

**VERA KONSEPT GAYRİMENKUL
YATIRIM ORTAKLIĞI ANONİM ŞİRKETİ**

**“30 EYLÜL 2023” TARİHİNDE SONA EREN
HESAP DÖNEMİNE AİT FİNANSAL TABLOLAR**

İÇİNDEKİLER

FİNANSAL DURUM TABLOSU	1-2
KAPSAMLI GELİR TABLOSU	3
ÖZKAYNAK DEĞİŞİM TABLOSU	4
NAKİT AKIŞ TABLOSU	5
FİNANSAL TABLO DİPNOTLARI	6-39

VERA KONSEPT GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI ANONİM ŞİRKETİ

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

Varlıklar	Not	Bağımsız Denetimden Geçmemiş Cari Dönem 30 Eylül 2023	Bağımsız Denetimden Geçmiş Önceki Dönem 31 Aralık 2022
Nakit ve nakit benzerleri	4	888.368	1.791.449
Diğer alacaklar	7	347.615	79.019
- İlişkili olmayan taraflardan diğer alacaklar		347.615	79.019
Stoklar	8	98.080.101	94.380.254
Peşin ödenmiş giderler	9	229.471	395.081
Cari dönem vergisi ile ilgili varlıklar		6.173	36.194
Diğer dönen varlıklar	15	200.969.638	63.703.678
Toplam Dönen Varlıklar		300.521.366	160.385.675
Diğer alacaklar		-	76.651
- İlişkili olmayan taraflardan diğer alacaklar	7	-	76.651
Maddi duran varlıklar	11	632.755	939.905
Yatırım amaçlı gayrimenkuller	10	2.209.201.029	1.413.458.090
Ertelenmiş vergi varlığı	17	-	197.405
Toplam Duran Varlıklar		2.209.833.784	1.414.672.051
Toplam Varlıklar		2.510.355.150	1.575.057.726

VERA KONSEPT GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI ANONİM ŞİRKETİ

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

Kaynaklar	Not	Bağımsız Denetimden Geçmemiş Cari Dönem 30 Eylül 2023	Bağımsız Denetimden Geçmiş Önceki Dönem 31 Aralık 2022
Ticari borçlar		98.899.007	18.049.184
- İlişkili olmayan taraflara ticari borçlar	6	98.899.007	18.049.184
Çalışanlara sağlanan faydalar kapsamında borçlar	12	306.413	120.464
Diğer borçlar		31.004.399	7.527.792
- İlişkili taraflara diğer borçlar	7	22.588.500	-
- İlişkili olmayan taraflara diğer borçlar	5	8.415.899	7.527.792
Ertelenmiş gelirler	9	50.346.920	36.959.066
Kısa vadeli karşılıklar		200.000	200.000
- Diğer kısa vadeli karşılıklar	13	200.000	200.000
Diğer Kısa Vadeli Yükümlülükler	15	566	-
Toplam Kısa Vadeli Yükümlülükler		180.757.305	62.856.506
Diğer borçlar		340.160	340.160
- İlişkili taraflara diğer borçlar	5,7	340.160	340.160
Uzun vadeli karşılıklar		28.315	7.813
- Çalışanlara sağlanan faydalara ilişkin uzun vadeli	12	28.315	7.813
Ertelenmiş vergi yükümlülüğü	9	-	272.872.154
Ertelenmiş gelirler	9	23.330.000	-
Toplam Uzun Vadeli Yükümlülükler		23.698.475	273.220.127
Ödenmiş sermaye	16	150.000.000	150.000.000
Kar veya zararda yeniden sınıflandırılmayacak birikmiş diğer kapsamlı gelirler ve giderler		41.395	24.788
- Tanımlanmış fayda planları yeniden ölçüm kayıpları / kazançları	16	41.395	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		1.066.901.670	41.925.043
Toplam Özkaynaklar		2.305.899.370	1.238.981.093
Toplam Kaynaklar		2.510.355.150	1.575.057.726

VERA KONSEPT GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI ANONİM ŞİRKETİ

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

	Not	<i>Bağımsız Denetimden Geçmemiş</i>			
		1.01.2023 30.09.2023	1.01.2022 30.09.2022	1.07.2023 30.09.2023	1.07.2022 30.09.2022
Hasılat	18	-	-	-	-
Satışların maliyeti	18	-	-	-	-
Brüt Kar / (Zararı)		-	-	-	-
Genel yönetim giderleri (-)	19	(4.016.608)	(1.346.439)	(1.736.499)	(798.073)
Esas faaliyetlerden diğer gelirler	20	9.391.264	3.265.762	7.054.846	(822.200)
Esas faaliyetlerden diğer giderler (-)	20	(384.184)	(1.530.644)	(99.262)	378.853
Esas Faaliyet Karı / (Zararı)		4.990.472	388.679	5.219.085	(1.241.420)
Yatırım faaliyetlerinden gelirler	21	788.944.705	364.645	-	327.821
Faaliyet Karı / (Zararı)		793.935.177	753.324	5.219.085	(913.599)
Finansal gelirler	22	287.831	730.220	95.448	382.000
Finansal giderler (-)	22	(239)	(99.523)	474.294	(20.946)
Vergi Öncesi Karı / (Zararı)		794.222.769	1.384.021	5.788.827	(552.545)
Vergi (Gideri) Geliri		272.678.901	(733.215)	2.044	(374.920)
Dönem vergi gideri		-	-	-	-
Ertelenmiş vergi geliri / (gideri)	17	272.678.901	(733.215)	2.044	(374.920)
Dönem Karı		1.066.901.670	650.806	5.790.871	(927.465)
Pay Başına Kazanç	23	7,1127	0,0165	0,0386	0,0760
Dönem Karı		1.066.901.670	650.806	5.790.871	(927.465)
Diğer kapsamlı gelir/(gider) kısmı: Kar veya zararda yeniden sınıflandırılmayacaklar		16.607	8.257	9.135	8.257
Tanımlanmış fayda planları yeniden ölçüm kazanç / kayıpları		20.759	10.156	11.179	10.156
Tanımlanmış fayda planları yeniden ölçüm kazanç / kayıpları ertelenmiş vergi etkisi		(4.152)	(1.899)	(2.044)	(1.899)
Diğer Kapsamlı Gelir		16.607	8.257	9.135	8.257
Toplam Kapsamlı Gelir		1.066.918.277	659.063	5.800.006	(919.208)

VERA KONSEPT GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI ANONİM ŞİRKETİ

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

		Kar veya Zararda Yeniden Sınıflandırılmayacak Birikmiş Diğer Kapsamlı Gelirler ve Giderler			Birikmiş Karlar	
	Ödenmiş Sermaye	Tanımlanmış Fayda Planları Yeniden Ölçüm Kazanç/(Kayıpları)	Kardan Ayrılan Kısıtlanmış Yedekler	Geçmiş Yıllar Kar / Zararları	Net Dönem Karı / Zararı	Toplam
1.01.2022	39.000.000	7.485	22.112	1.384.093	(3.768.337)	36.645.353
Sermaye Artışı	111.000.000	-	31.666	(3.800.003)	3.768.337	111.000.000
Yatırım amaçlı gayrimenkullerin gerçeğe uygun düzeltilmesi	-	-	-	1.273.486.633	-	1.273.486.633
Yatırım amaçlı gayrimenkullerin gerçeğe uygun düzeltilmesi vergi etkisi	-	-	-	(254.697.327)	-	(254.697.327)
Toplam Kapsamlı Gelir	-	10.156	-	-	650.806	660.962
30.09.2022	150.000.000	17.641	53.778	1.016.373.396	650.806	1.167.095.621
1.01.2023	150.000.000	24.788	53.778	1.046.977.484	41.925.043	1.238.981.093
Transferler	-	-	-	41.925.043	(41.925.043)	-
Toplam Kapsamlı Gelir	-	16.607	-	-	1.066.901.670	1.066.918.277
30.09.2023	150.000.000	41.395	53.778	1.088.902.527	1.066.901.670	2.305.899.370

Ekte yer alan notlar, finansal tabloların tamamlayıcı bir parçasıdır.

VERA KONSEPT GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI ANONİM ŞİRKETİ

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

	<i>Bağımsız Denetimden Geçmemiş Cari Dönem 1 Ocak 2023 30 Eylül 2023</i>	<i>Bağımsız Denetimden Geçmemiş Önceki Dönem 1 Ocak 2022 30 Eylül 2022</i>
A. İşletme faaliyetlerinden nakit akışları	5.855.766	(73.136.433)
Dönem karı / (zararı)	1.066.901.670	650.806
Dönem net karı mutabakatı ile ilgili düzeltmeler:		
Amortisman ve itfa giderleri ile ilgili düzeltmeler	294.755	259.984
Yatırım Amaçlı Gayrimenkul Değer Artışı ile İlgili Düzeltmeler	(788.276.441)	-
Çalışanlara Sağlanan Faydalara İlişkin Karşılıklar (İptali) ile İlgili Düzeltmeler	20.502	8.619
Faiz gider / gelirleri ile ilgili düzeltmeler	(9.324.454)	(1.328.153)
Vergi (Geliri) Gideri İle İlgili Düzeltmeler	(272.678.901)	733.215
Duran Varlıkların Elden Çıkarılmasından Kaynaklanan Kayıplar (Kazançlar) İle İlgili Düzeltmeler	(695.256)	-
Stoklardaki artış / azalış	(3.699.847)	(28.010.707)
Ticari alacaklardaki artış / azalış	-	9.509.770
Çalışanlara sağlanan faydalar kapsamında borçlardaki artış / azalış	190.101	-
Faaliyetler ile ilgili diğer borçlardaki artış / azalış	30.587	(925.546)
Faaliyetlerle ilgili diğer alacaklardaki artış / azalış	(113.981.298)	3.742
Peşin ödenmiş giderlerdeki artış / azalış	182.217	(248.750)
Diğer dönen varlıklardaki artış / azalış	-	(79.456.513)
Ticari borçlardaki artış / azalış	90.174.277	9.157.410
Ertelenmiş gelirlerdeki artış / azalış ile ilgili düzeltmeler	36.717.854	16.577.401
Vergi ödemeleri / iadeleri	-	(67.711)
B. Yatırım faaliyetlerinden kaynaklanan nakit akışları	(6.758.847)	(29.457.760)
Maddi duran varlıklardaki değişim	707.651	513.697
Yatırım amaçlı gayrimenkullerdeki değişim	(7.466.498)	(29.971.457)
C. Finansman faaliyetlerinden nakit akışları	-	111.000.000
Borçlanmadan kaynaklı nakit girişleri	-	-
Sermaye artışı	-	111.000.000
Nakit ve nakit benzerlerindeki net değişim	(903.081)	8.405.807
D. Dönem başı nakit ve nakit benzerleri	1.791.449	4.382.091
E. Dönem sonu nakit ve nakit benzerleri	888.368	12.787.898

VERA KONSEPT GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI ANONİM ŞİRKETİ

30 Eylül 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 Mayıs 2023 tarihli 10826 sayılı Türkiye Ticaret Sicili Gazetesi'nde yayınlandığı üzere Vera Konsept Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı Anonim Şirketi olarak değişmiştir.

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

30 Eylül 2023 tarihi itibarıyla Şirket'in personel sayısı 8'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:

	30 Eylül 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
Toplam		150.000.000		150.000.000

30 Eylül 2023 tarihi itibarıyla Şirket'in 150.000.000 TL olan sermayesi her biri 1 TL nominal değerli 150.000.000 adet hisseden 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 30.10.2023 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.

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.

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 Eylül 2023 tarihi itibarıyla finansal durum tablosunu 31 Aralık 2022 tarihi itibarıyla hazırlanmış finansal durum tablosu ile 30 Eylül 2023 tarihinde sona eren yıla ait kapsamlı gelir tablosunu, nakit akış tablosunu ve özkaynak değişim tablosunu ise 30 Eylül 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 Eylül 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 Eylül 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 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.

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 yansıtmaktadır.

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.

30 Eylül 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 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 kavuşturmaktadır.

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 muhasebeleştirmelerini gerektirmektedir.

2. FİNANSAL TABLOLARIN SUNUMUNA İLİŞKİN ESASLAR (DEVAMI)

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:

- (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.

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

2. FİNANSAL TABLOLARIN SUNUMUNA İLİŞKİN ESASLAR (DEVAMI)

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 tablolarda 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.

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 gerçekleşebilir değerin düşük olanı ile değerlendirilmektedir. Sabit ve değişken genel üretim giderlerinin bir kısmını da içeren maliyetler stokların bağlı bulunduğu sınıfa uygun olan yöntemle göre ve çoğunlukla ilk-giren-ilk-çıkart yöntemiyle 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 kar veya zarar 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. Her finansal tablo dönemi itibarıyla, net gerçekleşebilir değer yeniden gözden geçirilir.

VERA KONSEPT GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI ANONİM ŞİRKETİ

30 Eylül 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)

2.8.4 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.

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 aralıklar ile yapılan değerlemeye göre belirlenir. Gerçeğe uygun değerler değerleme 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 değerleme 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 sağlanamayacağının 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, kullanımdaki değişikliğin gerçekleştiği tarihe kadar "maddi duran varlıklar"a veya "stoklar"a uygulanan muhasebe politikasını uygular.

Şirket, 30 Eylül 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 değerleme raporu dikkate alınarak, gerçeğe uygun değeri ile finansal tablolara yansıtılmıştır.

2. FİNANSAL TABLOLARIN SUNUMUNA İLİŞKİN ESASLAR (DEVAMI)

2.8. Önemli Muhasebe Politikalarının Özeti (Devamı)

2.8.5 Yatırım Amaçlı Gayrimenkuller (Devamı)

Şirket 30 Eylül 2023 tarihi itibarıyla Ankara-Gölbaşı arsasını yatırım amaçlı gayrimenkul olarak değerlendirmektedir. Net Kurumsal Gayrimenkul Değerleme ve Danışmanlık A.Ş. tarafından hazırlanan 5 Haziran 2023 tarih ve 2023-349 sayılı değerleme 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 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.

VERA KONSEPT GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI ANONİM ŞİRKETİ

30 Eylül 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

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

- Satın alındığında veya oluşturulduğunda kredi-değer düşüklüğü bulunan finansal varlıklar 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 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.

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 zararında 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 bulundukları 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.

VERA KONSEPT GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI ANONİM ŞİRKETİ

30 Eylül 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)

2.8.7 Kur Değişiminin Etkileri (Devamı)

Şirket tarafından kullanılan 30 Eylül 2023 ve 31 Aralık 2022 tarihli kur bilgileri aşağıdaki gibidir:

	30 Eylül 2023	31 Aralık 2022
ABD Doları	27,3767	18,6983
Avro	29,0305	19,9349

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.

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

VERA KONSEPT GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI ANONİM ŞİRKETİ

30 Eylül 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)

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 alımından 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.

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.

VERA KONSEPT GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI ANONİM ŞİRKETİ

30 Eylül 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)

2.8.11 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 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 temettüler, 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.

VERA KONSEPT GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI ANONİM ŞİRKETİ

30 Eylül 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)

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

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 Eylül 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 değerlendirerek olası kazanç ve yükümlülüklere karşı gerekli görülen karşılıkları ayırmaktadır.

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 Eylül 2023	31 Aralık 2022
Kasa	2.842	3.573
Bankalar	885.526	1.787.876
- Vadesiz mevduat	11.131	616.638
- Vadeli mevduat	874.395	1.171.238
	888.368	1.791.449

Şirket'in cari dönemde nakit benzerlerinin tamamı Türk Lirası cinsindendir (31 Aralık 2022: Tamamı TL).

30 Eylül 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).

VERA KONSEPT GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI ANONİM ŞİRKETİ

30 Eylül 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 Eylül 2023	31 Aralık 2022
Sevda Fırat	11.920.500	-
Emre Fırat	10.668.000	-
	22.588.500	-

İlişkili taraflara uzun vadeli borçlarının detayı aşağıdaki gibidir:

	30 Eylül 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 Eylül 2023	31 Aralık 2022
Ticari borçlar	2.712.717	18.199.513
- Diğer Taraflara (*)	2.712.717	18.199.513
Borç senetleri	105.500.000	-
Diğer ticari borçlar	10.744	10.744
Ertelenmiş finansman geliri (-)	(9.324.454)	(161.073)
- Diğer Taraflara	(9.324.454)	(161.073)
	98.899.007	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 Eylül 2023 tarihi itibarıyla İller Bankası A.Ş.'ye ticari borcu kalmamıştır. 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 Eylül 2023	31 Aralık 2022
Verilen depozito ve teminatlar	11.837	11.833
Diğer çeşitli alacaklar	335.778	67.186
	347.615	79.019

Şirket'in uzun vadeli diğer alacaklarının detayı aşağıdaki gibidir:

	30 Eylül 2023	31 Aralık 2022
Verilen depozito ve teminatlar	-	76.651
	-	76.651

VERA KONSEPT GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI ANONİM ŞİRKETİ

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

Diğer Borçlar

Şirket'in kısa vadeli diğer borçlarının detayı aşağıdaki gibidir:

	30 Eylül 2023	31 Aralık 2022
Ödenecek Vergi ve Fonlar	8.415.899	7.527.792
Ortaklara Borçlar (Dipnot 5)	22.588.500	-
	31.004.399	7.527.792

Şirket'in uzun vadeli diğer borçlarının detayı aşağıdaki gibidir:

	30 Eylül 2023	31 Aralık 2022
Ortaklara Borçlar (Dipnot 5)	340.160	340.160
	340.160	340.160

8. STOKLAR

Şirket'in stoklarının detayı aşağıdaki gibidir:

	30 Eylül 2023	31 Aralık 2022
Geliştirmesi devam eden projeler - Konsept Vera	98.080.101	94.380.254
	98.080.101	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 m2'dir (31 Aralık 2022: 63.064 m2).

Şirket'in, 30 Eylül 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 m2 olan Konsept Vera Projesi'nin 13.783 m2'si ticari nitelikte olan dükkan ve işyerlerinden, 25.758 m2'si ise satılabilir konut alanlarından oluşmaktadır (31 Aralık 2022: Toplam satılabilir/kiralanabilir alan 38.113 m2, 12.303 m2'si ticari nitelik, 25.810 m2'si satılabilir konut). Değerleme raporunda yer alan bilgilere göre, satılık ve kiralık olarak değerlendirilen alanın %65,14'ü satılabilir konut alanlarından, %34,86'sı ise ticari nitelikte olan dükkan ve işyerlerinden oluşmaktadır. Bu kapsamda, Şirket'in aktifleştirdiği 10.042.865 TL tutarındaki finansman giderleri dahil Konsept Vera Projesi'nin geliştirilmekte olduğu arsanın maliyet değeri 37.312.874 TL olup, %65,14'ünü oluşturan 24.306.534 TL'si stoklarda yer almakta, kalan %34,86'sını oluşturan 13.006.331 TL'si ise yatırım amaçlı gayrimenkullere transfer edilmiştir. 30 Eylül 2023 itibarıyla 113.249.500 TL olan inşaat maliyetlerinin %65,14'ünü oluşturan 73.773.567 TL'si stoklarda yer almakta olup, kalan %34,86'sını oluşturan 39.475.933 TL'si ise yatırım amaçlı gayrimenkullere transfer edilmiştir.

Net Kurumsal Gayrimenkul Değerleme ve Danışmanlık A.Ş.'ye hazırlatılan 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 değerleme 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 Eylül 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 10.042.865 TL tutarında (31 Aralık 2022: 8.449.520TL) proje maliyetleri içerisinde aktifleştirilen finansman giderleri bulunmaktadır.

VERA KONSEPT GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI ANONİM ŞİRKETİ

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

9. PEŞİN ÖDENMİŞ GİDERLER VE ERTELENMİŞ GELİRLER

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

	30 Eylül 2023	31 Aralık 2022
Verilen avanslar	153.771	90.700
Gelecek Aylara Ait Peşin Ödenen Giderler	75.700	304.381
	229.471	395.081

Şirket'in kısa vadeli ertelenmiş gelirlerinin detayı aşağıdaki gibidir:

	30 Eylül 2023	31 Aralık 2022
Kısa Vadeli Ertelenmiş Gelirler	50.346.920	36.959.066
- İlişkili Olmayan Taraflardan (*)	50.346.920	36.959.066
	50.346.920	36.959.066

(*) 30 Eylül 2023 ve 31 Aralık 2022 tarihleri itibarıyla alınan kısa vadeli avanslar, Konsept Vera Projesi kapsamında ön satışı yapılan bağımsız bölümlere ilişkindir.

Şirket'in uzun vadeli ertelenmiş gelirlerinin detayı aşağıdaki gibidir:

	30 Eylül 2023	31 Aralık 2022
Uzun Vadeli Ertelenmiş Gelirler	23.330.000	-
	23.330.000	-

10. YATIRIM AMAÇLI GAYRİMENKULLER

Şirket'in yatırım amaçlı gayrimenkullerine ilişkin detaylar aşağıdaki gibidir:

	30 Eylül 2023	31 Aralık 2022
Proje Bazında Yatırım Amaçlı Gayrimenkuller-Elazığ Konsept Vera	2.069.201.029	1.303.458.090
Arsalar-Gölbaşı Arsası	140.000.000	110.000.000
	2.209.201.029	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 m2'dir (31 Aralık 2022: 63.064 m2).

Şirket'in, 30 Eylül 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 m2 olan Konsept Vera Projesi'nin 13.783 m2'si ticari nitelikte olan dükkan ve işyerlerinden, 25.758 m2'si ise satılabilir konut alanlarından oluşmaktadır (31 Aralık 2022: Toplam satılabilir/kiralanabilir alan 38.113 m2, 12.303 m2'si ticari nitelik, 25.810 m2'si satılabilir konut). Değerleme raporunda yer alan bilgilere göre, satılık ve kiralık olarak değerlendirilen alanın %65,14'ü satılabilir konut alanlarından, %34,86'sı ise ticari nitelikte olan dükkan ve işyerlerinden oluşmaktadır. Bu kapsamda, Şirket'in aktifleştirdiği 10.042.865 TL tutarındaki finansman giderleri dahil Konsept Vera Projesi'nin geliştirilmekte olduğu arsanın maliyet değeri 37.312.874 TL olup, %65,14'ünü oluşturan 24.306.534 TL'si stoklarda yer almakta, kalan %34,86'sını oluşturan 13.006.331 TL'si ise yatırım amaçlı gayrimenkullere transfer edilmiştir. 30 Eylül 2023 itibarıyla 113.249.500 TL olan inşaat maliyetlerinin %65,14'ünü oluşturan 73.773.567 TL'si stoklarda yer almakta olup, kalan %34,86'sını oluşturan 39.475.933 TL'si ise yatırım amaçlı gayrimenkullere transfer edilmiştir.

VERA KONSEPT GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI ANONİM ŞİRKETİ

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

Net Kurumsal Gayrimenkul Değerleme ve Danışmanlık A.Ş.'ye hazırlatılan 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 değerleme 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.

10. YATIRIM AMAÇLI GAYRİMENKULLER (DEVAMI)

		30 Eylül 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		
			2.208.980.397		
		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		
			1.413.458.090		

Yatırım Amaçlı Gayrimenkuller	31.12.2022	Giriş / Değişim Etkisi (*)	Transfer	Yeniden Değerleme Farkları	30.09.2023
Ankara - Gölbaşı Arsası	110.000.000	-	-	30.000.000	140.000.000
Elazığ-Konsept Vera Projesi	1.303.458.090	7.466.498	-	758.276.441	2.069.201.029
	1.413.458.090	7.466.498	-	788.276.441	2.209.201.029

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
	53.000.000	-	44.988.775	1.315.469.315	1.413.458.090

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

11. MADDİ DURAN VARLIKLAR

	1 Ocak 2023	Girişler	Çıkışlar	30 Eylül 2023
Maliyet Değeri				
Taşıt araçları	1.417.389	-	(141.378)	1.276.011
Demirbaşlar	301.695	-	-	301.694
	1.719.084	-	(141.378)	1.577.705
Birikmiş Amortismanlar				
Binalar	-	-		
Taşıt araçları	600.727	237.145	(128.983)	708.890
Demirbaşlar	178.452	57.610	-	236.060
	779.179	294.755	(128.983)	944.950
30 Eylül 2023 itibarıyla net defter değeri	939.905			632.755

	1 Ocak 2022	Girişler	Çıkışlar	30 Eylül 2022
Maliyet Değeri				
Binalar	581.439	-	(581.439)	-
Makine, tesis ve cihazlar	-	-	-	-
Taşıt araçları	1.417.389	-	-	1.417.389
Demirbaşlar	265.674	30.918	-	296.592
	2.264.502	30.918	(581.439)	1.713.981
Birikmiş Amortismanlar				
Binalar	34.886	1.938	(36.824)	-
Makine, tesis ve cihazlar	-	-	-	-
Taşıt araçları	333.400	212.609	-	546.009
Demirbaşlar	75.142	45.437	-	120.579
	443.428	259.984	(36.824)	666.588
30 Eylül 2022 itibarıyla net defter değeri	1.821.074			1.047.393

VERA KONSEPT GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI ANONİM ŞİRKETİ

30 Eylül 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 Eylül 2023	31 Aralık 2022
Personele borçlar	146.399	80.700
Ödenecek sosyal güvenlik primleri	160.014	39.764
	306.413	120.464

Çalışanlara sağlanan faydalar kapsamında karşılıklar

	30 Eylül 2023	31 Aralık 2022
Kıdem Tazminatı Karşılığı	28.315	7.813
	28.315	7.813

Kıdem ve Emeklilik Tazminatı Karşılığı

Şirket, Türk İş Kanunu'na göre, en az bir yıllık hizmeti tamamlayarak 25 yıllık çalışma hayatı ardından emekliye ayrılan (kadınlar için 58, erkekler için 60 yaş), iş ilişkisi kesilen, askerlik hizmetleri için çağrılan veya vefat eden her çalışanına kıdem tazminatı ödemek mecburiyetindedir. 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 Eylül 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.- 30.09.2023	01.01.- 31.12.2022
Açılış bakiyesi	7.813	37
Hizmet maliyeti	41.022	29.957
Faiz maliyeti	239	2
Aktüeryal kazanç / kayıp	(20.759)	(22.183)
Kapanış bakiyesi	28.315	7.813

VERA KONSEPT GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI ANONİM ŞİRKETİ

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

13. KARŞILIKLAR, KOŞULLU VARLIK VE BORÇLAR

Karşılıklar

30 Eylül 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 Eylül 2023	31 Aralık 2022
Dava Karşılığı	200.000	200.000
	200.000	200.000

14. TAAHHÜTLER

30 Eylül 2023 ve 31 Aralık 2022 tarihleri itibarıyla Şirket'in teminat/rehin/ipotek pozisyonuna ilişkin tabloları aşağıdaki gibidir.

	30 Eylül 2023	31 Aralık 2022
A. Kendi tüzel kişiliği adına vermiş olduğu TRİ'ler	-	28.370.000
- Teminat mektupları (*)	-	1.100.000
- İpotek (**)	-	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

(*) 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 Eylül 2023	31 Aralık 2022
Devreden KDV	17.796.081	18.668.801
İş avansları	134.385	187.385
Taşeronlara verilen avanslar (*)	183.039.172	44.847.492
	200.969.638	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, 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.

VERA KONSEPT GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI ANONİM ŞİRKETİ

30 Eylül 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 Eylül 2023	31 Aralık 2022
Ödenecek diğer yükümlülükler	566	-
	566	-

16. SERMAYE, YEDEKLER VE DİĞER ÖZKAYNAK KALEMLERİ

Şirket'in 30 Eylül 2023 ve 31 Aralık 2022 tarihleri itibarıyla sermaye yapısı aşağıdaki gibidir:

	30 Eylül 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 Eylül 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 Eylül 2023	31 Aralık 2022
Aktüeryal kayıp kazanç fonu	41.395	24.788
	41.395	24.788

Kardan ayrılmış yedeklerin detayı aşağıdaki gibidir:

	30 Eylül 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 Eylül 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 Eylül 2023 tarihi itibarıyla %25’dir. (31 Aralık 2022: %23). 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 bulunan 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.

Ertelenmiş Vergi:

30 Eylül 2023 ve 2022 tarihlerinde sona eren yıllar itibarıyla vergi geliri aşağıdaki gibidir:

	01.01.- 30.09.2023	01.01.- 30.09.2022
Ertelenmiş vergi geliri (*)	272.678.901	(733.215)
Kar veya zarar tablosuna yansıtılan vergi gideri	272.678.901	(733.215)

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

Şirket’in 31 Aralık 2022 tarihi itibarıyla ertelenen vergilerine ilişkin detaylar aşağıdaki gibidir;

	Toplam geçici farklar 31 Aralık 2022	Ertelenen 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
Ertelenmiş vergi varlığı	945.415	197.405

	Toplam geçici farklar 31 Aralık 2022	Ertelenen vergi yükümlülüğü 31 Aralık 2022
Yatırım amaçlı gayrimenkul değerlemesi	(1.364.175.535)	(272.835.107)
Ticari borç reeskontu	(161.073)	(37.047)
Ertelenmiş vergi yükümlülükleri	(1.364.336.608)	(272.872.154)

VERA KONSEPT GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI ANONİM ŞİRKETİ

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

18. HASILAT VE SATIŞLARIN MALİYETİ

a) Hasılat:

	01.01.- 30.09.2023	01.01.- 30.09.2022
Yurt içi satış geliri	-	-
Hasılat	-	-

b) Satışların Maliyeti:

	01.01.- 30.09.2023	01.01.- 30.09.2022
Satılan ticari mal maliyeti	-	-
Maliyet	-	-

19. FAALİYET GİDERLERİ

Şirket'in dönem sonu genel yönetim giderleri aşağıdaki gibidir:

	01.01.- 30.09.2023	01.01.- 30.09.2022
Genel yönetim giderleri	(4.016.608)	(1.346.439)
	(4.016.608)	(1.346.439)

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

	01.01.- 30.09.2023	01.01.- 30.09.2022
Dışardan sağlanan fayda ve hizmetler	(1.772.750)	(652.140)
Personel giderleri	(1.340.912)	(155.973)
Amortisman giderleri ve itfa payları	(165.780)	(259.984)
Vergi resim ve harçlar	(679.835)	(197.741)
Çeşitli giderler	(57.331)	(80.601)
	(4.016.608)	(1.346.439)

20. ESAS FAALİYETLERDEN DİĞER GELİRLER VE GİDERLER

30 Eylül 2023 ve 2022 tarihlerinde sona eren yıllara ait esas faaliyetlerden diğer gelirlerin detayı aşağıdaki gibidir:

	01.01.- 30.09.2023	01.01.- 30.09.2022
Reeskont faiz gelirleri	9.324.454	2.756.838
Kira Gelirleri (*)	-	450.000
Diğer gelirler	66.810	58.924
	9.391.264	3.265.762

(*) Kira gelirleri araç kiralama gelirinden oluşmaktadır.

VERA KONSEPT GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI ANONİM ŞİRKETİ

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

20. ESAS FAALİYETLERDEN DİĞER GELİRLER VE GİDERLER (DEVAMI)

30 Eylül 2023 ve 2022 tarihlerinde sona eren yıllara ait esas faaliyetlerden diğer giderlerin detayı aşağıdaki gibidir:

	01.01.- 30.09.2023	01.01.- 30.09.2022
Reeskont giderleri	(161.073)	(1.428.685)
Diğer giderler	(223.111)	(101.959)
	(384.184)	(1.530.644)

21. YATIRIM FAALİYETLERİNDEN GELİRLER

30 Eylül 2023 ve 2022 tarihlerinde sona eren yıllara ait yatırım faaliyetlerinden gelirlerin detayı aşağıdaki gibidir:

	01.01.- 30.09.2023	01.01.- 30.09.2022
Yatırım amaçlı gayrimenkuller değer artış kazançları	788.276.441	-
Sabit kıymet satış karı	668.264	364.645
	788.944.705	364.645

22. FİNANSMAN GELİRLERİ VE GİDERLERİ

30 Eylül 2023 ve 2022 tarihlerinde sona eren yıllara ait finansman gelirlerinin ve giderlerinin detayı aşağıdaki gibidir:

	01.01.- 30.09.2023	01.01.- 30.09.2022
İlişkili olmayan taraflardan finansman nitelikli faiz gelirleri	287.831	634.509
İlişkili olmayan taraflardan finansman nitelikli kambiyo karları	-	97.711
	287.831	730.220
	01.01.- 30.09.2023	01.01.- 30.09.2022
İlişkili olmayan taraflardan finansman nitelikli kambiyo zararları (-)	-	(78.577)
İlişkili olmayan taraflardan finansman nitelikli faiz giderleri (-)	(239)	-
Banka komisyon gideri (-)	-	(20.946)
	(239)	(99.523)

23. PAY BAŞINA KAZANÇ / (KAYIP)

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

	01.01.- 30.09.2023	01.01.- 30.09.2022
Net dönem karı	1.066.901.670	650.806
Nominal değerli payların ağırlıklı ortalama adedi	150.000.000	39.408.088
	7,1127	0,0165

VERA KONSEPT GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI ANONİM ŞİRKETİ

30 Eylül 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/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.

	30.09.2023	31.12.2022
Toplam yükümlülükler	204.455.780	336.076.633
Nakit ve nakit benzerleri	(888.368)	(1.791.449)
Net yükümlülük	203.567.412	334.285.184
Özkaynaklar	2.305.899.370	1.238.981.093
Net yükümlülük/kaynak oranı	0,0811	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 Eylül 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.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		
30.09.2023 tarihi itibarıyla maruz kalınan azami kredi riski (A+B+C+D)	-	-	-	347.615	885.526	2.842
- Azami riskin teminat, vs ile güvence altına alınmış kısmı	-	-	-			
A. Vadesi geçmemiş ya da değer düşüklüğüne uğramamış finansal varlıkların net defter değeri	-	-	-	347.615	885.526	2.842
B. Vadesi geçmiş ancak değer düşüklüğüne uğramamış varlıkların net defter değeri	-	-	-	-	-	-
- Teminat, vs ile güvence altına alınmış kısmı	-	-	-	-	-	-
C. Değer düşüklüğüne uğrayan varlıkların net defter değerleri	-	-	-	-	-	-
- Vadesi geçmiş (brüt defter değeri)	-	-	-	-	-	-
- Değer düşüklüğü (-)	-	-	-	-	-	-
- Net değer teminat, vs ile güvence altına alınmış kısmı	-	-	-	-	-	-
- Vadesi geçmemiş (brüt defter değeri)	-	-	-	-	-	-
- Değer düşüklüğü (-)	-	-	-	-	-	-
- Net değer teminat, vs ile güvence altına alınmış kısmı	-	-	-	-	-	-
D. Bilanço dışı kredi riski içeren unsurlar	-	-	-	-	-	-

VERA KONSEPT GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI ANONİM ŞİRKETİ

30 Eylül 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.1) Kredi Riski Yönetimi (Devamı)

	Alacaklar				Bankalardaki mevduat	Diğer
	Ticari alacaklar		Diğer alacaklar			
	İlişkili taraf	Diğer taraf	İlişkili taraf	Diğer taraf		
31.12.2022 tarihi itibarıyla maruz kalınan azami kredi riski (A+B+C+D)	-	-	-	155.670	1.787.876	3.573
- Azami riskin teminat, vs ile güvence altına alınmış kısmı	-	-	-	-	-	-
A. Vadesi geçmemiş ya da değer düşüklüğüne uğramamış finansal varlıkların net defter değeri	-	-	-	155.670	1.787.876	3.573
B. Vadesi geçmiş ancak değer düşüklüğüne uğramamış varlıkların net defter değeri	-	-	-	-	-	-
- Teminat, vs ile güvence altına alınmış kısmı	-	-	-	-	-	-
C. Değer düşüklüğüne uğrayan varlıkların net defter değerleri	-	-	-	-	-	-
- Vadesi geçmiş (brüt defter değeri)	-	-	-	-	-	-
- Değer düşüklüğü (-)	-	-	-	-	-	-
- Net değer teminat, vs ile güvence altına alınmış kısmı	-	-	-	-	-	-
- Vadesi geçmemiş (brüt defter değeri)	-	-	-	-	-	-
- Değer düşüklüğü (-)	-	-	-	-	-	-
- Net değer teminat, vs ile güvence altına alınmış kısmı	-	-	-	-	-	-
D. Bilanço dışı kredi riski içeren unsurlar	-	-	-	-	-	-

VERA KONSEPT GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI ANONİM ŞİRKETİ

30 Eylül 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.1) Likidite Riski Tablosu

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

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

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

Sözleşme Uyarınca Vadeler 30 Eylül 2023	Defter Değeri	Sözleşme Uyarınca Nakit Çıkışlar Toplamı (I+II+III+IV)	3 Aydan Kısa (I)	3-12 Ay Arası (II)	1-5 Yıl Arası (III)	5 Yıldan Uzun (IV)
Ticari Borçlar	98.899.007	108.223.461	-	108.223.461	-	-
Diğer Borçlar	31.344.559	31.344.559	8.415.899	22.588.500	340.160	-
Toplam Yükümlülük	130.243.566	139.568.020	31.004.399	108.223.461	340.160	-

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 Yıldan 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	-
Toplam Yükümlülük	25.917.136	26.078.209	-	25.738.049	340.160	-

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 Eylül 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 Eylül 2023 tarihi itibarıyla yabancı para varlık ve yükümlülükleri bulunmamaktadır, bu sebeple kur riskine maruz değildir.

31 Aralık 2022 tarihi itibarıyla döviz pozisyonu aşağıdaki gibidir:

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 Eylül 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 Eylül 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
TOPLAM	(53.290)	53.290

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 Eylül 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 Eylül 2023 Tarihi 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 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 paylarının halka arzına ilişkin izahname Sermaye Piyasası Kurulu tarafından 12.10.2023 tarihinde onaylanmış olup, halka arza ilişkin talep toplama süreci 18-20.10.2023 tarihinde gerçekleştirilmiştir.

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

27. PORTFÖY SINIRLAMALARINA UYUMUN KONTROLÜ (DEVAMI)

Konsolide olmayan (bireysel) finansal tablo ana hesap kalemler	İlgili Düzenleme	30.09.2023	31.12.2022
A Para ve Sermaye piyasası araçları	III-48.1. Md. 24 / (b)	885.526	1.787.876
B 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)	2.307.281.130	1.507.838.344
C İştirakler	III-48.1. Md. 24 / (b)	-	-
İlişkili taraflardan alacaklar (Ticari Olmayan)	III-48.1. Md. 23 / (f)	-	-
Diğer varlıklar		202.188.494	65.431.506
D Toplam varlıklar (Aktif toplamı)	III-48.1. Md. 3 / (p)	2.510.355.150	1.575.057.726
E Finansal borçlar	III-48.1. Md. 31	-	-
F Diğer finansal yükümlülükleri	III-48.1. Md. 31	-	-
G Finansal kiralama borçları	III-48.1. Md. 31	-	-
H İlişkili taraflara borçlar (Ticari olmayan)	III-48.1. Md. 23 / (f)	22.928.660	340.160
I Özkaynaklar	III-48.1. Md. 31	2.305.899.370	1.238.981.093
Diğer kaynaklar		181.527.120	335.736.473
D Toplam kaynaklar	III-48.1. Md. 3 / (p)	2.510.355.150	1.575.057.726

VERA KONSEPT GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI ANONİM ŞİRKETİ

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

27. PORTFÖY SINIRLAMALARINA UYUMUN KONTROLÜ (DEVAMI)

Konsolide olmayan (bireysel) diğer finansal bilgiler		İlgili Düzenleme	30.09.2023	31.12.2022
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)	885.526	1.787.876
A3	Yabancı sermaye piyasası araçları	III-48.1. Md. 24 / (d)	-	-
B1	Yabancı gayrimenkuller, gayrimenkule dayalı projeler, gayrimenkule dayalı haklar	III-48.1. Md. 24 / (d)	-	-
B2	Atıl tutulan arsa/araziler	III-48.1. Md. 24 / (c)	-	-
C1	Yabancı iştirakler	III-48.1. Md. 24 / (d)	-	-
C2	İşletmeci şirkete iştirak	III-48.1. Md. 24 / (a)	-	-
J	Gayrinakdi krediler	III-48.1. Md. 31	-	1.100.000
K	Üzerinde proje geliştirilecek mülkiyeti ortaklığa ait olmayan ipotekli arsaların ipotek bedelleri	III-48.1. Md. 22 / (e)		
L	Tek Bir Şirketteki Para ve Sermaye Piyasası Araçları Yatırımlarının Toplamı	III-48.1. Md. 22 / (1)	885.526	1.787.876
	Yapı Kredi Bankası		4.808	582.296
	Garanti Bankası		880.590	1.202.289
	Diğer		128	3.291

VERA KONSEPT GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI ANONİM ŞİRKETİ

30 Eylül 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)	91,91%	95,73%	≥%51
3 Para ve Sermaye Piyasası Araçları ile İştirakler	III-48.1. Md. 24 / (b)	0,04%	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 Atıl 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	1,00%	0,12%	≤%500
8 TL ve Döviz Cinsinden Vadeli-Vadesiz Mevduat / Özel Cari-Katılma Hesabı	III-48.1. Md. 24 / (b)	0,04%	0,11%	≤%10
9 Tek Bir Şirketteki Para ve Sermaye Piyasası Araçları Yatırımlarının Toplamı	III-48.1. Md. 22 / (1)	0,04%	0,08%	≤%10
Yapı Kredi Bankası		0,00%	0,04%	
Garanti Bankası		0,04%	0,08%	
Diğer		0,00%	0,00%	

30 Eylül 2023 tarihi itibarıyla "Portföy Sınırlamalarına Uyumun Kontrolü" başlıklı dipnotta yer verilen bilgiler; II-14.1 sayılı "Sermaye Piyasasında Finansal Raporlamaya İlişkin Esaslar Tebliği"nin 16. maddesi uyarınca finansal tablolardan türetilmiş özet bilgiler niteliğinde olup 28 Mayıs 2013 tarihinde 28660 sayılı Resmi Gazete'de yayımlanan III-48.1 sayılı "Gayrimenkul Yatırım Ortaklıklarına İlişkin Esaslar Tebliği" ve 23 Ocak 2014 tarihinde 28891 sayılı Resmi Gazete'de yayımlanan III-48.1a sayılı "Gayrimenkul Yatırım Ortaklıklarına İlişkin Esaslar Tebliğinde Değişiklik Yapılmasına Dair Tebliği"nin portföy sınırlamalarına uyumun kontrolüne ilişkin hükümleri çerçevesinde hazırlanmıştır.