadeli karşılıklar		16.442	7.813
- Çalışanlara sağlanan faydalara ilişkin uzun vadeli	12	16.442	7.813
Ertelenmiş vergi yükümlülüğü	17	-	272.872.154
<b>Toplam Uzun Vadeli Yükümlülükler</b>		<b>356.602</b>	<b>273.220.127</b>
Ödenmiş sermaye	16	150.000.000	150.000.000
Kar veya zararda yeniden sınıflandırılmayacak birikmiş diğer kapsamlı gelirler ve giderler		32.260	24.788
- Tanımlanmış fayda planları yeniden ölçüm kayıpları / kazançları	16	32.260	24.788
Kardan ayrılan kısıtlanmış yedekler	16	53.778	53.778
Geçmiş yıl karları	16	1.088.902.527	1.046.977.484
Net dönem karı		1.061.110.799	41.925.043
<b>Toplam Özkaynaklar</b>		<b>2.300.099.364</b>	<b>1.238.981.093</b>
<b>Toplam Kaynaklar</b>		<b>2.506.834.710</b>	<b>1.575.057.726</b>

**VERA KONSEPT GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI ANONİM ŞİRKETİ**

30 Haziran 2023 Tarihi İtibarıyla Kar veya Zarar Tablosu  
(Tutarlar aksi belirtilmedikçe Türk Lirası ("TL") olarak ifade edilmiştir.)

		<i>Bağımsız Denetimden Geçmiş Cari Dönem 1 Ocak 2023 30 Haziran 2023</i>	<i>Bağımsız Denetimden Geçmemiş Önceki Dönem 1 Ocak 2022 30 Haziran 2022</i>
Hasılat	18	-	-
Satışların maliyeti	18	-	-
<b>Brüt Kar / (Zararı)</b>		-	-
Genel yönetim giderleri	19	(2.280.109)	(548.535)
Esas faaliyetlerden diğer gelirler	20	2.336.418	4.087.962
Esas faaliyetlerden diğer giderler	20	(284.922)	(1.909.497)
<b>Esas Faaliyet Karı / (Zararı)</b>		<b>(228.613)</b>	<b>1.629.930</b>
Yatırım faaliyetlerinden gelirler	21	788.944.705	36.824
<b>Faaliyet Karı / (Zararı)</b>		<b>788.716.092</b>	<b>1.666.754</b>
Finansal gelirler	22	192.383	348.220
Finansal giderler (-)	22	(474.533)	(78.577)
<b>Vergi Öncesi Karı / (Zararı)</b>		<b>788.433.942</b>	<b>1.936.397</b>
Vergi (Gideri) Geliri		<b>272.676.857</b>	<b>(358.295)</b>
Dönem vergi gideri		-	-
Ertelenmiş vergi geliri / (gideri)	17	272.676.857	(358.295)
<b>Dönem Karı</b>		<b>1.061.110.799</b>	<b>1.578.102</b>
Pay Başına Kazanç	23	7,0741	0,0405
<b>Dönem Karı</b>		<b>1.061.110.799</b>	<b>1.578.102</b>
Diğer kapsamlı gelir/(gider) kısmı: Kar veya zararda yeniden sınıflandırılmayacaklar		7.472	-
Tanımlanmış fayda planları yeniden ölçüm kazanç / kayıpları		9.580	-
Tanımlanmış fayda planları yeniden ölçüm kazanç / kayıpları ertelenmiş vergi etkisi		(2.108)	-
<b>Diğer Kapsamlı Gelir</b>		<b>7.472</b>	<b>-</b>
<b>Toplam Kapsamlı Gelir</b>		<b>1.061.118.271</b>	<b>1.578.102</b>

Ekte yer alan notlar, finansal tabloların tamamlayıcı bir parçasıdır.

## VERA KONSEPT GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI ANONİM ŞİRKETİ

30 Haziran 2023 Tarihinde Sona Eren Yıla Ait Özkaynak Değişim Tablosu  
(Tutarlar aksi belirtilmedikçe Türk Lirası ("TL") olarak ifade edilmiştir.)

	Kar veya Zararda Yeniden Sınıflandırılacak Birikmiş Diğer Kapsamlı Gelirler ve Giderler			Birikmiş Karlar		
	Ödenmiş Sermaye	Tanımlanmış Fayda Planları Yeniden Ölçüm Kazanç/(Kayıpları)	Kardan Ayrılan Karlılanmış Yedekler	Geçmiş Yıllar Kar / Zararları	Net Dönem Karı / Zararı	Toplam
<b>1.01.2022</b>	<b>39.000.000</b>	<b>7.485</b>	<b>22.112</b>	<b>1.304.093</b>	<b>38.849.605</b>	<b>79.263.295</b>
Transferler	-	-	-	38.849.605	(38.849.605)	-
Yasal Yedek Ayrılması	-	-	-	-	-	-
Toplam Kapsamlı Gelir	-	-	-	-	1.578.102	1.578.102
<b>30.06.2022</b>	<b>39.000.000</b>	<b>7.485</b>	<b>22.112</b>	<b>40.233.698</b>	<b>1.578.102</b>	<b>80.841.397</b>
<b>1.01.2023</b>	<b>150.000.000</b>	<b>24.788</b>	<b>53.778</b>	<b>1.046.977.404</b>	<b>41.925.043</b>	<b>1.238.981.093</b>
Transferler	-	-	-	41.925.043	(41.925.043)	-
Toplam Kapsamlı Gelir	-	7.472	-	-	1.061.110.799	1.061.118.271
<b>30.06.2023</b>	<b>150.000.000</b>	<b>32.260</b>	<b>53.778</b>	<b>1.088.902.527</b>	<b>1.061.110.799</b>	<b>2.309.099.364</b>

Ekte yer alan notlar, finansal tabloların tamamlayıcı bir parçasıdır.

**VERA KONSEPT GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI ANONİM ŞİRKETİ**

30 Haziran 2023 Tarihinde Sona Eren Yıla Ait Nakit Akış Tablosu  
(Tutarlar aksi belirtilmedikçe Türk Lirası ("TL") olarak ifade edilmiştir.)

	<i>Bağımsız Denetimden Geçmiş Cari Dönem 1 Ocak 2023 30 Haziran 2023</i>	<i>Bağımsız Denetimden Geçmemiş Önceki Dönem 1 Ocak 2022 30 Haziran 2022</i>
<b>A. İşletme faaliyetlerinden nakit akışları</b>	<b>5.938.216</b>	<b>4.965.074</b>
Dönem karı / (zararı)	1.061.110.799	1.578.102
<b>Dönem net karı mutabakatı ile ilgili düzeltmeler:</b>		
Amortisman ve itfa giderleri ile ilgili düzeltmeler	213.245	188.241
Kıdem tazminatı karşılık gideri	8.629	-
Yatırım Amaçlı Gayrimenkul Değer Artışı ile İlgili Düzeltmeler	(788.276.441)	-
Faiz gider / gelirleri ile ilgili düzeltmeler	(2.266.064)	(252.509)
Vergi (Geliri) Gideri ile İlgili Düzeltmeler	(272.676.857)	358.295
Duran Varlıkların Elden Çıkarılmasından Kaynaklanan Kayıplar (Kazançlar) ile İlgili Düzeltmeler	(695.256)	(36.824)
Stoklardaki artış / azalış	(3.287.524)	(5.064.582)
Ticari alacaklardaki artış / azalış	-	(13.954.161)
Çalışanlara Sağlanan Faydalar Kapsamında Borçlardaki Artış (Azalış)	32.991	-
Faaliyetlerle ilgili diğer alacaklardaki artış / azalış	(119.060.688)	7.505.367
Peşin ödenmiş giderlerdeki artış / azalış	157.952	(4.488.983)
Diğer dönen varlıklardaki artış / azalış	36.514	797.690
Ticari borçlardaki artış / azalış	98.104.251	5.356.119
Ertelenmiş gelirlerdeki artış / azalış ile ilgili düzeltmeler	32.536.665	12.978.319
<b>B. Yatırım faaliyetlerinden kaynaklanan nakit akışları</b>	<b>(6.538.215)</b>	<b>466.088</b>
Maddi duran varlıklardaki değişim	707.651	581.205
Yatırım amaçlı gayrimenkullerdeki değişim	(7.245.866)	(115.117)
<b>C. Finansman faaliyetlerinden nakit akışları</b>	<b>-</b>	<b>-</b>
Borçlanmadan kaynaklı nakit girişleri	-	-
<b>Nakit ve nakit benzerlerindeki net değişim</b>	<b>(599.999)</b>	<b>5.431.162</b>
<b>D. Dönem başı nakit ve nakit benzerleri</b>	<b>1.791.449</b>	<b>4.382.091</b>
<b>E. Dönem sonu nakit ve nakit benzerleri</b>	<b>1.191.450</b>	<b>9.813.253</b>



# VERA KONSEPT GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI ANONİM ŞİRKETİ

30 Haziran 2023 Tarihli Finansal Tablolara Ait Dipnotlar  
(Tutarlar aksi belirtilmedikçe Türk Lirası ("TL") olarak 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 08.05.2023 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 Haziran 2023 tarihi itibarıyla Şirket'in personel sayısı 7'dir (31 Aralık 2022: 8).

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:

Ortaklar	30 Haziran 2023		31 Aralık 2022	
	Pay Oranı	Pay Tutarı	Pay Oranı	Pay Tutarı
Sevda Fırat	50	75.000.000	50	75.000.000
Emre Fırat	50	75.000.000	50	75.000.000
<b>Toplam</b>		<b>150.000.000</b>		<b>150.000.000</b>

30 Haziran 2023 tarihi itibarıyla Şirket'in 150.000.000 TL olan sermayesi her biri 1 TL nominal değerli 150.000.000 adet hissedenden oluşmaktadır (31 Aralık 2022: 150.000.000 TL olan sermayesi her biri 1 TL nominal değerli 150.000.000 adet).

### Finansal Tabloların Onaylanması:

Finansal tablolar, yönetim kurulu tarafından 25.07.2023 tarihinde onaylanmış ve yayınlanması için yetki verilmiştir. Genel Kurul'un finansal tabloları değiştirme yetkisi bulunmaktadır.

## 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 olarak hazırlanmıştır.

İlişkitedeki 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.

## VERA KONSEPT GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI ANONİM ŞİRKETİ

30 Haziran 2023 Tarihli Finansal Tablolara Ait Dipnotlar  
(Tutarlar aksi belirtilmedikçe Türk Lirası ("TL") olarak ifade edilmiştir.)

### 2. FİNANSAL TABLOLARIN SUNUMUNA İLİŞKİN ESASLAR (DEVAMI)

#### 2.2. TFRS'ye Uygunluk Beyanı (Devamı)

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.

Finansal tablolar, KGK tarafından 07 Haziran 2019 tarihli ve 30794 sayılı Resmî Gazete'de yayımlanan "Finansal Tablo Örnekleri ve Kullanım Rehberi"nde belirlenmiş finansal tablo örnekleri esas alınarak geliştirilen TFRS Taksonomisine 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.

#### 2.4. Yüksek Enflasyon Dönemlerinde Finansal Tabloların Düzeltilmesi

SPK'nın 17 Mart 2005 tarih ve 11/367 sayılı kararı uyarınca, Türkiye'de faaliyette bulunan ve TFRS'ye uygun olarak finansal tablo hazırlayan şirketler için, 1 Ocak 2005 tarihinden itibaren geçerli olmak üzere enflasyon muhasebesi uygulamasına son verilmiştir. Buna istinaden, 1 Ocak 2005 tarihinden itibaren 29 No'lu "Yüksek Enflasyonlu Ekonomilerde Finansal Raporlama" Standardı ("TMS 29") uygulanmamıştır.

#### 2.5. Karşılaştırmalı Bilgiler ve Önceki Dönem Tarihli Finansal Tablolarının Düzeltilmesi

Finansal durum ve performans trendlerinin tespitine imkan vermek üzere, Şirket'in finansal tabloları önceki dönemle karşılaştırmalı olarak hazırlanmaktadır.

Şirket'in, 30 Haziran 2023 tarihi itibarıyla finansal durum tablosunu 31 Aralık 2022 tarihi itibarıyla hazırlanmış finansal durum tablosu ile 30 Haziran 2023 tarihinde sona eren yıla ait kapsamlı gelir tablosunu, nakit akış tablosunu ve özkaynak değişim tablosunu ise 30 Haziran 2022 tarihinde sona eren yıla ait finansal tablolar ile karşılaştırmalı olarak düzenlemiştir.

#### 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

30 Haziran 2023 Tarihli Finansal Tablolara Ait Dipnotlar  
(Tutarlar aksi belirtilmedikçe Türk Lirası ("TL") olarak ifade edilmiştir.)

### 2. FİNANSAL TABLOLARIN SUNUMUNA İLİŞKİN ESASLAR (DEVAMI)

#### 2.7. Yeni ve Revize Edilmiş Finansal Raporlama Standartları

30 Haziran 2023 tarihi itibarıyla yürürlükte olan yeni standartlar ile mevcut önceki standartlara getirilen değişiklikler ve yorumlar:

**TFRS 16 'Kiralamalar' - COVID 19 kira imtiyazları kolaylaştırıcı uygulamanın uzatılmasına ilişkin değişiklikler;** Mart 2021 itibarıyla bu değişiklik Haziran 2022'ye kadar uzatılmış ve 1 Nisan 2021'den itibaren geçerlidir. COVID-19 salgını sebebiyle kiracılara kira ödemelerinde bazı imtiyazlar sağlanmıştır. Mayıs 2020'de, UMSK UFRS 16 Kiralamalar standardında yayımladığı değişiklik ile kiracıların kira ödemelerinde COVID-19 sebebiyle tanınan imtiyazların, kiralamada yapılan bir değişiklik olup olmadığını değerlendirmemeleri konusunda isteğe bağlı kolaylaştırıcı bir uygulama getirmiştir. 31 Mart 2021 tarihinde, UMSK kolaylaştırıcı uygulamanın tarihini 30 Haziran 2021'den 30 Haziran 2022'ye uzatmak için ilave bir değişiklik yayımlamıştır. Kiracılar, bu tür kira imtiyazlarını kiralamada yapılan bir değişiklik olmaması durumunda geçerli olan hükümler uyarınca muhasebeleştirilmeyi seçebilirler. Bu uygulama kolaylığı çoğu zaman kira ödemelerinde azalmayı tetikleyen olay veya koşulun ortaya çıktığı dönemlerde kira imtiyazının değişken kira ödemesi olarak muhasebeleştirilmesine neden olur.

**TFRS 3, TMS 16, TMS 37'de yapılan dar kapsamlı değişiklikler ve TFRS 1, TFRS 9, TMS 41 ve TFRS 16'da yapılan bazı yıllık iyileştirmeler;** 1 Ocak 2022 tarihinde veya bu tarihten sonra başlayan yıllık raporlama dönemlerinde geçerlidir.

o **TFRS 3 'İşletme Birleşmeleri'**nde yapılan değişiklikler; bu değişiklik İşletme birleşmeleri için muhasebe gerekliliklerini değiştirmeden TFRS 3'te Finansal Raporlama için Kavramsal Çerçeveye yapılan bir referansı güncellemektedir.

o **TMS 16 'Maddi Duran Varlıklar'** da yapılan değişiklikler; bir şirketin, varlık kullanımına hazır hale gelene kadar üretilen ürünlerin satışından elde edilen gelirin maddi duran varlığın tutarından düşülmesini yasaklamaktadır. Bunun yerine, Şirket bu tür satış gelirlerini ve ilgili maliyeti kar veya zarara yansıtacaktır.

o **TMS 37, 'Karşılıklar, Koşullu Borçlar ve Koşullu Varlıklar'** da yapılan değişiklikler' bu değişiklik bir sözleşmeden zarar edilip edilmeyeceğine karar verirken şirketin hangi maliyetleri dahil edeceğini belirtir.

Yıllık iyileştirmeler, TFRS 1 'Türkiye Finansal Raporlama Standartları'nın İlk Uygulaması', TFRS 9 'Finansal Araçlar', TMS 41 'Tarımsal Faaliyetler' ve TFRS 16'nun açıklayıcı örneklerinde küçük değişiklikler yapmaktadır.

## VERA KONSEPT GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI ANONİM ŞİRKETİ

30 Haziran 2023 Tarihli Finansal Tablolara Ait Dipnotlar  
(Tutarlar aksi belirtilmedikçe Türk Lirası ("TL") olarak ifade edilmiştir.)

### 2. FİNANSAL TABLOLARIN SUNUMUNA İLİŞKİN ESASLAR (DEVAMI)

#### 2.7. Yeni ve Revize Edilmiş Finansal Raporlama Standartları (Devamı)

30 Haziran 2023 tarihi itibarıyla yayımlanmış ancak henüz yürürlüğe girmemiş olan standartlar ve değişiklikler:

TMS 1, "Finansal Tabloların Sunuluşu" standardının yükümlülüklerin sınıflandırılmasına ilişkin değişikliği; yürürlük tarihi 1 Ocak 2024 ve sonrasında başlayan yıllık raporlama dönemlerine ertelenmiştir. TMS 1, "Finansal Tabloların Sunuluşu" standardında yapılan bu dar kapsamlı değişiklikler, raporlama dönemi sonunda mevcut olan haklara bağlı olarak yükümlülüklerin cari veya cari olmayan olarak sınıflandırıldığı açıklanmaktadır. Sınıflandırma, raporlama tarihinden sonraki olaylar veya işletmenin beklentilerinden etkilenmemektedir (örneğin, bir imtiyazın alınması veya sözleşmenin ihlali). Değişiklik ayrıca, TMS 1'de bir yükümlülüğün "ödenmesi"nin neyi ifade ettiğini açıklığa kavuşturmuştur.

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 işlemten 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.

#### 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.

#### 2.8. Önemli Muhasebe Politikalarının Özeti

##### 2.8.1 İlişkili Taraflar

İlişkili taraflar, finansal tablolarını hazırlayan işletmeyle (raporlayan işletme) ilişkili olan kişi veya işletmedir.

- (a) Bir kişi veya bu kişinin yakın ailesinin bir üyesi, aşağıdaki durumlarda raporlayan işletmeyle ilişkili sayılır:  
Söz konusu kişinin,
- (i) raporlayan işletme üzerinde kontrol veya müşterek kontrol gücüne sahip olması durumunda,
  - (ii) raporlayan işletme üzerinde önemli etkiye sahip olması durumunda,
  - (iii) raporlayan işletmenin veya raporlayan işletmenin bir ana ortaklığının kilit yönetici personelinin bir üyesi olması durumunda.

- (b) Aşağıdaki koşullardan herhangi birinin mevcut olması halinde işletme raporlayan işletme ile ilişkili sayılır:

## VERA KONSEPT GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI ANONİM ŞİRKETİ

30 Haziran 2023 Tarihli Finansal Tablolara Ait Dipnotlar  
(Tutarlar aksi belirtilmedikçe Türk Lirası ("TL") olarak ifade edilmiştir.)

### 2. FİNANSAL TABLOLARIN SUNUMUNA İLİŞKİN ESASLAR (DEVAMI)

#### 2.8.1 İlişkili Taraflar (Devamı)

- (i) İşletme ve raporlayan işletmenin aynı grubun üyesi olması halinde (yani her bir ana ortaklık, bağlı ortaklık ve diğer bağlı ortaklık diğerleri ile ilişkilidir).
- (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, raporlayan işletmenin ya da raporlayan işletmeyle ilişkili olan bir işletmenin çalışanlarına ilişkin olarak işten ayrılma sonrasında sağlanan fayda planlarının olması halinde. Raporlayan işletmenin kendisinin böyle bir planının olması halinde, sponsor olan işverenler de raporlayan işletme 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.

İlişkili tarafla yapılan işlem raporlayan işletme ile ilişkili bir taraf arasında kaynakların, hizmetlerin ya da yükümlülüklerin, bir bedel karşılığı olup olmadığına bakılmaksızın transferidir.

#### 2.8.2 Hasılatın Muhasebeleştirilmesi

Şirket, taahhüt edilmiş bir mal veya hizmeti müşterisine devrederek edim yükümlülüğünü yerine getirdiğinde veya getirdikçe hasılatı finansal tablolara kaydeder. Bir varlığın kontrolü müşterinin eline geçtiğinde (veya geçtikçe) varlık devredilmiş olur.

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

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

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

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

Şirket, satışı yapılan mal veya hizmetin kontrolünün müşteriye devrini değerlendirirken,

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

## VERA KONSEPT GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI ANONİM ŞİRKETİ

30 Haziran 2023 Tarihli Finansal Tablolara Ait Dipnotlar  
(Tutarlar aksi belirtilmedikçe Türk Lirası ("TL") olarak ifade edilmiştir.)

### 2. FİNANSAL TABLOLARIN SUNUMUNA İLİŞKİN ESASLAR (DEVAMI)

#### 2.8. Önemli Muhasebe Politikalarının Özeti (Devamı)

##### 2.8.2 Hasılatın Muhasebeleştirilmesi (Devamı)

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

##### 2.8.3 Stoklar

Stoklar, maliyetin ya da net gerçekleştirilebilir değerin düşük olanı ile değerlendirilmektedir. Sabit ve değişken genel üretim giderlerinin bir kısmını da içeren maliyetler stokların bağlı bulunduğu sınıfa uygun olan yöntemle göre ve çoğunlukla ilk-giren-ilk-çıkart yöntemiyle değerlendirilir. Net gerçekleştirilebilir değer, olağan ticari faaliyet içerisinde oluşan tahmini satış fiyatından tahmini tamamlanma maliyeti ile satış gerçekleştirilmek için yüklenilmesi gereken tahmini maliyetlerin toplamının indirilmesiyle elde edilir.

Stokların net gerçekleştirilebilir değeri maliyetinin altına düştüğünde, stoklar net gerçekleştirilebilir değerine indirgenir ve değer düşüklüğünün olduğu yılda kar veya zarar tablosuna gider olarak yansıtılır.

Daha önce stokların net gerçekleştirilebilir değere indirgenmesine neden olan koşulların geçerliliğini kaybetmesi veya değişen ekonomik koşullar nedeniyle net gerçekleştirilebilir değerinde artış olduğu kanıtlandığı durumlarda, ayrılan değer düşüklüğü karşılığı iptal edilir. İptal edilen tutar önceden ayrılan değer düşüklüğü tutarı ile sınırlıdır. Her finansal tablo dönemi itibarıyla, net gerçekleştirilebilir değer yeniden gözden geçirilir.

##### 2.8.4 Maddi Duran Varlıklar

Maddi duran varlıklar, maliyet değerlerinden birikmiş amortisman ve eğer varsa 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. Kullanıma ve satışa hazır hale getirilmesi önemli ölçüde zaman isteyen varlıklar söz konusu olduğunda, borçlanma maliyetleri aktifleştirilir. 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 amortismanına tabi tutulurlar.

Arazi ve yapılmakta olan yatırımlar dışında, maddi duran varlıkların maliyet tutarları, beklenen faydalı ömürlerine göre doğrusal amortisman yöntemi kullanılarak amortismanına 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.

Finansal kiralama ile alınan varlıklar, sahip olunan maddi duran varlıklarda olduğu gibi beklenen faydalı ömrüne göre amortismanına tabi tutulur. Eğer finansal kiralama döneminin sonunda sahipliğin kazanılıp kazanılmayacağı kesin değil ise beklenen faydalı ömrü ile söz konusu kiralama süresinden kısa olanına göre amortismanına tabi tutulur.

Bir maddi duran varlık elden çıkarıldığında veya kullanımı ya da satışından, gelecekte ekonomik yarar elde edilmesinin beklenmemesi durumunda finansal durum tablosu (bilanço) 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.

## VERA KONSEPT GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI ANONİM ŞİRKETİ

30 Haziran 2023 Tarihli Finansal Tablolara Ait Dipnotlar  
(Tutarlar aksi belirtilmedikçe Türk Lirası ("TL") olarak ifade edilmiştir.)

### 2. FİNANSAL TABLOLARIN SUNUMUNA İLİŞKİN ESASLAR (DEVAMI)

#### 2.8. Önemli Muhasebe Politikalarının Özeti (Devamı)

##### 2.8.5 Yatırım Amaçlı Gayrimenkuller

###### Yeniden Değerleme Yöntemi

Şirket'in yatırım amaçlı gayrimenkullerinin gerçeğe uygun değeri, Şirket'in ilişkili tarafı olmayan bağımsız bir ekspertiz şirketi tarafından periyodik araştırmalar ile yapılan değerlemeye göre belirlenir. Gerçeğe uygun değerler değerlendirme gününde istekli bir alıcı ve satıcı arasında piyasa koşullarına uygun şekilde oluşacak fiyat esas alınarak belirlenir. Yatırım amaçlı gayrimenkuller her yıl değerlemeye tabi tutulmaktadır. Şirket yönetimi değerlendirme tarihinden sonraki dönemde yatırım amaçlı gayrimenkullere yapılan harcamaların ilgili gayrimenkulün gerçeğe uygun değerindeki etkisinin harcama tutarına eşit olduğunu varsaymaktadır.

Yatırım amaçlı gayrimenkuller, satılmaları veya kullanılamaz hale gelmeleri ve satışından gelecekte herhangi bir ekonomik yarar sağlanamayacağını belirlenmesi durumunda bilanço dışı bırakılırlar. Yatırım amaçlı gayrimenkulün kullanım süresini doldurmasından veya satışından kaynaklanan kar/zarar, oluştuğu dönemde gelir tablosuna dahil edilir. Transferler, yatırım amaçlı gayrimenkullerin kullanımında bir değişiklik olduğunda yapılır. Gerçeğe uygun değer esasına göre izlenen yatırım amaçlı gayrimenkulden, sahibi tarafından kullanılan gayrimenkul veya stok sınıfına yapılan bir transferde, transfer sonrasında yapılan muhasebeleştirme işlemindeki tahmini maliyeti, anılan gayrimenkulün kullanım şeklindeki değişikliğin gerçekleştiği tarihteki gerçeğe uygun değeridir. Sahibi tarafından kullanılan veya stok olarak sınıflanan bir gayrimenkulün, gerçeğe uygun değer esasına göre gösterilecek yatırım amaçlı bir gayrimenkule dönüşmesi durumunda, işletme, kullanımdaki değişikliğin gerçekleştiği tarihe kadar "maddi duran varlıklar"a veya "stoklar"a uygulanan muhasebe politikasını uygular.

Şirket, 30 Haziran 2023 tarihi itibarıyla Konsept Vera Projesi kapsamında yatırım amaçlı gayrimenkullerini Net Kurumsal Gayrimenkul Değerleme ve Danışmanlık A.Ş. tarafından hazırlanan 5 Haziran 2023 tarih ve 2023-350 sayılı değerlendirme raporu dikkate alınarak, gerçeğe uygun değeri ile finansal tablolara yansıtılmıştır.

Şirket 30 Haziran 2023 tarihi itibarıyla Ankara-Gölbaşı arsasını yatırım amaçlı gayrimenkul olarak değerlendirmekte olup, Net Kurumsal Gayrimenkul Değerleme ve Danışmanlık A.Ş. tarafından hazırlanan 5 Haziran 2023 tarih ve 2023-349 sayılı değerlendirme raporunu dikkate alarak finansal tablolarında gerçeğe uygun değeri ile göstermiştir.

##### 2.8.6 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 direkt olarak kar veya zarara yansıtılır.

###### Finansal Varlıklar

Normal yoldan alınıp satılan finansal varlıklar işlem tarihinde kayıtlara alınır veya çıkartılır. Şirket, finansal varlıklarını (a) Finansal varlıkların yönetimi için işletmenin kullandığı iş modeli, (b) Finansal varlığın sözleşmeye bağlı nakit akışlarının özelliklerini esas alarak sonraki muhasebeleştirmede itfa edilmiş maliyeti üzerinden, gerçeğe uygun değer değişimi diğer kapsamlı gelire yansıtılarak veya gerçeğe uygun değer değişimi kar 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.

## VERA KONSEPT GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI ANONİM ŞİRKETİ

30 Haziran 2023 Tarihli Finansal Tablolara Ait Dipnotlar  
(Tutarlar aksi belirtilmedikçe Türk Lirası ("TL") olarak ifade edilmiştir.)

### 2. FİNANSAL TABLOLARIN SUNUMUNA İLİŞKİN ESASLAR (DEVAMI)

#### 2.8. Önemli Muhasebe Politikalarının Özeti (Devamı)

##### 2.8.6 Finansal Araçlar (Devamı)

##### 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
- 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 dönülemeyecek 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:

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

Faiz geliri, kalan anapara bakiyesi ile beklenen ömrü boyunca ilgili finansal varlıktan elde edilecek tahmini nakit girişlerini söz konusu varlığın kayıtlı değerine indirgeyen efektif faiz oranı nispetinde ilgili dönemde tahakkuk ettirilir. Şirket'in vadeli mevduat yatırımlarından elde ettiği faiz gelirleri finansal gelirler altında muhasebeleştirilir. Şirket'in ticari alacaklardan kaynaklanan vadeli satış faiz gelirleri hasılat içinde muhasebeleştirilir.

Faiz geliri, sonraki muhasebeleştirmede itfa edilmiş maliyetleri ve gerçeğe uygun değer değişimi diğer kapsamlı gelire yansıtılmış borçlanma araçları için etkin faiz yöntemi kullanılarak muhasebeleştirilir.



## VERA KONSEPT GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI ANONİM ŞİRKETİ

30 Haziran 2023 Tarihli Finansal Tablolara Ait Dipnotlar  
(Tutarlar aksi belirtilmedikçe Türk Lirası ("TL") olarak ifade edilmiştir.)

### 2. FİNANSAL TABLOLARIN SUNUMUNA İLİŞKİN ESASLAR (DEVAMI)

#### 2.8. Önemli Muhasebe Politikalarının Özeti (Devamı)

##### 2.8.6 Finansal Araçlar (Devamı)

##### İtfa Edilmiş Maliyet ve Etkin Faiz Yöntemi (Devamı)

##### Kur farkı kazanç ve kayıpları

Finansal varlıkların yabancı para cinsinden gösterilen defter değeri, ilgili yabancı para birimiyle belirlenir ve her raporlama döneminin sonunda geçerli kurdan çevrilir. Özellikle,

- İtfa edilmiş maliyetinden gösterilen ve tanımlanmış bir riskten korunma işleminin bir parçası olmayan finansal varlıklar için kur farkları kar veya zararda muhasebeleştirilir;
- Gerçeğe uygun değer değişimi diğer kapsamlı gelire yansıtılarak ölçülen ve tanımlanmış bir riskten korunma işleminin bir parçası olmayan borçlanma araçlarının itfa edilmiş maliyetleri üzerinden hesaplanan kur farkları, dönem kar veya zararında muhasebeleştirilir. Oluşan diğer tüm kur farkları, diğer kapsamlı gelirden muhasebeleştirilir;
- Gerçeğe uygun değeri kar veya zarara yansıtılarak ölçülen ve tanımlanmış bir riskten korunma işleminin parçası olmayan finansal varlıklara ilişkin kur farkları dönem kar veya zararda muhasebeleştirilir; ve
- Gerçeğe uygun değeri diğer kapsamlı gelire yansıtılarak ölçülen özkaynak araçlarına ilişkin kur farkları diğer kapsamlı gelirden muhasebeleştirilir.

##### 2.8.7 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 çevirmektedir. 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 çevirmektedir. Tarihi maliyet cinsinden ölçülen yabancı para birimindeki parasal olmayan kalemler yeniden çevrilmeye tabi tutulmazlar.

Şirket tarafından kullanılan 30 Haziran 2023 ve 31 Aralık 2022 tarihli kur bilgileri aşağıdaki gibidir:

	<u>30 Haziran 2023</u>	<u>31 Aralık 2022</u>
ABD Doları	25,8231	18,6983
Avro	28,1540	19,9349

Kur farkları, aşağıda belirtilen durumlar haricinde, oluştuğu dönemdeki kar ya da zararda muhasebeleştirilirler:

- Geleceğe yönelik kullanım amacıyla inşa edilmekte olan varlıklarla ilişkili olan ve yabancı para birimiyle gösterilen borçlar üzerindeki faiz maliyetlerine düzeltme kalemi olarak ele alınan ve bu tür varlıkların maliyetine dahil edilen kur farkları,
- Yabancı para biriminden kaynaklanan risklere (risklere karşı finansal koruma sağlamaya ilişkin muhasebe politikaları aşağıda açıklanmaktadır) karşı finansal koruma sağlamak amacıyla gerçekleştirilen işlemlerden kaynaklanan kur farkları,
- Yurtdışı faaliyetindeki net yatırımın bir parçasını oluşturan, çevrim yedeklerinde muhasebeleştirilen ve net yatırımın satışında kar ya da zararla ilişkilendirilen, ödenme niyeti ya da ihtimali olmayan yurtdışı faaliyetlerden kaynaklanan parasal borç ve alacaklardan doğan kur farkları.

## VERA KONSEPT GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI ANONİM ŞİRKETİ

30 Haziran 2023 Tarihli Finansal Tablolara Ait Dipnotlar  
(Tutarlar aksi belirtilmedikçe Türk Lirası ("TL") olarak ifade edilmiştir.)

### 2. FİNANSAL TABLOLARIN SUNUMUNA İLİŞKİN ESASLAR (DEVAMI)

#### 2.8. Önemli Muhasebe Politikalarının Özeti (Devamı)

##### 2.8.8 Çalışanlara Sağlanan Faydalar

###### Kıdem Tazminatı Karşılığı

Kıdem tazminatı karşılığı, Şirket çalışanlarının İş Kanunu uyarınca emekliye ayrılmasından doğacak gelecekteki olası yükümlülüklerini tahmini toplam karşılığının bilanço tarihindeki indirgenmiş değerini ifade eder.

TMS 19 "Çalışanlara Sağlanan Faydalar" standardı, kıdem tazminatı karşılığının hesaplanması kapsamında, aktüeryal varsayımlar (net iskonto oranı, emekli olma olasılığına ilişkin kullanım devir hızı oranı vb.) yapılması gerektirmektedir. Aktüeryal varsayımlar ile gerçekleşen arasındaki fark düzeltmeleri ve aktüeryal varsayımlardaki değişikliklerin etkileri, aktüeryal kayıp/kazanç oluşturmaktadır.

1 Ocak 2013 tarihinden önce yürürlükte olan TMS 19 "Çalışanlara Sağlanan Faydalar" standardı uyarınca aktüeryal kazanç/kayıplar gelir tablosunda muhasebeleştirilmekte iken; 1 Ocak 2013 tarihinden itibaren yürürlüğe giren değişiklik ile söz konusu aktüeryal kazanç/kayıpların diğer kapsamlı gelir altında muhasebeleştirilmesi zorunluluğu getirilmiştir.

##### 2.8.9 Raporlama Döneminden Sonraki Olaylar

Raporlama döneminden sonraki olaylar; kara ilişkin herhangi bir duyuru veya diğer seçilmiş finansal bilgilerin kamuya açıklanmasından sonra ortaya çıkmış olsalar bile, bilanço tarihi ile bilançonun yayımı için yetkilendirilme tarihi arasındaki tüm olayları kapsar.

Şirket, bilanço tarihinden sonraki düzeltme gerektiren olayların ortaya çıkması durumunda, finansal tablolara alınan tutarları bu yeni duruma uygun şekilde düzeltir.

##### 2.8.10 Kurum Kazancı Üzerinden Hesaplanan Vergiler

Türk Vergi Mevzuatı, ana şirket ve onun bağlı ortaklığına vergi beyannamesi hazırlamasına izin vermediğinden, ekli finansal tablolarda da yansıtıldığı üzere, vergi karşılıkları her bir işletme bazında ayrı olarak hesaplanmıştır.

Gelir vergisi gideri, cari vergi ve ertelenmiş vergi giderinin toplamından oluşur.

###### Cari Vergi

Cari yıl vergi yükümlülüğü, dönem karının vergiye tabi olan kısmı üzerinden hesaplanır. Vergiye tabi kâr, diğer yıllarda vergilendirilebilir ya da vergiden indirilebilir kalemler ile vergilendirilmesi ya da vergiden indirilmesi mümkün olmayan kalemleri hariç tutması nedeniyle, kar veya zarar tablosunda yer verilen kârdan farklılık gösterir. Şirket'in cari vergi yükümlülüğü bilanço tarihi itibarıyla yasallaşmış ya da önemli ölçüde yasallaşmış vergi oranı kullanılarak hesaplanmıştır.

###### Ertelenmiş Vergi

Ertelenmiş vergi yükümlülüğü veya varlığı, varlıkların ve yükümlülüklerin finansal tablolarda gösterilen tutarları ile yasal vergi matrahı hesabında dikkate alınan tutarları arasındaki geçici farklılıkların bilanço yöntemine göre vergi etkilerinin yasallaşmış vergi oranları dikkate alınarak hesaplanmasıyla belirlenmektedir. Ertelenmiş vergi yükümlülükleri vergilendirilebilir geçici farkların tümü için hesaplanırken, indirilebilir geçici farklardan oluşan ertelenmiş vergi varlıkları, gelecekte vergiye tabi kar elde etmek suretiyle söz konusu farklardan yararlanmanın kuvvetle muhtemel olması şartıyla hesaplanmaktadır. Bahse konu varlık ve yükümlülükler, ticari ya da mali kar/zararı etkilemeyen işleme ilişkin geçici fark, şerefiye veya diğer varlık ve yükümlülüklerin ilk defa finansal tablolara alınmasından (işletme birleşmeleri dışında) kaynaklanıyorsa muhasebeleştirilmez.

## VERA KONSEPT GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI ANONİM ŞİRKETİ

30 Haziran 2023 Tarihli Finansal Tablolara Ait Dipnotlar  
(Tutarlar aksi belirtilmedikçe Türk Lirası ("TL") olarak ifade edilmiştir.)

### 2. FİNANSAL TABLOLARIN SUNUMUNA İLİŞKİN ESASLAR (DEVAMI)

#### 2.8. Önemli Muhasebe Politikalarının Özeti (Devamı)

##### 2.8.10 Kurum Kazancı Üzerinden Hesaplanan Vergiler (Devamı)

Ertelenmiş vergi yükümlülükleri, Şirket'in geçici farklılıkların ortadan kalkmasını kontrol edebildiği ve yakın gelecekte bu farkın ortadan kalkma olasılığının düşük olduğu durumlar haricinde, bağlı ortaklık ve iştiraklerdeki yatırımlar ve iş ortaklıklarındaki paylar ile ilişkilendirilen vergilendirilebilir geçici farkların tümü için hesaplanır. Bu tür yatırım ve paylar ile ilişkilendirilen vergilendirilebilir geçici farklardan kaynaklanan ertelenmiş vergi varlıkları, yakın gelecekte vergiye tabi yeterli kar elde etmek suretiyle söz konusu farklardan yararlanmanın kuvvetle muhtemel olması ve gelecekte ilgili farkların ortadan kalkmasının muhtemel olması şartlarıyla hesaplanmaktadır.

Ertelenmiş vergi varlıkları ve yükümlülükleri varlıkların gerçekleşeceği veya yükümlülüklerin yerine getirileceği dönemde geçerli olması beklenen ve bilanço tarihi itibarıyla yasallaşmış veya önemli ölçüde yasallaşmış vergi oranları (vergi düzenlemeleri) üzerinden hesaplanır. Ertelenmiş vergi varlıkları ve yükümlülüklerinin hesaplanması sırasında, Şirket'in bilanço tarihi itibarıyla varlıklarının defter değerini geri kazanması ya da yükümlülüklerini yerine getirmesi için tahmin ettiği yöntemlerin vergi sonuçları dikkate alınır.

Ertelenmiş vergi varlıkları ve yükümlülükleri, cari vergi varlıklarıyla cari vergi yükümlülüklerini mahsup etme ile ilgili yasal bir hakkın olması veya söz konusu varlık ve yükümlülüklerin aynı vergi mercii tarafından toplanan gelir vergisiyle ilişkilendirilmesi ya da Şirket'in cari vergi varlık ve yükümlülüklerini netleştirmek suretiyle ödeme niyetinin olması durumunda mahsup edilir.

##### Dönem Cari ve Ertelenmiş Vergisi

Doğrudan özkaynakta alacak ya da borç olarak muhasebeleştirilen kalemler (ki bu durumda ilgili kalemlere ilişkin ertelenmiş vergi de doğrudan özkaynakta muhasebeleştirilir) ile ilişkilendirilen ya da işletme birleşmelerinin ilk kayda alınımından kaynaklananlar haricindeki cari vergi ile döneme ait ertelenmiş vergi, kar veya zarar tablosunda gider ya da gelir olarak muhasebeleştirilir. İşletme birleşmelerinde, gerefiye hesaplanmasında ya da satın alınan, satın alınan bağlı ortaklığın tanımlanabilen varlık, yükümlülük ve şarta bağlı borçlarının gerçeğe uygun değerinde elde ettiği payın satın alım maliyetini aşan kısmının belirlenmesinde vergi etkisi göz önünde bulundurulur.

Şirket, Kurumlar Vergisi Kanunu'nun 5. maddesi d-4 bendine göre Kurumlar Vergisi'nden muaftır. 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.

##### 2.8.11 Karşılıklar, Koşullu Varlık 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 akışlarını kullanarak ölçülmesi durumunda söz konusu karşılığın defter değeri, ilgili nakit akışlarının bugünkü değerine eşittir.

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.

## VERA KONSEPT GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI ANONİM ŞİRKETİ

30 Haziran 2023 Tarihli Finansal Tablolara Ait Dipnotlar  
(Tutarlar aksi belirtilmedikçe Türk Lirası ("TL") olarak ifade edilmiştir.)

### 2. FİNANSAL TABLOLARIN SUNUMUNA İLİŞKİN ESASLAR (DEVAMI)

#### 2.8. Önemli Muhasebe Politikalarının Özeti (Devamı)

##### 2.8.12 Nakit Akış Tablosu

Nakit akış tablosunda, döneme ilişkin nakit akımları esas, yatırım ve finansman faaliyetlerine dayalı bir biçimde sınıflandırılarak raporlanır.

Esas faaliyetlerden kaynaklanan nakit akışları, Şirket'in satış faaliyetlerinden kaynaklanan nakit akımlarını gösterir.

Yatırım faaliyetleriyle ilgili nakit akışları, Şirket'in yatırım faaliyetlerinde (sabit yatırımlar ve finansal yatırımlar) kullandığı ve elde ettiği nakit akışlarını gösterir.

Finansman faaliyetlerine ilişkin nakit akışları, Şirket'in finansman faaliyetlerinde kullandığı kaynakları ve bu kaynakların geri ödemelerini gösterir.

Nakit ve nakit benzerleri, nakit para, vadesiz mevduat ve satın alım tarihinden itibaren vadeleri üç ay veya üç aydan daha az olan, hemen nakde çevrilebilecek olan ve önemli tutarda değer değişikliği riskini taşımayan yüksek likiditeye sahip diğer kısa vadeli yatırımlardır.

Nakit akım tablosunun fonksiyonel para biriminden sunum para birimine çevriminden kaynaklanan farklar nakit akım tablosunda çevrim farkı olarak gösterilmektedir.

##### 2.8.13 Sermaye ve Temettüleri

Adi hisseler, özsermaye olarak sınıflandırılır. Adi hisseler üzerinden dağıtılan temettüleri, temettü kararının alındığı dönemde birikmiş kardan indirilerek kaydedilir. Temettü gelirleri ilgili temettüyü alma hakkı olduğu tarihte finansal tablolara yansıtılmaktadır.

#### 2.9. Şirket'in Muhasebe Politikalarını Uygularken Aldığı Kritik Kararlar ve Varsayımlar

Şirket, TFRS uyarınca finansal tabloları hazırlarken geleceğe yönelik tahmin ve varsayımlarda bulunmaktadır. Muhasebe tahminleri nadiren gerçekleşenlerle birebir aynı sonuçları vermektedir.

Gelecek finansal raporlama döneminde, varlık ve yükümlülüklerin kayıtlı değerinde önemli düzeltmelere neden olabilecek tahmin ve varsayımlar aşağıda belirtilmiştir.

##### Maddi Duran Varlıkların Faydalı Ömürleri

Şirket maddi ve maddi olmayan duran varlıkların üzerinden ilgili dipnotlarda belirtilen faydalı ömürleri dikkate alarak amortisman ayırmaktadır.

##### Karşılıklar

İlgili notta belirtilen muhasebe politikası gereğince, karşılıklar, Şirket'in geçmiş olaylar sonucunda, elinde bulundurduğu yasal ya da yaptırıcı bir yükümlülüğün mevcut bulunması ve bu yükümlülüğü yerine getirmek amacıyla geleceğe yönelik bir kaynak çıkışının muhtemel olduğu, ayrıca ödenecek miktarın güvenilir bir şekilde tahmin edilebildiği durumlarda ayrılmaktadır.

30 Haziran 2023 ve 31 Aralık 2022 tarihleri itibarıyla Şirket aleyhine açılmış ve halihazırda devam eden davalar bulunmaktadır. Şirket, söz konusu davaların muhtemel sonuçlarını hukuk müşavirlerinden alınan görüş çerçevesinde değerlendirilerek olası kazanç ve yükümlülüklerle karşı gerekli görülen karşılıkları ayırmaktadır.

## VERA KONSEPT GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI ANONİM ŞİRKETİ

30 Haziran 2023 Tarihli Finansal Tablolara Ait Dipnotlar  
(Tutarlar aksi belirtilmedikçe Türk Lirası ("TL") olarak ifade edilmiştir.)

### 2. FİNANSAL TABLOLARIN SUNUMUNA İLİŞKİN ESASLAR (DEVAMI)

#### 2.9. Şirket'in Muhasebe Politikalarını Uygularken Aldığı Kritik Kararlar ve Varsayımlar (Devamı)

##### Ertelenmiş Vergi

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 8 Mayıs 2023 tarihinde gayrimenkul yatırım ortaklığı statüsüne geçtiği ve yürürlükteki vergi mevzuatı kapsamında kurumlar vergisi istisnası bulunduğundan, herhangi bir ertelenmiş vergi varlığı ve yükümlülüğü bulunmamaktadır. Geçmiş dönemlere ilişkin ertelenmiş vergi varlık ve yükümlülükleri cari dönem kar zarar tablosuyla ilişkilendirmek suretiyle iptal edilmiştir.

##### Çalışanlara Sağlanan Faydalara İlişkin Karşılıklar

Şirket kıdem ve emeklilik tazminatı yükümlülüğünün hesaplanmasında iskonto oranı, enflasyon oranı, reel maaş artış oranı, kendi isteğiyle ayrılma olasılığı gibi çeşitli varsayımlarda bulunmaktadır.

##### Gelir Vergisi

Şirket çeşitli vergi yetki alanlarında faaliyet göstermektedir ve bu ülkelerde geçerli olan vergi mevzuatı ve vergi kanunlarına tabidir. Şirket'in gelir vergisi karşılığını belirlemesinde önemli tahminlerin kullanılması gerekmektedir. Şirket vergi yükümlülüklerinden kaynaklanan vergi karşılığını ve devreden mali zararlarının kullanımını tahmin etmektedir. Nihai vergi sonuçları çıktığında, gerçekleşen tutarlar tahmin edilenlerden farklı olabilir ve bilanço tarihi itibarıyla kayıtlarda olan gelir vergisi karşılığına bir düzeltme getirebilir.

### 3. BÖLÜMLERE GÖRE RAPORLAMA

Şirket tek bir alanda faaliyet göstermektedir. Bundan dolayı Şirket'in endüstriyel bölümlere göre raporlaması bulunmamaktadır.

### 4. NAKİT VE NAKİT BENZERLERİ

	30 Haziran 2023	31 Aralık 2022
Kasa	853	3.573
Bankalar	1.190.597	1.787.876
- Vadesiz mevduat	20.597	616.638
- Vadeli mevduat	1.170.000	1.171.238
	<u>1.191.450</u>	<u>1.791.449</u>

Şirket'in cari dönemde nakit benzerlerinin tamamı Türk Lirası cinsindedir (31 Aralık 2022: Tamamı TL).

30 Haziran 2023 tarihi itibarıyla Şirket'in sahip olduğu toplam 3 aydan kısa vadeli mevduata uygulanan ortalama etkin faiz oranı Türk Lirası vadeli mevduat için %35 dir (31 Aralık 2022: TL mevduat için %17,97).

30 Haziran 2023 tarihi itibarıyla Şirket'in nakit ve nakit benzerleri üzerinde 1.170.000 TL bloke bulunmaktadır (31 Aralık 2022: Bulunmamaktadır). Bloke tutarın 1.100.000 TL'si İller Bankası A.Ş.'ye verilmiş olan teminat mektubu kapsamında, söz konusu teminat mektubunun temin edildiği banka lehinedir.

## VERA KONSEPT GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI ANONİM ŞİRKETİ

30 Haziran 2023 Tarihli Finansal Tablolara Ait Dipnotlar  
(Tutarlar aksi belirtilmedikçe Türk Lirası ("TL") olarak ifade edilmiştir.)

### 5. İLİŞKİLİ TARAF AÇIKLAMALARI

İlişkili taraflara kısa vadeli borçlarının detayı aşağıdaki gibidir:

	30 Haziran 2023	31 Aralık 2022
Emre Fırat	9.773.500	-
Sevda Fırat	4.564.000	-
	14.337.500	-

İlişkili taraflara uzun vadeli borçlarının detayı aşağıdaki gibidir:

	30 Haziran 2023	31 Aralık 2022
Sevda Fırat	340.160	340.160
	340.160	340.160

### 6. TİCARİ BORÇLAR

Şirket'in kısa vadeli ticari borçlarının detayı aşağıdaki gibidir:

	30 Haziran 2023	31 Aralık 2022
Ticari borçlar	113.887.371	18.049.184
- Diğer Taraflara (*)	113.887.371	18.049.184
	113.887.371	18.049.184

(\*) Şirket, Elazığ İli, Merkez İlçesi, Sürsürü Mahallesi'nde 1046 ada 11 Parsel'de kayıtlı toplam 14.043 m2 yüzölçümlü arsayı 29 Nisan 2019 tarihinde 27.270.000 TL bedel ile İller Bankası A.Ş.'den satın almıştır. Toplam satış bedelinin %20'sine tekabül eden 5.454.000 TL sözleşme imza tarihinde ödenmiş olup, 30 Haziran 2023 tarihi itibarıyla kısa vadeli ticari borçların (gerçekleşmemiş finansman gelirleri dahil) 7.954.711 TL'si İller Bankası A.Ş.'ye olan ve arsa alımından kaynaklanan borçtan oluşmaktadır. Ayrıca, geliştirmesi devam eden Konsept Vera projesi kapsamında söz konusu projenin inşaat işlerini yürüten ESD Proje Sanayi ve Ticaret A.Ş.'ye verilen Ocak 2024 vadeli 105.500.000 TL değerindeki senet de ticari borçlar kalemi altında gösterilmektedir.

### 7. DİĞER ALACAKLAR VE BORÇLAR

#### Diğer Alacaklar

Şirket'in kısa vadeli diğer alacaklarının detayı aşağıdaki gibidir:

	30 Haziran 2023	31 Aralık 2022
Verilen depozito ve teminatlar	11.836	11.833
Diğer çeşitli alacaklar	149.285	67.186
	161.121	79.019

Şirket'in uzun vadeli diğer alacaklarının detayı aşağıdaki gibidir:

	30 Haziran 2023	31 Aralık 2022
Verilen depozito ve teminatlar	-	76.651
	-	76.651

#### Diğer Borçlar

Şirket'in kısa vadeli diğer borçlarının detayı aşağıdaki gibidir:

	30 Haziran 2023	31 Aralık 2022
Ödenecek Vergi ve Fonlar	778.683	7.527.792
Ortaklara Borçlar (Dipnot 5)	14.337.500	-
Vergi Dairesine Borçlar	7.527.792	-
	22.643.975	7.527.792

Şirket'in uzun vadeli diğer borçlarının detayı aşağıdaki gibidir:

	30 Haziran 2023	31 Aralık 2022
Ortaklara Borçlar (Dipnot 5)	340.160	340.160
	340.160	340.160

## VERA KONSEPT GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI ANONİM ŞİRKETİ

30 Haziran 2023 Tarihli Finansal Tablolara Ait Dipnotlar  
(Tutarlar aksi belirtilmedikçe Türk Lirası ("TL") olarak ifade edilmiştir.)

### 8. STOKLAR

Şirket'in stoklarının detayı aşağıdaki gibidir:

	30 Haziran 2023	31 Aralık 2022
Geliştirmesi devam eden projeler - Konsept Vera	97.667.778	94.380.254
	97.667.778	94.380.254

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 2022: 63.064 m<sup>2</sup>).

Şirket'in, 30 Haziran 2023 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 2022: Şirket, ticari nitelikli dükkan ve işyerlerini yatırım amaçlı gayrimenkullerde; konut nitelikli bağımsız bölümleri stoklarda takip etmektedir.).

Net Kurumsal Gayrimenkul Değerleme ve Danışmanlık A.Ş. tarafından hazırlanan 5 Haziran 2023 tarihli rapora göre, toplam satılabilir / kiralanabilir alanı 39.541 m<sup>2</sup> olan Konsept Vera Projesi'nin 13.783 m<sup>2</sup>'si ticari nitelikte olan dükkan ve işyerlerinden, 25.758 m<sup>2</sup>'si ise satılabilir konut alanlarından oluşmaktadır (31 Aralık 2022: Toplam satılabilir/kiralanabilir alan 38.113 m<sup>2</sup>, 12.303 m<sup>2</sup>'si ticari nitelik, 25.810 m<sup>2</sup>'si satılabilir konut). Değerleme raporunda yer alan bilgilere göre, satılık ve kiralık olarak değerlendirilen alanın %65,1425'i satılabilir konut alanlarından, %34,8575'i ise ticari nitelikte olan dükkan ve işyerlerinden oluşmaktadır. Bu kapsamda, Şirket'in aktifleştirdiği 9.409.910 TL tutarındaki finansman giderleri dahil Konsept Vera Projesi'nin geliştirilmekte olduğu arsanın maliyet değeri 36.679.919 TL olup, %65,1425'ini oluşturan 23.894.216 TL'si stoklarda yer almakta, kalan %34,8575'ini oluşturan 12.785.703 TL'si ise yatırım amaçlı gayrimenkullere transfer edilmiştir. 30 Haziran 2023 itibarıyla 113.249.500 TL olan inşaat maliyetlerinin %65,1425'ini oluşturan 73.773.562 TL'si stoklarda yer almakta olup, kalan %34,8575'ini oluşturan 39.475.938 TL'si ise yatırım amaçlı gayrimenkullere transfer edilmiştir.

Net Kurumsal Gayrimenkul Değerleme ve Danışmanlık A.Ş.'ye hazırlanan 5 Haziran 2023 tarihli rapora göre Konsept Vera'nın indirgenmiş nakit akışları (İNA) yöntemine göre belirlediği gerçeğe uygun değeri tüm proje için KDV hariç 2.885.834.306 TL'dir. Yatırım amaçlı gayrimenkullerin değerlendirme tutarı 2.068.980.397 TL olup, stoklar içerisinde yer alan, ancak finansal tablolara yansıtılmayan satılabilir konutların gerçeğe uygun değeri 816.853.909 TL tutarındadır.

Şirket'in 30 Haziran 2023 tarihi itibarıyla Konsept Vera Projesi üzerinde inşaat işleri üzerinde 500.000.000 TL tutarında "İnşaat Tüm Riskler Sigorta Poliçesi" bulunmaktadır.

Konsept Vera Projesi kapsamındaki arsa maliyet bedeli 27.270.000 TL'dir. Ayrıca 9.409.910 TL tutarında (31 Aralık 2022: 8.449.520TL) proje maliyetleri içerisinde aktifleştirilen finansman giderleri bulunmaktadır.

### 9. PEŞİN ÖDENMİŞ GİDERLER VE ERTELENMİŞ GELİRLER

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

	30 Haziran 2023	31 Aralık 2022
Verilen avanslar	168.901	90.700
Gelecek Aylara Ait Peşin Ödenen Giderler	75.700	304.381
	244.601	395.081

## VERA KONSEPT GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI ANONİM ŞİRKETİ

30 Haziran 2023 Tarihli Finansal Tablolara Ait Dipnotlar  
(Tutarlar aksi belirtilmedikçe Türk Lirası ("TL") olarak ifade edilmiştir.)

### 9. PEŞİN ÖDENMİŞ GİDERLER VE ERTELENMİŞ GELİRLER (DEVAMI)

Şirket'in kısa vadeli ertelenmiş gelirlerinin detayı aşağıdaki gibidir:

	30 Haziran 2023	31 Aralık 2022
Kısa Vadeli Ertelenmiş Gelirler	69.495.731	36.959.066
- İlişkili Olmayan Taraflardan (*)	69.495.731	36.959.066
	69.495.731	36.959.066

(\*) 30 Haziran 2023 ve 31 Aralık 2022 tarihleri itibarıyla alınan kısa vadeli avanslar, Konsept Vera Projesi kapsamında ön satışı yapılan bağımsız bölümlere ilişkindir.

### 10. YATIRIM AMAÇLI GAYRİMENKULLER

Şirket'in yatırım amaçlı gayrimenkullerine ilişkin detaylar aşağıdaki gibidir:

	30 Haziran 2023	31 Aralık 2022
Proje Bazında Yatırım Amaçlı Gayrimenkuller-Elazığ Konsept Vera	2.068.980.397	1.303.458.090
Arsalar-Gölbası Arsası	140.000.000	110.000.000
	2.208.980.397	1.413.458.090

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 2022: 63.064 m<sup>2</sup>).

Şirket'in, 30 Haziran 2023 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 2022: Şirket, ticari nitelikli dükkan ve işyerlerini yatırım amaçlı gayrimenkullerde; konut nitelikli bağımsız bölümleri stoklarda takip etmektedir.).

Net Kurumsal Gayrimenkul Değerleme ve Danışmanlık A.Ş. tarafından hazırlanan 5 Haziran 2023 tarihli rapora göre, toplam satılabilir / kiralanabilir alanı 39.541 m<sup>2</sup> olan Konsept Vera Projesi'nin 13.783 m<sup>2</sup>'si ticari nitelikte olan dükkan ve işyerlerinden, 25.758 m<sup>2</sup>'si ise satılabilir konut alanlarından oluşmaktadır (31 Aralık 2022: Toplam satılabilir/kiralanabilir alan 38.113 m<sup>2</sup>, 12.303 m<sup>2</sup>'si ticari nitelik, 25.810 m<sup>2</sup>'si satılabilir konut). Değerleme raporunda yer alan bilgilere göre, satılık ve kiralık olarak değerlendirilen alanın %65,1425'i satılabilir konut alanlarından, %34,8575'i ise ticari nitelikte olan dükkan ve işyerlerinden oluşmaktadır. Bu kapsamda, Şirket'in aktifleştirdiği 9.409.910 TL tutarındaki finansman giderleri dahil Konsept Vera Projesi'nin geliştirilmekte olduğu arsanın maliyet değeri 36.679.919 TL olup, %65,1425'ini oluşturan 23.894.216 TL'si stoklarda yer almakta, kalan %34,8575'ini oluşturan 12.785.703 TL'si ise yatırım amaçlı gayrimenkullere transfer edilmiştir. 30 Haziran 2023 itibarıyla 113.249.500 TL olan inşaat maliyetlerinin %65,1425'ini oluşturan 73.773.562 TL'si stoklarda yer almakta olup, kalan %34,8575'ini oluşturan 39.475.938 TL'si ise yatırım amaçlı gayrimenkullere transfer edilmiştir.

Net Kurumsal Gayrimenkul Değerleme ve Danışmanlık A.Ş.'ye hazırlanan 5 Haziran 2023 tarihli rapora göre Konsept Vera'nın indirgenmiş nakit akışları (INA) yöntemine göre belirlediği gerçeğe uygun değeri tüm proje için KDV hariç 2.885.834.306 TL'dir. Yatırım amaçlı gayrimenkullerin değerlendirme tutarı 2.068.980.397 TL olup, stoklar içerisinde yer alan, ancak finansal tablolara yansıtılmayan satılabilir konutların gerçeğe uygun değeri 816.853.909 TL tutarındadır.



## VERA KONSEPT GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI ANONİM ŞİRKETİ

30 Haziran 2023 Tarihli Finansal Tablolara Ait Dipnotlar  
(Tutarlar aksi belirtilmedikçe Türk Lirası ("TL") olarak ifade edilmiştir.)

### 10. YATIRIM AMAÇLI GAYRİMENKULLER (DEVAMI)

		30 Haziran 2023			
		Ekspertiz rapor tarihi	Gerçeğe uygun değeri		
Elazığ – Konsept Vera Projesi		5 Haziran 2023	2.068.980.397		
Ankara- Gölbaşı Arsası		5 Haziran 2023	140.000.000		
			<b>2.208.980.397</b>		
		31 Aralık 2022			
		Ekspertiz rapor tarihi	Gerçeğe uygun değeri		
Elazığ – Konsept Vera Projesi		1 Kasım 2022	1.303.458.090		
Ankara- Gölbaşı Arsası		1 Kasım 2022	110.000.000		
			<b>1.413.458.090</b>		
Yatırım Amaçlı Gayrimenkuller	31.12.2022	Giriş / Değişim Etkisi (*)	Transfer	Yeniden Değerleme Farkları	30.06.2023
Ankara - Gölbaşı Arsası	110.000.000	-	-	30.000.000	140.000.000
Elazığ-Konsept Vera Projesi	1.303.458.090	7.245.866	-	758.276.441	2.068.980.397
	<b>1.413.458.090</b>	<b>7.245.866</b>	<b>-</b>	<b>788.276.441</b>	<b>2.208.980.397</b>
Yatırım Amaçlı Gayrimenkuller	31.12.2021	Girişler	Transfer	Yeniden Değerleme Farkları	31.12.2022
Ankara - Gölbaşı Arsası	53.000.000	-	-	57.000.000	110.000.000
Elazığ-Konsept Vera Projesi	-	-	44.988.775	1.258.469.315	1.303.458.090
	<b>53.000.000</b>	<b>-</b>	<b>44.988.775</b>	<b>1.315.469.315</b>	<b>1.413.458.090</b>

(\*) Elazığ-Konsept Vera Projesindeki kat irtifakı kurulmasından kaynaklanan metre kare değişiminin etkisi olan 3.899.547 TL'lik tutar cari dönemde hareket tablosunda girişler ve değişim etkisi sütununda gösterilmiştir.

**VERA KONSEPT GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI ANONİM ŞİRKETİ**

30 Haziran 2023 Tarihli Finansal Tablolara Ait Dipnotlar  
(Tutarlar aksi belirtilmedikçe Türk Lirası ("TL") olarak ifade edilmiştir.)

**11. MADDİ DURAN VARLIKLAR**

	1 Ocak 2023	Girifler	Çıkışlar	30 Haziran 2023
<b>Maliyet Değeri</b>				
Taahhüt araçları	1.417.389	-	(141.378)	1.276.011
Demirbaşlar	301.695	-	-	301.695
	<b>1.719.084</b>	<b>-</b>	<b>(141.378)</b>	<b>1.577.706</b>
<b>Biriktirilmiş Amortismanlar</b>				
Binalar	-			
Taahhüt araçları	600.727	172.819	(128.981)	644.565
Demirbaşlar	178.452	40.426	-	218.876
	<b>779.179</b>	<b>213.245</b>	<b>(128.981)</b>	<b>863.441</b>
	<b>939.905</b>			<b>714.265</b>
<b>30 Haziran 2023 itibarıyla net değerleri</b>				
		<b>Girifler</b>	<b>Çıkışlar</b>	<b>30 Haziran 2022</b>
<b>Maliyet Değeri</b>				
Binalar	581.439	-	(581.439)	-
Makine, tesis ve cihazlar	-	83.333	-	83.333
Taahhüt araçları	1.417.389	-	-	1.417.389
Demirbaşlar	264.674	31.784	-	296.458
	<b>2.263.502</b>	<b>115.117</b>	<b>(581.439)</b>	<b>1.797.180</b>
<b>Biriktirilmiş Amortismanlar</b>				
Binalar	38.886	2.404	(41.290)	-
Makine, tesis ve cihazlar	-	7.717	-	7.717
Taahhüt araçları	333.400	139.807	-	473.207
Demirbaşlar	75.142	38.313	-	113.455
	<b>447.428</b>	<b>188.241</b>	<b>(41.290)</b>	<b>594.379</b>
	<b>1.816.074</b>			<b>1.202.801</b>
<b>30 Haziran 2022 itibarıyla net değerleri</b>				

## VERA KONSEPT GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI ANONİM ŞİRKETİ

30 Haziran 2023 Tarihli Finansal Tablolara Ait Dipnotlar  
(Tutarlar aksi belirtilmedikçe Türk Lirası ("TL") olarak ifade edilmiştir.)

### 12. 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

	30 Haziran 2023	31 Aralık 2022
Personele borçlar	99.219	80.700
Ödenecek sosyal güvenlik primleri	52.128	39.764
	<b>151.347</b>	<b>120.464</b>

#### Çalışanlara sağlanan faydalar kapsamında karşılıklar

	30 Haziran 2023	31 Aralık 2022
Kıdem Tazminatı Karşılığı	16.442	7.813
	<b>16.442</b>	<b>7.813</b>

#### 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 çalışana kıdem tazminatı ödemek mecburiyetindedir. 1 Temmuz 2023 tarihi itibarıyla ödenecek kıdem tazminatı, aylık 19.982,83 TL (31 Aralık 2022: 15.371,40TL) 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 Haziran 2023 tarihi itibarıyla, ekli finansal tablolarda karşılıklar, geleceğe ilişkin, çalışanların emekliliğinden kaynaklanacak muhtemel yükümlülüğünün bugünkü değeri tahmin edilerek hesaplanır. İlgili bilanço tarihlerindeki karşılıklar, yıllık %18 enflasyon ve %22 faiz oranı varsayımlarına göre yaklaşık % 3,39 olarak elde edilen reel iskonto oranı kullanılmak suretiyle hesaplanmıştır (31 Aralık 2022: %3,39).

	01.01.- 30.06.2023	01.01.- 31.12.2022
Açılış bakiyesi	7.813	37
Hizmet maliyeti	18.051	29.957
Faiz maliyeti	158	2
Aktüeryal kazanç / kayıp	(9.580)	(22.183)
Kapanış bakiyesi	<b>16.442</b>	<b>7.813</b>

## VERA KONSEPT GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI ANONİM ŞİRKETİ

30 Haziran 2023 Tarihli Finansal Tablolara Ait Dipnotlar  
(Tutarlar aksi belirtilmedikçe Türk Lirası ("TL") olarak ifade edilmiştir.)

### 13. KARŞILIKLAR, KOŞULLU VARLIK VE BORÇLAR

#### Karşılıklar

30 Haziran 2023 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 200.000 TL dava karşılığı ayrılmıştır.

	30 Haziran 2023	31 Aralık 2022
Dava Karşılığı	200.000	200.000
	200.000	200.000

### 14. TAAHHÜTLER

30 Haziran 2023 ve 31 Aralık 2022 tarihleri itibarıyla Şirket'in teminat/rehin/ipotek pozisyonuna ilişkin tabloları aşağıdaki gibidir.

	30 Haziran 2023	31 Aralık 2022
A. Kendi tüzel kişiliği adına vermiş olduğu TRİ'ler		
- Teminat mektupları (*)	1.100.000	1.100.000
- İpotek (**)	27.270.000	27.270.000
- 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	-	-
	28.370.000	28.370.000

(\*) Söz konusu teminat mektubu Konsept Vera Projesinin yapıldığı Elazığ arsasına ilişkin olarak İller Bankası ile yapılan satış sözleşmesine istinaden verilmiştir.

(\*\*) Söz konusu ipotek, Konsept Vera Projesinin yapıldığı Elazığ arsasının alım bedelinin teminatı olarak arsa üzerinde İller Bankası lehine tesis edilmiştir.

### 15. DİĞER VARLIKLAR VE YÜKÜMLÜLÜKLER

	30 Haziran 2023	31 Aralık 2022
Devreden KDV	20.482.863	18.668.801
İndirilecek KDV	28.158	-
İş avansları	142.892	187.385
Taahhütlere verilen avanslar (*)	177.221.185	44.847.492
	197.875.098	63.703.678

(\*) Şirket ile ESD Proje Sanayi ve Ticaret A.Ş. arasında imzalanan 1 Temmuz 2022 tarihli inşaat sözleşmesi, Konsept Vera Projesi kapsamında onaylanan proje planları ve Teknik şartnameler uyarınca Elazığ İli, Merkez İlçesi, Sürsürlü Mahallesi'nde bulunan 1046 numaralı ada 11 numaralı parsel üzerinde konut ve ticari birimlerin inşaatı ve geliştirilmesi amacıyla 450.000.000 TL + KDV bedel ile imzalanmıştır.

## VERA KONSEPT GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI ANONİM ŞİRKETİ

30 Haziran 2023 Tarihli Finansal Tablolara Ait Dipnotlar  
(Tutarlar aksi belirtilmedikçe Türk Lirası ("TL") olarak ifade edilmiştir.)

### 15. DİĞER VARLIKLAR VE YÜKÜMLÜLÜKLER (DEVAMI)

ESD Proje hakediş ödemeleri karşılığında projenin inşasını ve ikmalini üstlenmiştir. ESD Proje'nin sözleşme gereğince yüklendiği işler için, aylık bazda hakediş raporları çerçevesinde kararlaştırılacak olan tutar, ESD Proje'nin aylık hakedişini teşkil eder. Ayrıca, ESD Proje'nin söz konusu inşaat işlerini iş programına uygun olarak yürütebilmesi, gerekli malzeme, işçilik ve tedariklerin yapılması ve görevlendirilecek taşeronlara ödenecek avansların karşılanabilmesi için gerekli nakit akışını sağlamak amacı ile proje bedelinin azami %40'i oranında Şirket, ESD Proje'ye avans ödeyebilir.

	30 Haziran 2023	31 Aralık 2022
Ödenecek diğer yükümlülükler	320	-
	320	-

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

Şirket'in 30 Haziran 2023 ve 31 Aralık 2022 tarihleri itibarıyla sermaye yapısı aşağıdaki gibidir:

	30 Haziran 2023		31 Aralık 2022	
	Pay Oranı	Pay Tutarı	Pay Oranı	Pay Tutarı
Ortaklar				
Sevda Fırat	50	75.000.000	50	75.000.000
Emre Fırat	50	75.000.000	50	75.000.000
Sermaye		150.000.000		150.000.000

Geçmiş yıl karlarının detayı aşağıdaki gibidir:

	30 Haziran 2023	31 Aralık 2022
Geçmiş yıl karları	1.046.977.484	1.384.093
Gerçeğe uygun değer düzeltmesi	-	1.258.469.315
Gerçeğe uygun değer düzeltmesi vergi etkisi	-	(251.693.863)
Transfer	41.925.043	38.817.939
	1.088.902.527	1.046.977.484

Kar veya zararda sınıflandırılmayacak diğer kapsamlı gelirlerin detayı aşağıdaki gibidir:

	30 Haziran 2023	31 Aralık 2022
Aktüeryal kayıp kazanç fonu	32.260	24.788
	32.260	24.788

Kardan ayrılmış yedeklerin detayı aşağıdaki gibidir:

	30 Haziran 2023	31 Aralık 2022
Yasal yedek akçe	53.778	53.778
	53.778	53.778

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.

## VERA KONSEPT GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI ANONİM ŞİRKETİ

30 Haziran 2023 Tarihli Finansal Tablolara Ait Dipnotlar  
(Tutarlar aksi belirtilmedikçe Türk Lirası ("TL") olarak ifade edilmiştir.)

### 17. VERGİ VARLIK VE YÜKÜMLÜLÜKLERİ

#### Kurumlar Vergisi

Türkiye’de, kurumlar vergisi oranı 30 Haziran 2023 tarihi itibarıyla %20’dir. (31 Aralık 2022: %23). Bu oran, kurumların ticari kazançına vergi yasaları gereğince indirimi 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.

Türk vergi mevzuatına göre beyanname üzerinde gösterilen mali zararlar 5 yılı aşmamak kaydıyla dönem kurum kazancından indirilebilirler. Ancak, mali zararlar, geçmiş yıl karlarından mahsup edilemez. Türkiye’de ödenecek vergiler konusunda vergi otoritesi ile mutabakat sağlamak gibi bir uygulama bulunmamaktadır. Kurumlar vergisi beyannameyi hesap döneminin kapandığı ayı takip eden dördüncü ayın son günü akşamına kadar bağlı bulunulan vergi dairesine verilir. Bununla beraber, vergi incelemesine yetkili makamlar beş yıl zarfında muhasebe kayıtlarını inceleyebilir ve hatalı işlem tespit edilirse ödenecek vergi miktarları değişebilir.

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.

#### Ertelemiş Vergi:

30 Haziran 2023 ve 2022 tarihlerinde sona eren yıllar itibarıyla vergi geliri aşağıdaki gibidir:

	01.01.- 30.06.2023	01.01.- 30.06.2022
Ertelemiş vergi geliri (*)	272.676.857	(358.295)
Kar veya zarar tablosuna yansıtılan vergi gideri	272.676.857	(358.295)

(\*) 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 Ertelemiş Vergi hesaplanmadığı gibi önceki dönemlerde hesaplanan vergi karşılıkları da cari dönemde iptal edilerek geliri tablosu içerisindeki ertelenmiş vergi geliri ile ilişkilendirilmiştir.

Şirket’in 31 Aralık 2022 tarihi itibarıyla ertelenen vergilerine ilişkin detaylar aşağıdaki gibidir;

	Toplam geçici farklar 31 Aralık 2022	Ertelemiş vergi varlığı 31 Aralık 2022
Maddi ve maddi olmayan duran varlıklar	668.015	133.603
Kıdem Tazminatı Karşılıkları	7.813	1.797
Dava Karşılıkları	200.000	46.000
Diğer	69.587	16.005
Ertelemiş vergi varlığı	945.415	197.405

  

	Toplam geçici farklar 31 Aralık 2022	Ertelemiş vergi yükümlülüğü 31 Aralık 2022
Yatırım amaçlı gayrimenkul değerlemesi	(1.364.175.535)	(272.835.107)
Ticari borç reeskontu	(161.073)	(37.047)
Ertelemiş vergi yükümlülükleri	(1.364.336.608)	(272.872.154)

## VERA KONSEPT GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI ANONİM ŞİRKETİ

30 Haziran 2023 Tarihli Finansal Tablolara Ait Dipnotlar  
(Tutarlar aksi belirtilmedikçe Türk Lirası ("TL") olarak ifade edilmiştir.)

### 18. HASILAT VE SATIŞLARIN MALİYETİ

#### a) Hasılat:

	01.01.- 30.06.2023	01.01.- 30.06.2022
Yurt içi satış geliri	-	-
<b>Hasılat</b>	<b>-</b>	<b>-</b>

#### b) Satışların Maliyeti:

	01.01.- 30.06.2023	01.01.- 30.06.2022
Satılan ticari mal maliyeti	-	-
<b>Maliyet</b>	<b>-</b>	<b>-</b>

### 19. FAALİYET GİDERLERİ

Şirket'in dönem sonu genel yönetim giderleri aşağıdaki gibidir:

	01.01.- 30.06.2023	01.01.- 30.06.2022
Genel yönetim giderleri	(2.280.109)	(548.535)
	<b>(2.280.109)</b>	<b>(548.535)</b>

Şirket'in dönemler itibarıyla genel yönetim giderlerine ilişkin detay aşağıdadır:

	01.01.- 30.06.2023	01.01.- 30.06.2022
Dışardan sağlanan fayda ve hizmetler	(837.334)	(245.552)
Personel giderleri	(680.381)	(71.452)
Amortisman giderleri ve itfa payları	(102.321)	(171.704)
Vergi resim ve harçlar	(487.877)	-
Çeşitli giderler	(172.196)	(59.827)
	<b>(2.280.109)</b>	<b>(548.535)</b>

### 20. ESAS FAALİYETLERDEN DİĞER GELİRLER VE GİDERLER

30 Haziran 2023 ve 2022 tarihlerinde sona eren yıllara ait esas faaliyetlerden diğer gelirlerin detayı aşağıdaki gibidir:

	01.01.- 30.06.2023	01.01.- 30.06.2022
Reeskont faiz gelirleri	2.266.064	2.546.382
Kira Gelirleri (*)	-	450.000
Diğer gelirler	70.354	1.091.580
	<b>2.336.418</b>	<b>4.087.962</b>

(\*) Kira gelirleri araç kiralama gelirinden oluşmaktadır.

## VERA KONSEPT GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI ANONİM ŞİRKETİ

30 Haziran 2023 Tarihli Finansal Tablolara Ait Dipnotlar  
(Tutarlar aksi belirtilmedikçe Türk Lirası ("TL") olarak ifade edilmiştir.)

### 20. ESAS FAALİYETLERDEN DİĞER GELİRLER VE GİDERLER (DEVAMI)

30 Haziran 2023 ve 2022 tarihlerinde sona eren yıllara ait esas faaliyetlerden diğer giderlerin detayı aşağıdaki gibidir:

	01.01.- 30.06.2023	01.01.- 30.06.2022
Reeskont giderleri	(161.073)	(1.797.012)
Diğer giderler	(123.849)	(112.485)
	<b>(284.922)</b>	<b>(1.909.497)</b>

### 21. YATIRIM FAALİYETLERİNDEN GELİRLER

30 Haziran 2023 ve 2022 tarihlerinde sona eren yıllara ait yatırım faaliyetlerinden gelirlerin detayı aşağıdaki gibidir:

	01.01.- 30.06.2023	01.01.- 30.06.2022
Yatırım amaçlı gayrimenkuller değer artış kazançları	788.276.441	-
Sabit kıymet satış karı	668.264	36.824
	<b>788.944.705</b>	<b>36.824</b>

### 22. FİNANSMAN GELİRLERİ VE GİDERLERİ

30 Haziran 2023 ve 2022 tarihlerinde sona eren yıllara ait finansman gelirlerinin ve giderlerinin detayı aşağıdaki gibidir:

	01.01.- 30.06.2023	01.01.- 30.06.2022
İlişkili olmayan taraflardan finansman nitelikli faiz gelirleri	192.383	252.509
İlişkili olmayan taraflardan finansman nitelikli kambiyo karları	-	95.711
	<b>192.383</b>	<b>348.220</b>
	01.01.- 30.06.2023	01.01.- 30.06.2022
İlişkili olmayan taraflardan finansman nitelikli kambiyo zararları (-)	-	(78.577)
İlişkili olmayan taraflardan finansman nitelikli faiz giderleri (-)	(474.533)	-
	<b>(474.533)</b>	<b>(78.577)</b>

### 23. PAY BAŞINA KAZANÇ / (KAYIP)

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

	01.01.- 30.06.2023	01.01.- 30.06.2022
Net dönem karı	1.061.110.799	1.578.102
Nominal değerli payların ağırlıklı ortalama adedi	150.000.000	39.000.000
	<b>7,0741</b>	<b>0,0405</b>



## VERA KONSEPT GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI ANONİM ŞİRKETİ

30 Haziran 2023 Tarihli Finansal Tablolara Ait Dipnotlar  
(Tutarlar aksi belirtilmedikçe Türk Lirası ("TL") olarak ifade edilmiştir.)

### 24. 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.

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

	30.06.2023	31.12.2022
Toplam yükümlülükler	206.735.346	336.076.633
Nakit ve nakit benzerleri	(1.191.450)	(1.791.449)
Net yükümlülük	205.543.896	334.285.184
Özkaynaklar	2.300.099.364	1.238.981.093
Net yükümlülük/kaynak oranı	0,0820	0,2125

#### 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 Haziran 2023 Tarihli Finansal Tablolara Ait Dipnotlar  
(Tabular ekisi belirtilmedikçe Türk Lirası ("TL") olarak ifade edilmiştir.)

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

#### b.1) Kredi Riski Yönetimi

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

	Alacaklar				Bankalardaki mevduat	Diğer
	Ticari alacaklar		Diğer alacaklar			
	İlişkili taraf	Diğer taraf	İlişkili taraf	Diğer taraf		
<b>30.06.2023 tarihi itibarıyla maruz kalman azami kredi riski (A+B+C+D)</b>	-	-	-	161.121	1.190.597	853
- Azami riskin teminat, vs ile güvence altına alınmış kısmı	-	-	-	-	-	-
A. Vadesi geçmiş ya da değer düşüklüğüne uğramamış finansal varlıkların net defter değeri	-	-	-	-	-	-
B. Vadesi geçmiş ancak değer düşüklüğüne uğramamış varlıkların net defter değeri	-	-	-	161.121	1.190.597	853
- 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 geçmiş (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 Haziran 2023 Tarihli Finansal Tablolara Ait Dipnotlar  
(Tabanlar aksi belirtilmedikçe Türk Lirası ("TL") olarak ifade edilmiştir.)

**24. FİNANSAL ARAÇLARDAN KAYNAKLANAN RİSKLERİN NİTELİĞİ VE DÜZEYİ (DEVAMI)**

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

	Alacaklar				Bankalardaki mevduat	Diğer
	Ticari alacaklar	Diğer taraf	İlişkili taraf	Diğer alacaklar		
	İlişkili taraf	Diğer taraf	İlişkili taraf	Diğer taraf		
<b>31.12.2022 tarihi itibarıyla maruz kalma azami kredi riski (A+B+C+D)</b>	-	-	-	155.670	1.787.876	3.573
- Azami riskin teminat, vs ile güvence altına alınmış kısmı	-	-	-	-	-	-
<b>A. Vadesi geçmiş ya da değer düşüklüğüne uğramamış finansal varlıkların net defter değeri</b>	-	-	-	-	-	-
<b>B. Vadesi geçmiş ancak değer düşüklüğüne uğramamış varlıkların net defter değeri</b>	-	-	-	155.670	1.787.876	3.573
- Teminat, vs ile güvence altına alınmış kısmı	-	-	-	-	-	-
<b>C. Değer düşüklüğüne uğrayan varlıkların net defter değerleri</b>	-	-	-	-	-	-
- Vadesi geçmiş (brüt defter değeri)	-	-	-	-	-	-
- Değer düşüklüğü (-)	-	-	-	-	-	-
- Net değer teminat, vs ile güvence altına alınmış kısmı	-	-	-	-	-	-
<b>- Vadesi geçmiş (brüt defter değeri)</b>	-	-	-	-	-	-
- Değer düşüklüğü (-)	-	-	-	-	-	-
- Net değer teminat, vs ile güvence altına alınmış kısmı	-	-	-	-	-	-
<b>D. Bilanço dışı kredi riski içeren unsurlar</b>	-	-	-	-	-	-

## VERA KONSEPT GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI ANONİM ŞİRKETİ

30 Haziran 2023 Tarihli Finansal Tablolara Ait Dipnotlar  
(Tutular aksi belirtilmedikçe Türk Lirası ("TL") olarak ifade edilmiştir.)

### 24. 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 ödemesi 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 Haziran 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 Yılden Uzun (IV)
Ticari Borçlar	113.887.371	116.153.435	-	116.153.435	-	-
Diğer Borçlar	22.984.135	22.984.135	-	22.643.975	340.160	-
<b>Toplam Yükümlülük</b>	<b>136.871.506</b>	<b>139.137.570</b>	<b>-</b>	<b>138.797.410</b>	<b>340.160</b>	<b>-</b>

Sözleşme Uyarınca Vadeler 31 Aralık 2022	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 Yılden Uzun (IV)
Ticari Borçlar	18.049.184	18.210.257	-	18.210.257	-	-
Diğer Borçlar	7.867.952	7.867.952	-	7.527.792	340.160	-
<b>Toplam Yükümlülük</b>	<b>25.917.136</b>	<b>26.078.209</b>	<b>-</b>	<b>25.738.049</b>	<b>340.160</b>	<b>-</b>

#### **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 varlıklarının ve parasal ve parasal olmayan yükümlülüklerinin bilanço tarihi itibarıyla dağılımı aşağıdaki gibidir:

## VERA KONSEPT GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI ANONİM ŞİRKETİ

30 Haziran 2023 Tarihli Finansal Tablolara Ait Dipnotlar  
(Tutarlar aksi belirtilmedikçe Türk Lirası ("TL") olarak ifade edilmiştir.)

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

#### b.2) Piyasa Riski Yönetimi (Devamı)

##### b.2.1) Kur Riski Yönetimi (Devamı)

Şirket 30 Haziran 2023 tarihi itibarıyla kur riskine maruz değildir.

Döviz Pozisyonu Tablosu	Önceki Dönem (31 Aralık 2022)	
	TL Karşılığı	ABD Doları
1. Ticari Alacaklar	-	-
2a. Parasal Finansal Varlıklar (Kasa Banka Hesapları Dahil)	-	-
2b. Parasal Olmayan Finansal Varlıklar	-	-
3. Diğer Alacaklar	-	-
4. Dönen Varlıklar (1+2+3)	-	-
5. Ticari Alacaklar	-	-
6. Diğer Alacaklar	-	-
7. Duran Varlıklar (5+6)	-	-
8. Toplam Varlıklar (4+7)	-	-
9. Ticari Borçlar	-	-
10. Finansal Yükümlülükler	-	-
11a. Parasal Olan Diğer Yükümlülükler	-	-
11b. Parasal Olmayan Diğer Yükümlülükler	-	-
12. Kısa Vadeli Yükümlülükler (9+10+11)	-	-
13. Parasal Olan Diğer Yükümlülükler	532.902	28.500
14. Finansal Yükümlülükler	-	-
15. Uzun Vadeli Yükümlülükler (13+14)	532.902	28.500
16. Toplam Yükümlülükler (12+15)	532.902	28.500
17. Finansal Durum Tablosu Dışı Döviz Cinsinden Türev Araçlarının Net Varlık ve Yükümlülük Pozisyonu (18a-18b)	-	-
18a. Aktif Karakterli Finansal Durum Tablosu Dışı Döviz Cinsinden Türev Ürünleri Tutarı	-	-
18b. Pasif Karakterli Finansal Durum Tablosu Dışı Döviz Cinsinden Türev Ürünleri Tutarı	-	-
19. Net Yabancı Para Varlık ve (Yükümlülük) Pozisyonu (8-16+17)	(532.902)	(28.500)

## VERA KONSEPT GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI ANONİM ŞİRKETİ

30 Haziran 2023 Tarihli Finansal Tablolara Ait Dipnotlar  
(Tutarlar aksi belirtilmedikçe Türk Lirası ("TL") olarak ifade edilmiştir.)

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

#### b.2) Piyasa Riski Yönetimi (Devamı)

##### b.2.1) Kur Riski Yönetimi (Devamı)

#### Kur Riskine Duyarlılık

Şirket 30 Haziran 2023 tarihi itibarıyla kur riskine maruz değildir.

Aşağıdaki tablo Şirket'in ABD Doları kurundaki %10'luk artışa ve azalışa olan duyarlılığını göstermektedir. %10'luk oran, üst düzey yöneticilere Şirket içinde kur riskinin raporlanması sırasında kullanılan oran olup, söz konusu oran yönetimin döviz kurlarında beklediği olası değişikliği ifade etmektedir. Duyarlılık analizi sadece yılsonundaki açık yabancı para cinsinden parasal kalemleri kapsar ve söz konusu kalemlerin yılsonundaki %10'luk kur artışının etkilerini gösterir.

Döviz Kuru Duyarlılık Analizi Tablosu		
Önceki Dönem (31 Aralık 2022)		
	Kar ve Zarar	
	Yabancı Paranın Değer Kazanması	Yabancı Paranın Değer Kaybetmesi
ABD Doları Kurunun %10 Değişmesi Halinde:		
1- ABD Doları Net Varlık ve Yükümlülüğü	(53.290)	53.290
2- ABD Doları Riskinden Korunan Kısım(-)	-	-
3- ABD Doları Net Etki (1+2)	(53.290)	53.290
<b>TOPLAM</b>	<b>(53.290)</b>	<b>53.290</b>

### 25. 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.

## VERA KONSEPT GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI ANONİM ŞİRKETİ

30 Haziran 2023 Tarihli Finansal Tablolara Ait Dipnotlar  
(Tutarlar aksi belirtilmedikçe Türk Lirası ("TL") olarak ifade edilmiştir.)

### 25. FİNANSAL ARAÇLAR (GERÇEĞE UYGUN DEĞER AÇIKLAMALARI VE FİNANSAL RİSKTEN KORUNMA MUHASEBESİ ÇERÇEVESİNDEKİ AÇIKLAMALAR) (DEVAMI)

#### Finansal Araçların Gerçeğe Uygun Değeri (Devamı)

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 Haziran 2023 Tarihli İtibarıyla Gerçeğe Uygun Değer Seviyesi				
	1.Seviye	2.Seviye	3.Seviye	Toplam
Yatırım Amaçlı Gayrimenkuller	-	2.208.980.397	-	2.208.980.389
	-	2.208.980.397	-	2.208.980.389

  

31 Aralık 2022 Tarihli İtibarıyla Gerçeğe Uygun Değer Seviyesi				
	1.Seviye	2.Seviye	3.Seviye	Toplam
Yatırım Amaçlı Gayrimenkuller	-	1.413.458.090	-	1.413.458.090
	-	1.413.458.090	-	1.413.458.090

### 26. RAPORLAMA DÖNEMİNDEN SONRAKİ OLAYLAR

Bulunmamaktadır.

### 27. 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 Haziran 2023 Tarihli Finansal Tablolara Ait Dipnotlar  
(Tabolar aksi belirtilmedükçe Türk Lirası ("TL") olarak ifade edilmiştir.)

**27. PORTFÖY SINIRLAMALARINA UYUMUN KONTROLÜ (DEVAMI)**

Konsolide olmayan (bireysel) finansal tablo ana hesap kalemler		İlgili Düzenleme	30.06.2023	31.12.2022
<b>A</b>	Para ve Sermaye piyasası araçları	III-48.1. Md. 24 / (b)	1.190.597	1.787.876
<b>B</b>	Gayrimenkul, Gayrimenkule Dayalı Projeler, Gayrimenkule Dayalı Haklar, Gayrimenkul Yatırım Fonu Katılma Payları ve sermayesine %100 oranında iştirak ettikleri 28 inci maddenin birinci fıkrasının (e) bendi kapsamındaki şirketler	III-48.1. Md. 24 / (a)	2.306.648.175	1.507.838.344
<b>C</b>	İştirakler	III-48.1. Md. 24 / (b)	-	-
	İlişkili taraflardan alacaklar (Ticari Olmayan )	III-48.1. Md. 23 / (f)	-	-
	Diğer varlıklar		198.995.938	65.431.506
<b>D</b>	<b>Toplam varlıklar (Aktif toplamı)</b>	<b>III-48.1. Md. 3 / (p)</b>	<b>2.506.834.710</b>	<b>1.575.057.726</b>
<b>E</b>	Finansal borçlar	III-48.1. Md. 31	-	-
<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)	14.677.660	340.160
<b>I</b>	Özkaynaklar		2.300.099.364	1.238.981.093
	Diğer kaynaklar		192.057.686	335.736.473
<b>D</b>	<b>Toplam kaynaklar</b>	<b>III-48.1. Md. 3 / (p)</b>	<b>2.506.834.710</b>	<b>1.575.057.726</b>



**VERA KONSEPT GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI ANONİM ŞİRKETİ**

30 Haziran 2023 Tarihli Finansal Tablolara Ait Dipnotlar  
(Tutarlar aksi belirtilmedikçe Türk Lirası ("TL") olarak ifade edilmiştir.)

**27. PORTFÖY SINIRLAMALARINA UYUMUN KONTROLÜ (DEVAMI)**

	<b>Konsolide olmayan (bireysel) diğer finansal bilgiler</b>	<b>İlgili Düzenleme</b>	<b>30.06.2023</b>	<b>31.12.2022</b>
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)	1.190.597	1.787.876
A3	Yabancı sermaye piyasası araçları	III-48.1. Md. 24 / (d)	-	-
B1	Yabancı gayrimenkuller, gayrimenkule dayalı projeler, gayrimenkule dayalı baklar	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	İşletmecisi şirkete iştirak	III-48.1. Md. 24 / (d)	-	-
J	Gayrimenkul krediler	III-48.1. Md. 24 / (a)	-	-
K	Üzerinde proje geliştirilecek mülkiyeti ortaklığa ait olmayan ipotekli arsaların ipotek bedelleri	III-48.1. Md. 31	1.100.000	1.100.000
L	Tek Bir Şirketteki Para ve Sermaye Piyasası Araçları Yatırımlarının Toplamı	III-48.1. Md. 22 / (1)	1.190.597	1.787.876
	<i>Yapı Kredi Bankası</i>		9.593	582.296
	<i>Garanti Bankası</i>		1.179.990	1.202.289
	<i>Diğer</i>		1.014	3.291

## VERA KONSEPT GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI ANONİM ŞİRKETİ

30 Haziran 2023 Tarihli Finansal Tablolara Ait Dipnotlar  
(Tutarlar aksi belirtilmedikçe Türk Lirası ("TL") olarak ifade edilmiştir.)

### 27. 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)	92,01%	95,73%	≥%51
3 Para ve Sermaye Piyasası Araçları ile İştirakler	III-48.1. Md. 24 / (b)	0,05%	0,11%	≤%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 Ahli Tutulan Arsa/Araziler	III-48.1. Md. 24 / (c)	0,00%	0,00%	≤%20
6 İşletmecisi Şirkete İştirak	III-48.1. Md. 28 / 1(a)	0,00%	0,00%	≤%10
7 Borçlanma Sınırı	III-48.1. Md. 31	0,69%	0,12%	≤%500
8 TL ve Döviz Cinsinden Vadeli-Vadesiz Mevduat / Özel Cari-Katılma Hesabı	III-48.1. Md. 24 / (b)	0,05%	0,11%	≤%10
9 Tek Bir Şirketteki Para ve Sermaye Piyasası Araçları Yatırımlarının Toplamı	III-48.1. Md. 22 / (1)	0,00%	0,08%	≤%10
Yapı Kredi Bankası		0,05%	0,08%	
Garanti Bankası		0,00%	0,00%	
Diğer		0,00%	0,00%	

30 Haziran 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 Resmî Gazete'de yayımlanan III-48.1 sayılı "Gayrimenkul Yatırım Ortaklıklarına İlişkin Esaslar Tebliği" ve 23 Ocak 2014 tarihinde 28891 sayılı Resmî 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.



**Eren Bağımsız Denetim A.Ş.**  
Maslak,Eski Büyükdere Cad  
No.14 Kat :10  
34396 Sarıyer /İstanbul,Turkey

T + 90 212 373 00 00  
F + 90 212 291 77 97  
www.grantthornton.com.tr

24 Nisan 2023

SERMAYE PİYASASI KURULU  
Ortaklıklar Finansmanı Dairesi Başkanlığı  
Eskişehir Yolu 8.km No:156  
06530 Söğütözü/Ankara

İşbu İzahname'nin bir parçası olan Vera Grup Mühendislik A.Ş.'ye (Yeni Ticaret Unvanı: Vera Konsept Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A.Ş.) ait 24 Nisan 2023 tarihinde imzalanan 31 Aralık 2020 ve 31 Aralık 2021 Dönemlerine Ait Finansal Tablolar, Açıklayıcı Dipnotlar ve Bağımsız Denetçi Raporu'na ilişkin tarafımızca olumlu görüş verilmiş olup, söz konusu raporlarda yer alan bilgilerin sahip olduğumuz tüm bilgiler çerçevesinde, tüm önemli yönleriyle, gerçeğe uygun olduğunu ve bu bilgilerin anlamını değiştirecek nitelikte bir eksik bulunmaması için her türlü makul özenin gösterilmiş olduğunu beyan ederiz.

Saygılarımızla,

Eren Bağımsız Denetim A.Ş.  
A member firm of Grant Thornton International

Nazım Hikmet  
Sorumlu Ortak Baş Denetçi

29 Eylül 2023  
Ankara

T.C. SERMAYE PİYASASI KURULU BAŞKANLIĞI  
Kurumsal Yatırımcılar Dairesi Başkanlığı  
Mustafa Kemal Mahallesi  
Dumlupınar Bulvarı (Eskişehir Yolu) No:156  
06530 Çankaya / ANKARA

İşbu İzahname'nin bir parçası olan 9 Haziran 2023 tarihli Vera Konsept Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A.Ş., "30 Haziran 2023, 31 Mart 2023 ve 31 Aralık 2022" Tarihlerinde Sona Eren Dönemlere Ait Finansal Tablolar ve Özel Bağımsız Denetçi Raporu'nda yer alan bilgilerin, sahip olduğumuz tüm bilgiler çerçevesinde, tüm önemli yönleriyle, gerçeğe uygun olduğunu ve bu bilgilerin anlamını değiştirecek nitelikte bir eksik bulunmaması için her türlü makul özenin gösterilmiş olduğunu beyan ederiz.

Deneyim Bağımsız Denetim ve Danışmanlık A.Ş.

  
Harun Aktas  
Sorumlu Denetçi, YMM