

**VERA KONSEPT GAYRİMENKUL
YATIRIM ORTAKLIĞI ANONİM ŞİRKETİ**

**“31 ARALIK 2023” TARİHİNDE SONA EREN
HESAP DÖNEMİNE AİT FİNANSAL TABLOLAR
VE BAĞIMSIZ DENETİM RAPORU**

İÇİNDEKİLER

FİNANSAL DURUM TABLOSU	1-2
KAPSAMLI GELİR TABLOSU	3
ÖZKAYNAK DEĞİŞİM TABLOSU	4
NAKİT AKIŞ TABLOSU	5
FİNANSAL TABLO DİPNOTLARI	6-38

VERA KONSEPT GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI ANONİM ŞİRKETİ

31 Aralık 2023 Tarihi İtibarıyla Finansal Durum Tablosu

(Tutarlar aksi belirtilmedikçe Türk Lirası'nın ("TL") 31 Aralık 2023 tarihindeki satın alma gücü cinsinden ifade edilmiştir.)

Varlıklar	Not	<i>Bağımsız Denetimden Geçmiş Cari Dönem</i>	<i>Bağımsız Denetimden Geçmiş Önceki Dönem</i>
		31 Aralık 2023	31 Aralık 2022
Nakit ve nakit benzerleri	4	314.896.179	2.951.825
Ticari Alacaklar	5	10.414.819	-
Diğer alacaklar	6	1.026.308	130.201
- <i>İlişkili olmayan taraflardan diğer alacaklar</i>		<i>1.026.308</i>	<i>130.201</i>
Stoklar	7	275.562.202	249.673.768
Peşin ödenmiş giderler	8	144.200	650.986
Cari dönem vergisi ile ilgili varlıklar		-	59.638
Diğer dönen varlıklar	14	693.172.266	122.548.922
Toplam Dönen Varlıklar		1.295.215.974	376.015.340
Diğer alacaklar		-	126.300
- <i>İlişkili olmayan taraflardan diğer alacaklar</i>	6		<i>126.300</i>
Maddi duran varlıklar	10	2.007.515	3.186.756
Yatırım amaçlı gayrimenkuller	9	2.466.475.000	2.328.996.148
Ertelenmiş vergi varlığı	16	-	325.270
Toplam Duran Varlıklar		2.468.482.515	2.332.634.474
Toplam Varlıklar		3.763.698.489	2.708.649.814

VERA KONSEPT GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI ANONİM ŞİRKETİ

31 Aralık 2023 Tarihi İtibarıyla Finansal Durum Tablosu

(Tutarlar aksi belirtilmedikçe Türk Lirası'nın ("TL") 31 Aralık 2023 tarihindeki satın alma gücü cinsinden ifade edilmiştir.)

Kaynaklar	Not	Bağımsız Denetimden Geçmiş Cari Dönem	Bağımsız Denetimden Geçmiş Önceki Dönem
		31 Aralık 2023	31 Aralık 2022
Ticari borçlar		1.898.437	29.740.167
- İlişkili olmayan taraflara ticari borçlar	5	1.898.437	29.740.167
Çalışanlara sağlanan faydalar kapsamında borçlar	11	250.736	198.492
Diğer borçlar		8.057.214	12.403.763
- İlişkili olmayan taraflara diğer borçlar	4	8.057.214	12.403.763
Ertelenmiş gelirler	8	79.590.887	84.896.503
Kısa vadeli karşılıklar	12	576.060	329.546
Toplam Kısa Vadeli Yükümlülükler		90.373.334	127.568.471
Diğer borçlar		-	560.492
- İlişkili taraflara diğer borçlar	6	-	560.492
Uzun vadeli karşılıklar		62.860	12.874
-Çalışanlara sağlanan faydalara ilişkin uzun vadeli	11	62.860	12.874
Ertelenmiş vergi yükümlülüğü	16	-	449.619.412
Ertelenmiş gelirler	8	64.626.727	-
Toplam Uzun Vadeli Yükümlülükler		64.689.587	450.192.778
Ödenmiş sermaye	15	205.000.000	150.000.000
Sermaye Düzeltme Farkları		178.334.425	174.867.031
Paylara İlişkin Primler/İskontolar		844.269.981	-
Kar veya zararda yeniden sınıflandırılmayacak birikmiş diğer kapsamlı gelirler ve giderler		44.051	28.511
-Tanımlanmış fayda planları yeniden ölçüm kayıpları / kazançları	15	44.051	28.511
Kardan ayrılan kısıtlanmış yedekler	15	136.056	136.056
Geçmiş yıl karları	15	1.805.856.966	1.670.624.764
Net dönem karı		574.994.089	135.232.202
Toplam Özkaynaklar		3.608.635.568	2.130.888.565
Toplam Kaynaklar		3.763.698.489	2.708.649.814

VERA KONSEPT GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI ANONİM ŞİRKETİ

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

	Not	<i>Bağımsız Denetimden Geçmiş</i>	
		1.01.2023 31.12.2023	1.01.2022 31.12.2022
Hasılat	17	-	-
Satışların maliyeti	17	-	-
Brüt Kar / (Zararı)		-	-
Genel yönetim giderleri (-)	18	(8.833.790)	(7.864.279)
Esas faaliyetlerden diğer gelirler	19	266.872	8.278.420
Esas faaliyetlerden diğer giderler (-)	19	(1.636.787)	(7.202.252)
Esas Faaliyet (Zararı)		(10.203.705)	(6.788.111)
Yatırım faaliyetlerinden gelirler		123.329.207	95.223.505
Yatırım faaliyetlerinden giderler (-)	20	(8.669.990)	(1.659.637)
Faaliyet Karı		104.455.512	86.775.757
Finansal gelirler	21	33.363.236	2.918.664
Finansal giderler (-)	21	(319)	(302.661)
Parasal kayıp/kazanç		164.496.095	72.006.302
Vergi Öncesi Karı		302.314.524	161.398.062
Vergi (Gideri) Geliri		272.679.565	(26.165.860)
<i>Dönem vergi gideri</i>		-	-
<i>Ertelenmiş vergi geliri / (gideri)</i>	16	272.679.565	(26.165.860)
Dönem Karı		574.994.089	135.232.202
Pay Başına Kazanç	22	3,5647	0,9015
Dönem Karı		574.994.089	135.232.202
Diğer kapsamlı gelir/(gider) kısmı: Kar veya zararda yeniden sınıflandırılmayacaklar		19.263	28.511
<i>Tanımlanmış fayda planları yeniden ölçüm kazanç / kayıpları</i>		24.079	36.552
<i>Tanımlanmış fayda planları yeniden ölçüm kazanç / kayıpları ertelenmiş vergi etkisi</i>		(4.816)	(8.041)
Diğer Kapsamlı Gelir		19.263	28.511
Toplam Kapsamlı Gelir		575.013.352	135.260.713

VERA KONSEPT GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI ANONİM ŞİRKETİ

31 Aralık 2023 Tarihinde Sona Eren Yıla Ait Özkaynak Değişim Tablosu

(Tutarlar aksi belirtilmedikçe Türk Lirası'nın ("TL") 31 Aralık 2023 tarihindeki satın alma gücü cinsinden ifade edilmiştir.)

				Kar veya Zararda Yeniden Sınıflandırılmayacak Birikmiş Diğer Kapsamlı Gelirler ve Giderler		Birikmiş Karlar		
	Ödenmiş Sermaye	Sermaye Düzeltme Farkları	Paylara İlişkin Primler / İskontolar	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	174.867.032	-	7.485	136.056	612.985.853	38.849.605	865.846.031
Sermaye Artışı	111.000.000	-	-	-	-	-	-	111.000.000
Transferler	-	-	-	-	-	38.849.605	(38.849.605)	-
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	-	-	-	21.026	-	-	135.232.202	135.253.228
31.12.2022	150.000.000	174.867.032	-	28.511	136.056	1.670.624.764	135.232.202	2.130.888.565
1.01.2023	150.000.000	174.867.032	-	28.511	136.056	1.670.624.764	135.232.202	2.130.888.565
Sermaye Artışı	55.000.000	3.467.393	-	-	-	-	-	58.467.393
Transferler	-	-	-	-	-	135.232.202	(135.232.202)	-
Pay Bazlı İşlemler Nedeniyle Meydana Gelen Artış/Azalış	-	-	844.269.981	-	-	-	-	844.269.981
Toplam Kapsamlı Gelir	-	-	-	15.540	-	-	574.994.089	574.994.089
31.12.2023	205.000.000	178.334.425	844.269.981	44.051	136.056	1.805.856.966	574.994.089	3.608.635.568

Ekte yer alan notlar, finansal tabloların tamamlayıcı bir parçasıdır.

VERA KONSEPT GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI ANONİM ŞİRKETİ**31 Aralık 2023 Tarihinde Sona Eren Yıla Ait Nakit Akış Tablosu**

(Tutarlar aksi belirtilmedikçe Türk Lirası'nın ("TL") 31 Aralık 2023 tarihindeki satın alma gücü cinsinden ifade edilmiştir.)

		Bağımsız Denetimden Geçmiş 31.12.2023	Bağımsız Denetimden Geçmiş 31.12.2022
	Not		
Dönem Karı / Zararı		574.994.089	135.232.202
Dönem Net Karı (zararı) Mutabakatıyla İlgili Düzeltmeler		(1.139.115.960)	(145.407.986)
Amortisman gideriyle ilgili düzeltmeler	10	1.220.123	1.384.513
Yatırım Amaçlı Gayrimenkul Değer Düşüklüğü (İptali) ile İlgili Düzeltmeler	9	(109.803.738)	(93.920.564)
Çalışanlara Sağlanan Faydalara İlişkin Karşılıklar (İptali) ile İlgili Düzeltmeler		55.047	12.812
Dava ve/veya Ceza Karşılıkları (İptali) ile İlgili Düzeltmeler	12	246.514	(211.798)
Faiz Gelirleri ile İlgili Düzeltmeler		(64.337)	-
Parasal Kayıp / Kazanç		(5.060)	(38)
Vergi (Geliri) Gideri ile İlgili Düzeltmeler	16	(449.298.958)	26.165.860
Maddi Duran Varlıkların Elden Çıkarılmasından Kaynaklanan Kayıplar (Kazançlar) ile İlgili Düzeltmeler		(1.044.850)	-
Ticari Alacaklardaki Azalış (Artış) ile İlgili Düzeltmeler	5	(10.414.819)	40.144.556
Faaliyetlerle İlgili Diğer Alacaklardaki Azalış (Artış) ile İlgili Düzeltmeler		(576.300.191)	(81.784.260)
Stoklardaki Azalışlar (Artışlar) ile İlgili Düzeltmeler	7	(25.888.434)	(121.158.189)
Peşin Ödenmiş Giderlerdeki Azalış (Artış)	8	522.326	(303.234)
Ticari Borçlardaki Artış (Azalış) ile İlgili Düzeltmeler	5	(27.777.393)	4.204.631
Çalışanlara Sağlanan Faydalar Kapsamında Borçlardaki Artış (Azalış)	11	57.060	196.527
Faaliyetler ile İlgili Diğer Borçlardaki Artış (Azalış) ile İlgili Düzeltmeler		59.638	10.823.354
Ertelenmiş Gelirlerdeki Artış (Azalış)	8	59.321.112	69.037.844
İşletme Faaliyetlerinden Kaynaklanan Net Nakit Akışı		(564.121.871)	(10.175.784)
Maddi duran varlıkların satışından kaynaklanan nakit girişleri	10	1.085.551	1.343.642
Maddi duran varlıkların alımından kaynaklanan nakit çıkışları (-)		(81.583)	(77.120)
Yatırım amaçlı gayrimenkullerin alımından kaynaklanan nakit çıkışları (-)		(27.675.114)	-
Yatırım Faaliyetlerinden Kaynaklanan Net Nakit Akışı		(26.671.146)	1.266.522
Pay ihracından kaynaklanan nakit girişleri		844.269.981	-
Sermaye artışı		58.467.392	-
Finansman Faaliyetlerinden Kaynaklanan Net Nakit Akışı		902.737.373	-
Yabancı Para Çevrim Farklarının Etkisinden Önce Nakit ve Nakit Benzerlerindeki Net Artış		311.944.356	(8.909.262)
NAKİT VE NAKİT BENZERLERİNDEKİ ARTIŞ / AZALIŞ (A+B+C)		311.944.356	(8.909.262)
D. DÖNEM BAŞI NAKİT VE NAKİT BENZERLERİ	4	2.951.823	11.861.085
DÖNEM SONU NAKİT VE NAKİT BENZERLERİ (A+B+C+D)	4	314.896.179	2.951.823

VERA KONSEPT GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI ANONİM ŞİRKETİ

31 Aralık 2023 Tarihli Finansal Tablolara Ait Dipnotlar

(Tutarlar aksi belirtilmedikçe Türk Lirası'nın ("TL") 31 Aralık 2023 tarihindeki satın alma gücü cinsinden ifade edilmiştir.)

1. ŞİRKET'İN ORGANİZASYONU VE FAALİYET KONUSU

Şirket Hakkında Bilgiler

Vera Konsept Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı Anonim Şirketi ("Vera Grup" veya "Şirket"), 13 Ağustos 2018 tarihinde anonim şirket olarak Ankara, Türkiye'de kurulmuştur. Şirket'in unvanı 08 Mayıs 2023 tarihli 10826 sayılı Türkiye Ticaret Sicili Gazetesi'nde 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.

31 Aralık 2023 tarihi itibarıyla Şirket'in personel sayısı 10'dur (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:

	31 Aralık 2023	31 Aralık 2022
Sevda Fırat	75.000.000	75.000.000
Emre Fırat	75.520.000	75.000.000
Halka Açık Kısım	54.480.000	-
	205.000.000	150.000.000

31 Aralık 2023 tarihi itibarıyla Şirket'in 205.000.000 TL olan sermayesi her biri 1 TL nominal değerli 205.000.000 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 06.05.2024 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.

VERA KONSEPT GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI ANONİM ŞİRKETİ

31 Aralık 2023 Tarihli Finansal Tablolara Ait Dipnotlar

(Tutarlar aksi belirtilmedikçe Türk Lirası'nın ("TL") 31 Aralık 2023 tarihindeki satın alma gücü cinsinden ifade edilmiştir.)

SPK mevzuatına göre finansal raporlama yapan şirketler, Tebliğ'in 5. maddesine göre Kamu Gözetimi Muhasebe ve Denetim Standartları Kurumu ("KGGK") 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, KGGK 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

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

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

Tarih	Endeks	Dönüştürme endeksi
31 Aralık 2023	1.859,38	1,000
31 Aralık 2022	1.128,45	1.647
31 Aralık 2021	686,95	2,706

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

Yukarıda belirtilen düzeltmeler için uygulanan ana prosedürler aşağıdaki gibidir:

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

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

VERA KONSEPT GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI ANONİM ŞİRKETİ

31 Aralık 2023 Tarihli Finansal Tablolara Ait Dipnotlar

(Tutarlar aksi belirtilmedikçe Türk Lirası'nın ("TL") 31 Aralık 2023 tarihindeki satın alma gücü cinsinden ifade edilmiştir.)

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

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

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

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

-İlgili tüm rakamlar 31 Aralık 2023 tarihi itibarıyla sona eren dönem için, 31 Aralık 2021 ve 2022'den 31 Aralık 2023'e kadar endeksteki değişim uygulanarak yeniden düzenlenmiştir.

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

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

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

2.6. Yeni ve Revize Edilmiş Uluslararası Finansal Raporlama Standartları

Şirket'in finansal durumu, performansı veya nakit akımları üzerindeki işlemlerin ve olayların etkilerinin finansal tablolarda daha uygun ve güvenilir bir sunumu sonucunu doğuracak nitelikte olması durumunda muhasebe politikalarında değişiklik yapılır. İsteğe bağlı olarak muhasebe politikalarında yapılan değişikliklerin önceki dönemleri etkilemesi durumunda, söz konusu politika hep kullanımdaymış gibi finansal tablolarda geriye dönük olarak uygulanır. Yeni bir standardın uygulanmasından kaynaklanan muhasebe politikası değişiklikleri, söz konusu standardın şayet varsa geçiş hükümlerine uygun olarak geriye ya da ileriye dönük olarak uygulanır. Herhangi bir geçiş hükmünün yer almadığı değişiklikler geriye dönük olarak uygulanır.

31 Aralık 2023 tarihi itibarıyla sona eren hesap dönemine ait finansal tabloların hazırlanmasında esas alınan muhasebe politikaları aşağıda özetlenen 1 Ocak 2023 tarihi itibarıyla geçerli yeni ve değiştirilmiş TFRS standartları ve TFRYK yorumları dışında önceki yılda kullanılanlar ile tutarlı olarak uygulanmıştır. Bu standartların ve yorumların Şirket'in mali durumu ve performansı üzerindeki etkileri ilgili paragraflarda açıklanmıştır.

VERA KONSEPT GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI ANONİM ŞİRKETİ

31 Aralık 2023 Tarihli Finansal Tablolara Ait Dipnotlar

(Tutarlar aksi belirtilmedikçe Türk Lirası'nın ("TL") 31 Aralık 2023 tarihindeki satın alma gücü cinsinden ifade edilmiştir.)

a) 31 Aralık 2023 tarihi itibarıyla yürürlükte olan yeni standartlar ile mevcut önceki standartlara getirilen değişiklikler ve yorumlar:

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

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. Söz konusu değişikliğin Şirket'in finansal durumu veya performansı üzerinde önemli bir etkisi olmamıştır.

TFRS 17, 'Sigorta Sözleşmeleri'; 1 Ocak 2023 tarihinde veya bu tarihten sonra başlayan yıllık raporlama dönemlerinde geçerlidir. Bu standart, hali hazırda çok çeşitli uygulamalara izin veren TFRS 4'ün yerine geçmektedir. TFRS 17, sigorta sözleşmeleri ile isteğe bağlı katılım özelliğine sahip yatırım sözleşmeleri düzenleyen tüm işletmelerin muhasebesini temelden değiştirecektir. Söz konusu değişikliğin Şirket'in finansal durumu veya performansı üzerinde önemli bir etkisi olmamıştır.

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

b) 31 Aralık 2023 tarihi itibarıyla yayımlanmış ancak henüz yürürlüğe girmemiş olan standartlar ve değişiklikler

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

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

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

VERA KONSEPT GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI ANONİM ŞİRKETİ

31 Aralık 2023 Tarihli Finansal Tablolara Ait Dipnotlar

(Tutarlar aksi belirtilmedikçe Türk Lirası'nın ("TL") 31 Aralık 2023 tarihindeki satın alma gücü cinsinden ifade edilmiştir.)

TMS 21 Değiştirilebilirliğin Eksikliği; 1 Ocak 2025 tarihinde veya bu tarihten sonra başlayan yıllık raporlama dönemleri için geçerlidir. Bir işletme, belirli bir amaç için belirli bir ölçüm tarihinde başka bir para birimine çevrilemeyen yabancı para biriminde yapılan bir işlem veya faaliyete sahip olduğunda bu değişikliklerden etkilenir. Bir para birimi, başka bir para birimini elde etme olanağı mevcut olduğunda (normal bir idari gecikmeyle) değiştirilebilir ve işlem; uygulanabilir haklar ve yükümlülükler yaratan bir piyasa veya takas mekanizması yoluyla gerçekleşir. Şirket'in finansal durumu ve performansı üzerindeki etkileri değerlendirilmektedir.

TSRS 1, "Sürdürülebilirlikle ilgili Finansal Bilgilerin Açıklanmasına İlişkin Genel Hükümler"; 1 Ocak 2024 tarihinde veya bu tarihten sonra başlayan yıllık raporlama dönemlerinde geçerlidir. Bu, standartların yerel kanunlar veya düzenlemeler tarafından onaylanmasına tabidir. Bu standart, bir şirketin değer zinciri içerisindeki sürdürülebilirlikle ilgili maruz kaldığı tüm ciddi riskler ve fırsatların açıklanmasına yönelik temel çerçeveyi içerir. Şirket'in finansal durumu ve performansı üzerindeki etkileri değerlendirilmektedir.

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

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 karşılaştırmalı olanağına sahip olmalıdır. Bu nedenle, bir muhasebe politikasındaki değişiklik yukarıdaki paragrafta belirtilen durumlardan birini karşılamadığı sürece, her ara dönemde ve her hesap döneminde aynı muhasebe politikaları uygulanmalıdır.

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

2.7. Önemli Muhasebe Politikalarının Özeti

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.

VERA KONSEPT GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI ANONİM ŞİRKETİ

31 Aralık 2023 Tarihli Finansal Tablolara Ait Dipnotlar

(Tutarlar aksi belirtilmedikçe Türk Lirası'nın ("TL") 31 Aralık 2023 tarihindeki satın alma gücü cinsinden ifade edilmiştir.)

- (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.

Hasılatın Muhasebeleştirilmesi

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

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

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

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

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.

VERA KONSEPT GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI ANONİM ŞİRKETİ

31 Aralık 2023 Tarihli Finansal Tablolara Ait Dipnotlar

(Tutarlar aksi belirtilmedikçe Türk Lirası'nın ("TL") 31 Aralık 2023 tarihindeki satın alma gücü cinsinden ifade edilmiştir.)

Stoklar

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

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

Daha önce stokların net gerçekleştirilebilir değere indirgenmesine neden olan koşulların geçerliliğini kaybetmesi veya değişen ekonomik koşullar nedeniyle net gerçekleştirilebilir 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 gerçekleştirilebilir değer yeniden gözden geçirilir.

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.

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 değerlendirme gününde istekli bir alıcı ve satıcı arasında piyasa koşullarına uygun şekilde oluşacak fiyat esas alınarak belirlenir. Yatırım amaçlı gayrimenkuller her yıl değerlemeye tabi tutulmaktadır. Şirket yönetimi değerlendirme tarihinden sonraki dönemde yatırım amaçlı gayrimenkullere yapılan harcamaların ilgili gayrimenkulün gerçeğe uygun değerindeki etkisinin harcama tutarına eşit olduğunu varsaymaktadır.

VERA KONSEPT GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI ANONİM ŞİRKETİ

31 Aralık 2023 Tarihli Finansal Tablolara Ait Dipnotlar

(Tutarlar aksi belirtilmedikçe Türk Lirası'nın ("TL") 31 Aralık 2023 tarihindeki satın alma gücü cinsinden ifade edilmiştir.)

Yatırım amaçlı gayrimenkuller, satılmaları veya kullanılamaz hale gelmeleri ve satışından gelecekte herhangi bir ekonomik yarar sağlamayacağını 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, 31 Aralık 2023 tarihi itibarıyla Konsept Vera Projesi kapsamında yatırım amaçlı gayrimenkullerini Net Kurumsal Gayrimenkul Değerleme ve Danışmanlık A.Ş. tarafından hazırlanan 29 Aralık 2023 tarih ve 2023-1592 sayılı değerleme raporu dikkate alınarak, gerçeğe uygun değeri ile finansal tablolara yansıtılmıştır.

Şirket 31 Aralık 2023 tarihi itibarıyla Ankara-Gölbaşı arsasını yatırım amaçlı gayrimenkul olarak değerlendirmek olup, Net Kurumsal Gayrimenkul Değerleme ve Danışmanlık A.Ş. tarafından hazırlanan 29 Aralık 2023 tarih ve 2023-1591 sayılı değerleme raporunu dikkate alarak finansal tablolarında gerçeğe uygun değeri ile göstermiştir.

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.

VERA KONSEPT GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI ANONİM ŞİRKETİ

31 Aralık 2023 Tarihli Finansal Tablolara Ait Dipnotlar

(Tutarlar aksi belirtilmedikçe Türk Lirası'nın ("TL") 31 Aralık 2023 tarihindeki satın alma gücü cinsinden ifade edilmiştir.)

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 dönülemez bir tercihte bulunulabilir.

İtfa Edilmiş Maliyet ve Etkin Faiz Yöntemi

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

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

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

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

Kur farkı kazanç ve kayıpları

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

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

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.

VERA KONSEPT GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI ANONİM ŞİRKETİ

31 Aralık 2023 Tarihli Finansal Tablolara Ait Dipnotlar

(Tutarlar aksi belirtilmedikçe Türk Lirası'nın ("TL") 31 Aralık 2023 tarihindeki satın alma gücü 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 döviz endeksli parasal varlık ve yükümlülükler bilanço tarihinde geçerli olan kurlar kullanılarak Türk Lirası'na çevrilmiştir. Gerçeğe uygun değeri ile izlenmekte olan parasal olmayan kalemlerden yabancı para cinsinden kaydedilmiş olanlar, gerçeğe uygun değer belirlendiği tarihteki kurlar esas alınmak suretiyle TL'ye çevrilmiştir. Tarihi maliyet cinsinden ölçülen yabancı para birimindeki parasal olmayan kalemler yeniden çevrilmeye tabi tutulmazlar.

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

	31 Aralık 2023	31 Aralık 2022
ABD Doları	29,4382	18,6983
Avro	32,5739	19,9349

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

- 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.

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.

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.

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

31 Aralık 2023 Tarihli Finansal Tablolara Ait Dipnotlar

(Tutarlar aksi belirtilmedikçe Türk Lirası'nın ("TL") 31 Aralık 2023 tarihindeki satın alma gücü cinsinden ifade edilmiştir.)

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

31 Aralık 2023 Tarihli Finansal Tablolara Ait Dipnotlar

(Tutarlar aksi belirtilmedikçe Türk Lirası'nın ("TL") 31 Aralık 2023 tarihindeki satın alma gücü cinsinden ifade edilmiştir.)

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.

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.

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

31 Aralık 2023 Tarihli Finansal Tablolara Ait Dipnotlar

(Tutarlar aksi belirtilmedikçe Türk Lirası'nın ("TL") 31 Aralık 2023 tarihindeki satın alma gücü cinsinden ifade edilmiştir.)

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.

31 Aralık 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 yükümlülükler 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

	31.12.2023	31.12.2022
Kasa	2.676	5.888
Bankalar	301.418.343	2.945.935
- Vadesiz mevduat	205.980	1.016.052
- Vadeli mevduat	301.212.363	1.929.883
Diğer Hazır Değerler	13.475.160	-
	314.896.179	2.951.823

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

31 Aralık 2023 tarihi itibarıyla Şirket'in sahip olduğu toplam 3 aydan kısa vadeli mevduata uygulanan ortalama etkin faiz oranı Türk Lirası vadeli mevduat için %36,5 dir (31 Aralık 2022: TL mevduat için %17,97).

VERA KONSEPT GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI ANONİM ŞİRKETİ

31 Aralık 2023 Tarihli Finansal Tablolara Ait Dipnotlar

(Tutarlar aksi belirtilmedikçe Türk Lirası'nın ("TL") 31 Aralık 2023 tarihindeki satın alma gücü cinsinden ifade edilmiştir.)

5. TİCARİ ALACAKLAR VE TİCARİ BORÇLAR

Şirket'in kısa vadeli ticari alacaklarının detayı aşağıdaki gibidir:

	31 Aralık 2023	31 Aralık 2022
Ticari alacaklar	6.910.598	-
- Diğer Taraflardan	6.910.598	-
Alacak senetleri	3.528.281	-
- Diğer Taraflardan	3.528.281	-
Ertelenmiş finansman gideri (-)	(24.060)	-
	10.414.819	-

Şirket'in kısa vadeli ticari borçlarının detayı aşağıdaki gibidir:

	31 Aralık 2023	31 Aralık 2022
Ticari borçlar	1.952.030	29.987.869
- Diğer Taraflara	1.952.030	29.987.869
Diğer ticari borçlar	10.744	17.703
Ertelenmiş finansman geliri (-)	(64.337)	(265.405)
	1.898.437	29.740.167

6. DİĞER ALACAKLAR VE BORÇLAR

Diğer Alacaklar

Şirket'in kısa vadeli diğer alacaklarının detayı aşağıdaki gibidir:

	31 Aralık 2023	31 Aralık 2022
Verilen Depozito ve Teminatlar	11.837	19.496
Diğer Çeşitli Alacaklar	103.472	110.705
Vergi Dairelerinden Alacaklar	910.999	-
	1.026.308	130.201

Şirket'in uzun vadeli diğer alacaklarının detayı aşağıdaki gibidir:

	31 Aralık 2023	31 Aralık 2022
Verilen depozito ve teminatlar	-	126.300
	-	126.300

Diğer Borçlar

Şirket'in kısa vadeli diğer borçlarının detayı aşağıdaki gibidir:

	31 Aralık 2023	31 Aralık 2022
Ödenecek Vergi ve Fonlar	4.700.081	12.403.763
Vadesi Geçmiş Ertelenmiş Devlet Borçları	3.357.133	-
	8.057.214	12.403.763

Şirket'in uzun vadeli diğer borçlarının detayı aşağıdaki gibidir:

	31 Aralık 2023	31 Aralık 2022
Ortaklara borçlar	-	560.492
	-	560.492

VERA KONSEPT GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI ANONİM ŞİRKETİ

31 Aralık 2023 Tarihli Finansal Tablolara Ait Dipnotlar

(Tutarlar aksi belirtilmedikçe Türk Lirası'nın ("TL") 31 Aralık 2023 tarihindeki satın alma gücü cinsinden ifade edilmiştir.)

7. STOKLAR

Şirket'in stoklarının detayı aşağıdaki gibidir:

	31 Aralık 2023	31 Aralık 2022
Geliştirmesi devam eden projeler - Konsept Vera	275.562.202	249.673.768
	275.562.202	249.673.768

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, 31 Aralık 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 27 Aralık 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. 31 Aralık 2023 itibarıyla 166.249.500 TL olan inşaat maliyetlerinin %65,14'ünü oluşturan 108.299.098 TL'si stoklarda yer almakta olup, kalan %34,86'sını oluşturan 57.950.402 TL'si ise yatırım amaçlı gayrimenkullere transfer edilmiştir.

Şirket'in 31 Aralık 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 123.053.865 TL'dir. Ayrıca 27.183.023 TL tutarında (31 Aralık 2022: 13.880.026 TL) proje maliyetleri içerisinde aktifleştirilen finansman giderleri bulunmaktadır.

8. PEŞİN ÖDENMİŞ GİDERLER VE ERTELENMİŞ GELİRLER

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

	31 Aralık 2023	31 Aralık 2022
Verilen avanslar	68.500	501.537
Gelecek Aylara Ait Peşin Ödenen Giderler	75.700	149.449
	144.200	650.986

Şirket'in kısa vadeli ertelenmiş gelirlerinin detayı aşağıdaki gibidir:

	31 Aralık 2023	31 Aralık 2022
Kısa Vadeli Ertelenmiş Gelirler	79.590.887	84.896.503
- İlişkili Olmayan Taraflardan (*)	79.590.887	84.896.503
	79.590.887	84.896.503

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

VERA KONSEPT GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI ANONİM ŞİRKETİ

31 Aralık 2023 Tarihli Finansal Tablolara Ait Dipnotlar

(Tutarlar aksi belirtilmedikçe Türk Lirası'nın ("TL") 31 Aralık 2023 tarihindeki satın alma gücü cinsinden ifade edilmiştir.)

Şirket'in uzun vadeli ertelenmiş gelirlerinin detayı aşağıdaki gibidir:

	31 Aralık 2023	31 Aralık 2022
Uzun Vadeli Ertelenmiş Gelirler	64.626.727	-
	64.626.727	-

9. YATIRIM AMAÇLI GAYRİMENKULLER

Şirket'in yatırım amaçlı gayrimenkullerine ilişkin detaylar aşağıdaki gibidir;

	31 Aralık 2023	31 Aralık 2022
Proje Bazında Yatırım Amaçlı Gayrimenkuller-Elazığ Konsept Vera	2.251.475.000	2.147.745.938
Arsalar-Gölbaşı Arsası	215.000.000	181.250.210
	2.466.475.000	2.328.996.148

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, 31 Aralık 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 27 Aralık 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. 31 Aralık 2023 itibarıyla 166.249.500 TL olan inşaat maliyetlerinin %65,14'ünü oluşturan 108.299.098 TL'si stoklarda yer almakta olup, kalan %34,86'sını oluşturan 57.950.402 TL'si ise yatırım amaçlı gayrimenkullere transfer edilmiştir.

	31 Aralık 2023	
	Ekspertiz rapor tarihi	Gerçeğe uygun değeri
Elazığ – Konsept Vera Projesi	29 Aralık 2023	2.251.475.000
Ankara- Gölbaşı Arsası	29 Aralık 2023	215.000.000
		2.466.475.000
	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

VERA KONSEPT GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI ANONİM ŞİRKETİ

31 Aralık 2023 Tarihli Finansal Tablolara Ait Dipnotlar

(Tutarlar aksi belirtilmedikçe Türk Lirası'nın ("TL") 31 Aralık 2023 tarihindeki satın alma gücü cinsinden ifade edilmiştir.)

Yatırım Amaçlı Gayrimenkuller	31.12.2022	Giriş / Değişim Etkisi (*)	Transfer	Yeniden Değerleme Farkları	31.12.2023
Ankara - Gölbaşı Arsası	181.250.210	-	-	33.749.790	215.000.000
Elazığ-Konsept Vera Projesi	2.147.745.938	27.675.114	-	76.053.948	2.251.475.000
	2.328.996.148	27.675.114	-	109.803.738	2.466.475.000

Yatırım Amaçlı Gayrimenkuller	31.12.2021	Girişler	Transfer	Yeniden Değerleme Farkları	31.12.2022
Ankara - Gölbaşı Arsası	87.329.647	-	-	93.920.564	181.250.210
Elazığ-Konsept Vera Projesi	-	-	74.129.318	2.073.616.620	2.147.745.938
	87.329.647	-	74.129.318	2.167.537.184	2.328.996.148

(*) Elazığ-Konsept Vera Projesindeki kat irtifakı kurulmasından kaynaklanan metre kare değişiminin etkisi olan 10.587.126 TL'lik tutar cari dönemde hareket tablosunda girişler ve değişim etkisi sütununda gösterilmiştir.

VERA KONSEPT GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI ANONİM ŞİRKETİ

31 Aralık 2023 Tarihli Finansal Tablolara Ait Dipnotlar

(Tutarlar aksi belirtilmedikçe Türk Lirası'nın ("TL") 31 Aralık 2023 tarihindeki satın alma gücü cinsinden ifade edilmiştir.)

10. MADDİ DURAN VARLIKLAR

	1 Ocak 2023	Girişler	Çıkışlar	31 Aralık 2023
Maliyet Değeri				
Taşıt araçları	5.367.191	-	(464.269)	4.902.922
Demirbaşlar	1.102.680	81.583		1.184.263
	6.469.871	81.583	(464.269)	6.087.185
Birikmiş Amortismanlar				
Taşıt araçları	(2.604.391)	(971.727)	423.568	(3.152.550)
Demirbaşlar	(678.724)	(248.396)	-	(927.120)
	(3.283.115)	(1.220.123)	423.568	(4.079.670)
31 Aralık 2023 itibarıyla net defter değeri	3.186.756	(1.138.540)	(40.701)	2.007.515
	1 Ocak 2022	Girişler	Çıkışlar	31 Aralık 2022
Maliyet Değeri				
Binalar	2.730.264	-	(2.730.264)	-
Taşıt araçları	5.367.191	-	-	5.367.191
Demirbaşlar	1.025.560	77.120	-	1.102.680
	9.123.015	77.120	(2.730.264)	6.469.871
Birikmiş Amortismanlar				
Binalar	(162.726)	(11.289)	174.015	-
Taşıt araçları	(1.530.953)	(1.073.438)	-	(2.604.391)
Demirbaşlar	(378.938)	(299.786)	-	(678.724)
	(2.072.617)	(1.384.513)	174.015	(3.283.115)
31 Aralık 2022 itibarıyla net defter değeri	(7.050.398)	(1.307.393)	2.556.249	3.186.756

VERA KONSEPT GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI ANONİM ŞİRKETİ

31 Aralık 2023 Tarihli Finansal Tablolara Ait Dipnotlar

(Tutarlar aksi belirtilmedikçe Türk Lirası'nın ("TL") 31 Aralık 2023 tarihindeki satın alma gücü cinsinden ifade edilmiştir.)

11. ÇALIŞANLARA SAĞLANAN FAYDALAR

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

Çalışanlara sağlanan faydalar kapsamında kısa vadeli borçlar

	31 Aralık 2023	31 Aralık 2022
Personele borçlar	195.515	132.972
Ödenecek sosyal güvenlik primleri	55.221	65.520
	250.736	198.492

Çalışanlara sağlanan faydalar kapsamında karşılıklar

	31 Aralık 2023	31 Aralık 2022
Kıdem Tazminatı Karşılığı	62.860	12.874
	62.860	12.874

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. 31 Aralık 2023 tarihi itibarıyla ödenecek kıdem tazminatı, aylık 35.058,58 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, 31 Aralık 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.- 31.12.2023	01.01.- 31.12.2022
Açılış bakiyesi	12.874	100
Hizmet maliyeti	78.807	49.361
Faiz maliyeti	319	3
Aktüeryal kazanç / kayıp	(24.079)	(36.552)
Parasal Kayıp/Kazanç	(5.061)	(38)
Kapanış bakiyesi	62.860	12.874

VERA KONSEPT GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI ANONİM ŞİRKETİ

31 Aralık 2023 Tarihli Finansal Tablolara Ait Dipnotlar

(Tutarlar aksi belirtilmedikçe Türk Lirası'nın ("TL") 31 Aralık 2023 tarihindeki satın alma gücü cinsinden ifade edilmiştir.)

12. KARŞILIKLAR, KOŞULLU VARLIK VE BORÇLAR

Karşılıklar

31 Aralık 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 576.060 TL dava karşılığı ayrılmıştır.

	31 Aralık 2023	31 Aralık 2022
Dava Karşılığı	576.060	329.546
	576.060	329.546

13. TAAHHÜTLER

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

	31 Aralık 2023	31 Aralık 2022
A. Kendi tüzel kişiliği adına vermiş olduğu TRİ'ler	-	46.746.077
- Teminat mektupları (*)	-	1.812.502
- İpotek (**)	-	44.933.575
- 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	-	-
	-	46.746.077

(*) 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.

14. DİĞER VARLIKLAR VE YÜKÜMLÜLÜKLER

	31 Aralık 2023	31 Aralık 2022
Devreden KDV	29.094.878	30.761.128
İş avansları	185.552	308.759
Taşeronlara verilen avanslar (*)	663.891.836	91.479.035
	693.172.266	122.548.922

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

VERA KONSEPT GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI ANONİM ŞİRKETİ

31 Aralık 2023 Tarihli Finansal Tablolara Ait Dipnotlar

(Tutarlar aksi belirtilmedikçe Türk Lirası'nın ("TL") 31 Aralık 2023 tarihindeki satın alma gücü cinsinden ifade edilmiştir.)

15. SERMAYE, YEDEKLER VE DİĞER ÖZKAYNAK KALEMLERİ

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

	31 Aralık 2023	31 Aralık 2022
Sevda Fırat	75.000.000	75.000.000
Emre Fırat	75.520.000	75.000.000
Halka Açık Kısım	54.480.000	-
	205.000.000	150.000.000

Kar veya zararda sınıflandırılmayacak diğer kapsamlı gelirlerin detayı aşağıdaki gibidir:

	31 Aralık 2023	31 Aralık 2022
Aktüeryal kayıp kazanç fonu	44.051	28.511
	44.051	28.511

Kardan ayrılmış yedeklerin detayı aşağıdaki gibidir:

	31 Aralık 2023	31 Aralık 2022
Yasal yedek akçe	136.056	136.056
	136.056	136.056

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.

Finansal tablolardaki TMS 29 standardının ilk geçiş etkisi aşağıdaki tablolarda sunulmuştur.

Sunum endeksi öncesi özkaynak yapısı aşağıdaki gibidir;

31 Aralık 2023 (TFRS Uyarınca)	Nominal Değer	Enflasyon Düzeltme Etkisi	Endekslenmiş Değer
Ödenmiş Sermaye	205.000.000	178.334.425	383.334.425
Kardan Ayrılan Kısıtlanmış Yedekler	53.778	82.278	136.056
Toplam Özkaynaklar	205.053.778	178.416.703	383.470.481

Şirket Hazine ve Maliye Bakanlığı Gelir İdaresi Başkanlığının yayınladığı 20.02.2024 tarihli ve 165 Sıra No.lu Vergi Usul Kanunu Sirküleri ile, Vergi Usul Kanununun mükerrer 298. maddesinin (A) fıkrasının (8) numaralı bendinin (b) alt bendinin verdiği yetkiye istinaden 5520 sayılı Kurumlar Vergisi Kanununun 5. maddesinin birinci fıkrasının (d) bendinde sayılan ve kazançları kurumlar vergisinden istisna edilen fonların, 2023 ve izleyen dönemlerdeki mali tablolarını Vergi Usul Kanununun enflasyon düzeltmesi hükümleri uyarınca enflasyon düzeltmesinden muaf tutulmuştur.

VERA KONSEPT GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI ANONİM ŞİRKETİ

31 Aralık 2023 Tarihli Finansal Tablolara Ait Dipnotlar

(Tutarlar aksi belirtilmedikçe Türk Lirası'nın ("TL") 31 Aralık 2023 tarihindeki satın alma gücü cinsinden ifade edilmiştir.)

16. VERGİ VARLIK VE YÜKÜMLÜLÜKLERİ

Kurumlar Vergisi

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

Ertelenmiş Vergi:

31 Aralık 2023 ve 2022 tarihlerinde sona eren yıllar itibarıyla vergi geliri aşağıdaki gibidir:

	01.01.- 31.12.2023	01.01.- 31.12.2022
Ertelenmiş vergi geliri (*)	272.679.565	(26.165.860)
Kar veya zarar tablosuna yansıtılan vergi gideri	272.679.565	(26.165.860)

(*) 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;

	31 Aralık 2022
Maddi ve maddi olmayan duran varlıklar	220.142
Yatırım amaçlı gayrimenkul değerlemesi	(449.558.369)
Ticari borç reeskontu	(61.043)
Kıdem tazminatı karşılıkları	2.961
Dava karşılıkları	75.796
Diğer	26.371
Ertelenmiş Vergi	(449.294.142)

17. HASILAT VE SATIŞLARIN MALİYETİ

a) Hasılat:

	01.01.- 31.12.2023	01.01.- 31.12.2022
Yurt içi satış geliri	-	-
Hasılat	-	-

b) Satışların Maliyeti:

	01.01.- 31.12.2023	01.01.- 31.12.2022
Satılan ticari mal maliyeti	-	-
Maliyet	-	-

VERA KONSEPT GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI ANONİM ŞİRKETİ

31 Aralık 2023 Tarihli Finansal Tablolara Ait Dipnotlar

(Tutarlar aksi belirtilmedikçe Türk Lirası'nın ("TL") 31 Aralık 2023 tarihindeki satın alma gücü cinsinden ifade edilmiştir.)

18. FAALİYET GİDERLERİ

Şirket'in dönem sonu genel yönetim giderleri aşağıdaki gibidir:

	01.01.- 31.12.2023	01.01.- 31.12.2022
Genel yönetim giderleri	8.833.790	7.864.279
	8.833.790	7.864.279

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

	01.01.- 31.12.2023	01.01.- 31.12.2022
Amortisman giderleri ve itfa payları	3.300.500	1.002.543
Dışardan sağlanan fayda ve hizmetler	2.603.007	3.227.944
Personel giderleri	1.019.647	1.166.719
Vergi resim ve harçlar	497.855	617.381
Çeşitli giderler	1.412.781	1.849.692
	8.833.790	7.864.279

Bağımsız Denetçi/Bağımsız Denetim Kuruluşundan Alınan Hizmetlere İlişkin Ücretler

Şirket'in, KGK'nin 30 Mart 2021 tarihinde mükerrer Resmî Gazete'de yayımlanan Kurul Kararına istinaden hazırladığı ve hazırlanma esasları 19 Ağustos 2021 tarihli KGK yazısını temel alan bağımsız denetim kuruluşlarınca verilen hizmetlerin ücretlerine ilişkin açıklaması kapsamında raporlama dönemine ait bağımsız denetim ücreti 220.000 TL'dir. (31.12.2022: 82.386 TL)

19. ESAS FAALİYETLERDEN DİĞER GELİRLER VE GİDERLER

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

	01.01.- 31.12.2023	01.01.- 31.12.2022
Reeskont faiz gelirleri	64.337	5.028.171
Diğer gelirler	202.535	3.250.249
	266.872	8.278.420

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

	01.01.- 31.12.2023	01.01.- 31.12.2022
Reeskont giderleri	(185.133)	(5.590.305)
Dava karşılık giderleri	(376.060)	(329.546)
Diğer giderler	(1.075.594)	(1.282.401)
	(1.636.787)	(7.202.252)

VERA KONSEPT GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI ANONİM ŞİRKETİ

31 Aralık 2023 Tarihli Finansal Tablolara Ait Dipnotlar

(Tutarlar aksi belirtilmedikçe Türk Lirası'nın ("TL") 31 Aralık 2023 tarihindeki satın alma gücü cinsinden ifade edilmiştir.)

20. YATIRIM FAALİYETLERİNDEN GELİRLER

31 Aralık 2023 ve 2022 tarihlerinde sona eren yıllara ait yatırım faaliyetlerinden gelirlerin detayı aşağıdaki gibidir:

	01.01.- 31.12.2023	01.01.- 31.12.2022
Yatırım amaçlı gayrimenkuller değer artış kazançları	109.803.738	93.920.564
Menkul kıymet satış karı	12.480.619	-
Sabit kıymet satış karı	1.044.850	1.302.941
	123.329.207	95.223.505
	01.01.- 31.12.2023	01.01.- 31.12.2022
Menkul kıymet satış zararı (-)	-	(1.659.637)
Menkul kıymetler değer düşüklüğü zararı (-)	(8.669.990)	-
	(8.669.990)	(1.659.637)

21. FİNANSMAN GELİRLERİ VE GİDERLERİ

31 Aralık 2023 ve 2022 tarihlerinde sona eren yıllara ait finansman gelirlerinin ve giderlerinin detayı aşağıdaki gibidir:

	01.01.- 31.12.2023	01.01.- 31.12.2022
İlişkili olmayan taraflardan finansman nitelikli faiz gelirleri	33.363.236	2.760.958
- Katılım Bankalarından Alınan Kar Payları	12.700.432	-
- Ticari Bankalardan Alınan Faiz	20.662.804	2.760.958
İlişkili olmayan taraflardan finansman nitelikli kambiyo karları	-	157.706
	33.363.236	2.918.664
	01.01.- 31.12.2023	01.01.- 31.12.2022
İlişkili olmayan taraflardan finansman nitelikli kambiyo zararları (-)	-	(302.661)
İlişkili olmayan taraflardan finansman nitelikli faiz giderleri (-)	(319)	-
	(319)	(302.661)

22. PAY BAŞINA KAZANÇ / (KAYIP)

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

	01.01.- 31.12.2023	01.01.- 31.12.2022
Net dönem karı	574.994.089	135.232.202
Nominal değerli payların ağırlıklı ortalama adedi	161.301.370	150.000.000
	3,5647	0,9015

23. FİNANSAL ARAÇLARDAN KAYNAKLANAN RİSKLERİN NİTELİĞİ VE DÜZEYİ

Şirket'in temel finansal araçları banka kredileri, nakit, kısa vadeli mevduatlardan oluşmaktadır. Söz konusu finansal araçların temel amacı Şirket'in işletme faaliyetlerini finanse etmektir.

a) Sermaye Risk Yönetimi

Şirket, sermayesini portföy çeşitlemesiyle yatırım riskini en düşük seviyeye indirerek yönetmeye çalışmaktadır. Şirket'in amacı; gelir getiren bir işletme olarak devamlılığını sağlamak, hissedar ve kurumsal ortakların faydasını gözetmek aynı zamanda sermayenin maliyetini azaltarak ve piyasa ortalamalarında net yükümlülük/öz kaynak oranını devam ettirerek verimli sermaye yapısının sürekliliğini sağlamaktır.

VERA KONSEPT GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI ANONİM ŞİRKETİ

31 Aralık 2023 Tarihli Finansal Tablolara Ait Dipnotlar

(Tutarlar aksi belirtilmedikçe Türk Lirası'nın ("TL") 31 Aralık 2023 tarihindeki satın alma gücü cinsinden ifade edilmiştir.)

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

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

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

	31.12.2023	31.12.2022
Toplam yükümlülükler	155.062.921	577.761.249
Nakit ve nakit benzerleri	(314.896.179)	(2.951.823)
Net yükümlülük	(159.833.258)	574.809.426
Özkaynaklar	3.608.635.568	2.705.697.991
Net yükümlülük/kaynak oranı	(0,0442)	0,2124

b) Finansal Risk Faktörleri

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

VERA KONSEPT GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI ANONİM ŞİRKETİ

31 Aralık 2023 Tarihli Finansal Tablolara Ait Dipnotlar

(Tutarlar aksi belirtilmedikçe Türk Lirası'nın ("TL") 31 Aralık 2023 tarihindeki satın alma gücü cinsinden 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		
31.12.2023 tarihi itibarıyla maruz kalınan azami kredi riski (A+B+C+D)	-	10.414.819	-	1.026.308	301.418.343	13.477.836
- Azami riskin teminat, vs ile güvence altına alınmış kısmı	-	-	-	-	-	-
A. Vadesi geçmemiş ya da değer düşüklüğüne uğramamış finansal varlıkların net defter değeri	-	10.414.819	-	1.026.308	301.418.343	13.477.836
B. Vadesi geçmiş ancak değer düşüklüğüne uğramamış varlıkların net defter değeri	-	-	-	-	-	-
- Teminat, vs ile güvence altına alınmış kısmı	-	-	-	-	-	-
C. Değer düşüklüğüne uğrayan varlıkların net defter değerleri	-	-	-	-	-	-
- Vadesi geçmiş (brüt defter değeri)	-	-	-	-	-	-
- Değer düşüklüğü (-)	-	-	-	-	-	-
- Net değer teminat, vs ile güvence altına alınmış kısmı	-	-	-	-	-	-
- Vadesi geçmemiş (brüt defter değeri)	-	-	-	-	-	-
- Değer düşüklüğü (-)	-	-	-	-	-	-
- Net değer teminat, vs ile güvence altına alınmış kısmı	-	-	-	-	-	-
D. Bilanço dışı kredi riski içeren unsurlar	-	-	-	-	-	-

VERA KONSEPT GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI ANONİM ŞİRKETİ

31 Aralık 2023 Tarihli Finansal Tablolara Ait Dipnotlar

(Tutarlar aksi belirtilmedikçe Türk Lirası'nın ("TL") 31 Aralık 2023 tarihindeki satın alma gücü cinsinden 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)	-	-	-	130.201	2.945.935	5.888
- Azami riskin teminat, vs ile güvence altına alınmış kısmı	-	-	-	-	-	-
A. Vadesi geçmemiş ya da değer düşüklüğüne uğramamış finansal varlıkların net defter değeri	-	-	-	130.201	2.945.935	5.888
B. Vadesi geçmiş ancak değer düşüklüğüne uğramamış varlıkların net defter değeri	-	-	-	-	-	-
- Teminat, vs ile güvence altına alınmış kısmı	-	-	-	-	-	-
C. Değer düşüklüğüne uğrayan varlıkların net defter değerleri	-	-	-	-	-	-
- Vadesi geçmiş (brüt defter değeri)	-	-	-	-	-	-
- Değer düşüklüğü (-)	-	-	-	-	-	-
- Net değer teminat, vs ile güvence altına alınmış kısmı	-	-	-	-	-	-
- Vadesi geçmemiş (brüt defter değeri)	-	-	-	-	-	-
- Değer düşüklüğü (-)	-	-	-	-	-	-
- Net değer teminat, vs ile güvence altına alınmış kısmı	-	-	-	-	-	-
D. Bilanço dışı kredi riski içeren unsurlar	-	-	-	-	-	-

VERA KONSEPT GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI ANONİM ŞİRKETİ

31 Aralık 2023 Tarihli Finansal Tablolara Ait Dipnotlar

(Tutarlar aksi belirtilmedikçe Türk Lirası'nın ("TL") 31 Aralık 2023 tarihindeki satın alma gücü cinsinden ifade edilmiştir.)

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

b.1) Likidite Riski Tablosu

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

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

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

Sözleşme Uyarınca Vadeler 31 Aralık 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	1.898.437	1.962.774	-	1.962.774	-	-
Diğer Borçlar	8.057.214	8.057.214	-	8.057.214	-	-
Toplam Yükümlülük	9.955.651	10.019.988	-	10.019.988	-	-

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	29.740.167	30.005.572	-	30.005.572	-	-
Diğer Borçlar	12.964.255	12.964.255	-	12.403.763	-	-
Toplam Yükümlülük	42.704.422	42.969.827	-	42.409.335	-	-

b.2) Piyasa Riski Yönetimi

Şirket'in faaliyetleri öncelikle, aşağıda ayrıntılarına yer verildiği üzere, döviz kurundaki ve faiz oranındaki değişiklikler ile ilgili finansal risklere maruz kalmaktadır.

Piyasa riskleri ayrıca, duyarlılık analizleri ile de değerlendirilmektedir.

b.2.1) Kur Riski Yönetimi

Yabancı para cinsinden işlemler, kur riskinin oluşmasına sebebiyet vermektedir. Kur riski, onaylanmış politikalara dayalı olarak yapılan vadeli döviz alım/satım sözleşmeleri ile yönetilmektedir (Şirket önceki raporlama dönemi itibarıyla kur riskine maruz değildir).

Şirket'in yabancı para cinsinden parasal ve parasal olmayan varlıkları bulunmamaktadır. (31 Aralık 2022: Bulunmamaktadır.)

VERA KONSEPT GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI ANONİM ŞİRKETİ

31 Aralık 2023 Tarihli Finansal Tablolara Ait Dipnotlar

(Tutarlar aksi belirtilmedikçe Türk Lirası'nın ("TL") 31 Aralık 2023 tarihindeki satın alma gücü cinsinden ifade edilmiştir.)

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.

Finansal varlıkların ve yükümlülüklerin gerçeğe uygun değeri aşağıdaki gibi belirlenir:

Birinci seviye: Finansal varlık ve yükümlülükler, birbirinin aynı varlık ve yükümlülükler için aktif piyasada işlem gören borsa fiyatlarından değerlendirilmiştir.

İkinci seviye: Finansal varlık ve yükümlülükler, ilgili varlık ya da yükümlülüğün birinci seviyede belirtilen borsa fiyatından başka direkt ya da indirekt olarak piyasada gözlenebilen fiyatının bulunmasında kullanılan girdilerden değerlendirilmiştir.

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

Gerçeğe Uygun Değerleriyle Gösterilen Finansal Varlık ve Yükümlülüklerin Seviye Sınıflamaları:

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

31 Aralık 2023 Tarihi İtibarıyla Gerçeğe Uygun Değer Seviyesi

	1.Seviye	2.Seviye	3.Seviye	Toplam
Yatırım Amaçlı Gayrimenkuller	-	2.466.475.000	-	2.466.475.000
	-	2.466.475.000	-	2.466.475.000

31 Aralık 2022 Tarihi İtibarıyla Gerçeğe Uygun Değer Seviyesi

	1.Seviye	2.Seviye	3.Seviye	Toplam
Yatırım Amaçlı Gayrimenkuller	-	2.328.996.148	-	2.328.996.148
	-	2.328.996.148	-	2.328.996.148

VERA KONSEPT GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI ANONİM ŞİRKETİ

31 Aralık 2023 Tarihli Finansal Tablolara Ait Dipnotlar

(Tutarlar aksi belirtilmedikçe Türk Lirası'nın ("TL") 31 Aralık 2023 tarihindeki satın alma gücü cinsinden ifade edilmiştir.)

26. RAPORLAMA DÖNEMİNDEN SONRAKİ OLAYLAR

Bulunmamaktadır.

27. PORTFÖY SINIRLAMALARINA UYUMUN KONTROLÜ

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

VERA KONSEPT GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI ANONİM ŞİRKETİ

31 Aralık 2023 Tarihli Finansal Tablolara Ait Dipnotlar

(Tutarlar aksi belirtilmedikçe Türk Lirası'nın ("TL") 31 Aralık 2023 tarihindeki satın alma gücü cinsinden ifade edilmiştir.)

28. PORTFÖY SINIRLAMALARINA UYUMUN KONTROLÜ (DEVAMI)

Konsolide olmayan (bireysel) finansal tablo ana hesap kalemler	İlgili Düzenleme	31.12.2023	31.12.2022
A Para ve Sermaye piyasası araçları	III-48.1. Md. 24 / (b)	314.893.503	2.945.935
Gayrimenkuller, Gayrimenkule Dayalı Projeler, Gayrimenkule Dayalı Haklar, Gayrimenkul			
B Yatırım Fonu Katılma Payları ve sermayesine %100 oranında iştirak ettikleri 28 inci	III-48.1. Md. 24 / (a)	2.742.037.202	2.578.669.916
maddenin birinci fıkrasının (ç) bendi kapsamındaki şirketler			
C İştirakler	III-48.1. Md. 24 / (b)	-	-
İlişkili taraflardan alacaklar (Ticari Olmayan)	III-48.1. Md. 23 / (f)	-	-
Diğer varlıklar		706.767.784	127.033.963
D Toplam varlıklar (Aktif toplamı)	III-48.1. Md. 3 / (p)	3.763.698.489	2.708.649.814
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)	-	560.492
I Özkaynaklar	III-48.1. Md. 31	3.608.635.568	2.130.888.565
Diğer kaynaklar		155.062.921	577.200.757
D Toplam kaynaklar	III-48.1. Md. 3 / (p)	3.763.698.489	2.708.649.814

VERA KONSEPT GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI ANONİM ŞİRKETİ

31 Aralık 2023 Tarihli Finansal Tablolara Ait Dipnotlar

(Tutarlar aksi belirtilmedikçe Türk Lirası'nın ("TL") 31 Aralık 2023 tarihindeki satın alma gücü cinsinden ifade edilmiştir.)

28. PORTFÖY SINIRLAMALARINA UYUMUN KONTROLÜ (DEVAMI)

	Konsolide olmayan (bireysel) diğer finansal bilgiler	İlgili Düzenleme	31.12.2023	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)	301.418.343	2.945.935
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	-	1.812.502
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)	226.046.697	3.264.171
	<i>Yapı Kredi Bankası</i>		-	1.580.912
	<i>Garanti Bankası</i>		-	3.264.171
	<i>Emlak Katılım Bankası</i>		226.046.697	-
	<i>İş Bankası</i>		67.124.793	2.821
	<i>Diğer</i>		8.246.853	6.114

VERA KONSEPT GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI ANONİM ŞİRKETİ

31 Aralık 2023 Tarihli Finansal Tablolara Ait Dipnotlar

(Tutarlar aksi belirtilmedikçe Türk Lirası'nın ("TL") 31 Aralık 2023 tarihindeki satın alma gücü cinsinden ifade edilmiştir.)

28. 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)	72,85%	95,20%	≥%51
3 Para ve Sermaye Piyasası Araçları ile İştirakler	III-48.1. Md. 24 / (b)	8,37%	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 İşletmeciler Şirkete İştirak	III-48.1. Md. 28 / 1(a)	0,00%	0,00%	≤%10
7 Borçlanma Sınırı	III-48.1. Md. 31	0,00%	0,11%	≤%500
8 TL ve Döviz Cinsinden Vadeli-Vadesiz Mevduat / Özel Cari-Katılma Hesabı	III-48.1. Md. 24 / (b)	8,01%	0,11%	≤%10
9 Tek Bir Şirketteki Para ve Sermaye Piyasası Araçları Yatırımlarının Toplamı	III-48.1. Md. 22 / (1)	6,01%	0,08%	≤%10
Yapı Kredi Bankası		0,00%	0,04%	
Garanti Bankası		0,00%	0,08%	
Emlak Katılım Bankası		6,01%	0,00%	
Diğer		0,00%	0,00%	

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