

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

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

ÖZEL BAĞIMSIZ DENETÇİ RAPORU

Vera Grup Mühendislik Anonim Şirketi

Genel Kurulu'na

A) Finansal Tabloların Bağımsız Denetimi

1) Olumlu Görüş

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

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

2) Görüşün Dayanağı

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

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

3) Kilit Denetim Konuları

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

Tarafımızca önemli görülen kilit denetim konuları aşağıdaki gibidir:



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

4) Diğer Husular

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

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

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

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

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



6) Bağımsız Denetçinin Finansal Tabloların Bağımsız Denetimine İlişkin Sorumlulukları

Bir bağımsız denetimde, biz bağımsız denetçilerin sorumlulukları şunlardır:

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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



B) Mevzuattan Kaynaklanan Diğer Yükümlülükler

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

15 Mayıs 2023, Ankara

Deneyim Bağımsız Denetim ve Danışmanlık A.Ş.



Harun AKTAŞ
Sorumlu Denetçi

İÇİNDEKİLER

FİNANSAL DURUM TABLOSU.....	1-2
KAPSAMLI GELİR TABLOSU	3
ÖZKAYNAK DEĞİŞİM TABLOSU	4
NAKİT AKIŞ TABLOSU	5
FİNANSAL TABLO DİPNOTLARI.....	6-40

VERA GRUP MÜHENDİSLİK ANONİM ŞİRKETİ

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

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

VERA GRUP MÜHENDİSLİK ANONİM ŞİRKETİ

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

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

VERA GRUP MÜHENDİSLİK ANONİM ŞİRKETİ

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

		<i>Bağımsız Denetimden Geçmiş Cari Dönem 1 Ocak 2022</i>	<i>Bağımsız Denetimden Geçmiş Önceki Dönem 1 Ocak 2021</i>
	Not	31 Aralık 2022	31 Aralık 2021
Hasılat	18	-	382.048
Satışların maliyeti	18	-	(1.215.453)
Brüt Kar / (Zararı)		-	(833.405)
Genel yönetim giderleri	19	(2.460.076)	(775.123)
Esas faaliyetlerden diğer gelirler	20	4.429.464	164.612
Esas faaliyetlerden diğer giderler	20	(2.315.175)	(5.752.317)
Esas Faaliyet Karı / (Zararı)		(345.787)	(7.196.233)
Yatırım faaliyetlerinden gelirler	21	57.364.644	50.631.628
Faaliyet Karı / (Zararı)		57.018.857	43.435.395
Finansal gelirler	22	864.717	245.780
Finansal giderler (-)	22	(78.579)	(117.358)
Vergi Öncesi Karı / (Zararı)		57.804.995	43.563.817
Vergi (Gideri) Geliri		(15.879.952)	(4.714.212)
Dönem vergi gideri		-	-
Ertelenmiş vergi geliri / (gideri)	17	(15.879.952)	(4.714.212)
Dönem Karı		41.925.043	38.849.605
Pay Başına Kazanç	23	0,5962	6,5469
Dönem Karı		41.925.043	38.849.605
Diğer kapsamlı gelir/(gider) kısmı: Kar veya zararda yeniden sınıflandırılmayacaklar		17.303	4.665
Tanımlanmış fayda planları yeniden ölçüm kazanç / kayıpları		22.183	5.831
Tanımlanmış fayda planları yeniden ölçüm kazanç / kayıpları ertelenmiş vergi etkisi		(4.880)	(1.166)
Diğer Kapsamlı Gelir		17.303	4.665
Toplam Kapsamlı Gelir		41.942.346	38.854.270

VERA GRUP MÜHENDİSLİK ANONİM ŞİRKETİ

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

	Kar veya Zararda Yeniden Sınıflandırılmayacak Birikmiş Diğer Kapsamlı Gelirler ve Giderler			Birikmiş Karlar		
	Ödenmiş Sermaye	Sermaye Avansı	Tanımlanmış Fayda Planları Yeniden Ölçüm Kazanç/(Kayıpları)		Geçmiş Yıllar Kar / Zararları	Net Dönem Karı / Zararı
			Tanımlanmış Fayda Planları Yeniden Ölçüm Kazanç/(Kayıpları)	Kardan Ayrılan Kısıtlanmış Yedekler		
1.01.2021	5.000.000	10.000.000	1.654	3.657	2.745.856	(923.177)
Transferler	10.420.131	(10.000.000)	-	18.455	(1.361.763)	923.177
Sermaye Artışı	23.579.869	-	-	-	-	-
Toplam Kapsamlı Gelir	-	-	5.831	-	-	38.849.605
31.12.2021	39.000.000	-	7.485	22.112	1.384.093	38.849.605
1.01.2022	39.000.000	-	7.485	22.112	1.384.093	38.849.605
Transferler	-	-	-	31.666	38.817.939	(38.849.605)
Yatırım Amaçlı Gayrimenkullerin Gerçeğe Uygun Değer Düzeltmesi	-	-	-	-	1.258.469.315	-
Yatırım Amaçlı Gayrimenkullerin Gerçeğe Uygun Değer Düzeltmesi Vergi Etkisi	-	-	-	-	(251.693.863)	-
Sermaye Artırımı	111.000.000	-	-	-	-	-
Toplam Kapsamlı Gelir	-	-	17.303	-	-	-
31.12.2022	150.000.000	-	24.788	53.778	1.046.977.484	41.925.043
						1.238.981.093

Ekte yer alan notlar, finansal tabloların tamamlayıcı bir parçasıdır.

VERA GRUP MÜHENDİSLİK ANONİM ŞİRKETİ

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

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

VERA GRUP MÜHENDİSLİK ANONİM ŞİRKETİ

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

1. ŞİRKET'İN ORGANİZASYONU VE FAALİYET KONUSU

Şirket Hakkında Bilgiler

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

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

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

Şirket'in kayıtlı adresi aşağıdaki gibidir;

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

Şirket'in ortaklık yapısı aşağıdaki gibidir:

	31 Aralık 2022		31 Aralık 2021	
	Pay Oranı	Pay Tutarı	Pay Oranı	Pay Tutarı
Ortaklar	%		%	
Sevda Fırat	50	75.000.000	100	39.000.000
Emre Fırat	50	75.000.000	-	-
Toplam		150.000.000		39.000.000

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

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

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

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

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

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

VERA GRUP MÜHENDİSLİK ANONİM ŞİRKETİ

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

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

Şirket Hakkında Bilgiler (Devamı)

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

Finansal Tabloların Onaylanması:

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

2. FİNANSAL TABLOLARIN SUNUMUNA İLİŞKİN ESASLAR

2.1. Sunuma İlişkin Temel Esaslar

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

2.2. TFRS'ye Uygunluk Beyanı

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

İlişikteki finansal tablolar, Sermaye Piyasası Kurulu'nun ("SPK") 13 Haziran 2013 tarih ve 28676 sayılı Resmî Gazete'de yayımlanan II-14.1 sayılı "Sermaye Piyasasında Finansal Raporlamaya İlişkin Esaslar Tebliği" ("Tebliğ") hükümlerine uygun olarak hazırlanmıştır.

SPK mevzuatına göre finansal raporlama yapan şirketler, Tebliğ'in 5. maddesine göre Kamu Gözetimi Muhasebe ve Denetim Standartları Kurumu ("KGK") tarafından yayımlanan Türkiye Finansal Raporlama Standartları'nı ("TFRS") uygulamakla yükümlüdürler. Türkiye Finansal Raporlama Standartları, Türkiye Muhasebe Standartları ("TMS") /TFRS ile bunlara ilişkin ekler ve yorumlardan oluşmaktadır.

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

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

2.3. Fonksiyonel ve Sunum Para Birimi

Şirket'in finansal tabloları faaliyette bulundukları temel ekonomik çevrede geçerli olan para birimi (fonksiyonel para birimi) ile sunulmuştur.

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

VERA GRUP MÜHENDİSLİK ANONİM ŞİRKETİ

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

2. FİNANSAL TABLOLARIN SUNUMUNA İLİŞKİN ESASLAR (DEVAMI)

2.4. Yüksek Enflasyon Dönemlerinde Finansal Tabloların Düzeltilmesi

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

2.5. Karşılaştırmalı Bilgiler ve Önceki Dönem Tarihli Finansal Tablolarının Düzeltilmesi

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

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

İşletmenin Sürekliliği Varsayımı

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

2.6. Muhasebe Politikaları, Muhasebe Tahminlerinde Değişiklikler ve Hatalar

Yeni bir standardın ilk kez uygulanmasından kaynaklanan muhasebe politikası değişiklikleri, 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.

2.7. Yeni ve Revize Edilmiş Finansal Raporlama Standartları

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

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

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

2. FİNANSAL TABLOLARIN SUNUMUNA İLİŞKİN ESASLAR (DEVAMI)

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

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

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

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

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

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

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

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

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

Muhasebe Politikalarındaki Değişiklikler ve Hatalar

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

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

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

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

2. FİNANSAL TABLOLARIN SUNUMUNA İLİŞKİN ESASLAR (DEVAMI)

2.8. Önemli Muhasebe Politikalarının Özeti

2.8.1 İlişkili Taraflar

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

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

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

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

2.8.1 İlişkili Taraflar (Devamı)

- (i) İşletme ve raporlayan işletmenin aynı grubun üyesi olması halinde (yani her bir ana ortaklık, bağlı ortaklık ve diğer bağlı ortaklık diğerleri ile ilişkilidir).
- (ii) İşletmenin, diğer işletmenin (veya diğer işletmenin de üyesi olduğu bir grubun üyesinin) iştiraki ya da iş ortaklığı olması halinde.
- (iii) Her iki işletmenin de aynı bir üçüncü tarafın iş ortaklığı olması halinde.
- (iv) İşletmelerden birinin üçüncü bir işletmenin iş ortaklığı olması ve diğer işletmenin söz konusu üçüncü işletmenin iştiraki olması halinde.
- (v) İşletmenin, raporlayan işletmenin ya da raporlayan işletmeyle ilişkili olan bir işletmenin çalışanlarına ilişkin olarak işten ayrılma sonrasında sağlanan fayda plânlarının olması halinde. Raporlayan işletmenin kendisinin böyle bir plânının olması halinde, sponsor olan işverenler de raporlayan işletme ile ilişkilidir.
- (vi) İşletmenin (a) maddesinde tanımlanan bir kişi tarafından kontrol veya müştereken kontrol edilmesi halinde.
- (vii) (a) maddesinin (i) bendinde tanımlanan bir kişinin işletme üzerinde önemli etkisinin bulunması veya söz konusu işletmenin (ya da bu işletmenin ana ortaklığının) kilit yönetici personelinin bir üyesi olması halinde.

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

2.8.2 Hasılatın Muhasebeleştirilmesi

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

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

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

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

VERA GRUP MÜHENDİSLİK ANONİM ŞİRKETİ

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

2. FİNANSAL TABLOLARIN SUNUMUNA İLİŞKİN ESASLAR (DEVAMI)

2.8. Önemli Muhasebe Politikalarının Özeti (Devamı)

2.8.2 Hasılatın Muhasebeleştirilmesi (Devamı)

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

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

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

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

2.8.3 Stoklar

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

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

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

2.8.4 Maddi Duran Varlıklar

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

İdari amaçlı ya da halihazırda belirlenmemiş olan diğer amaçlar doğrultusunda inşa edilme aşamasındaki varlıklar, maliyet değerlerinden varsa değer düşüklüğü kaybı düşülerek gösterilirler. Maliyete yasal harçlar da dahil edilir. Kullanıma ve satışa hazır hale getirilmesi önemli ölçüde zaman isteyen varlıklar söz konusu olduğunda, borçlanma maliyetleri aktifleştirilir. Bu varlıkların inşası bittiğinde ve kullanıma hazır hale geldiklerinde ilgili maddi duran varlık kalemine sınıflandırılırlar. Bu tür varlıklar, diğer sabit varlıklar için kullanılan amortisman yönteminde olduğu gibi, kullanıma hazır olduklarında amortismanına tabi tutulurlar.

VERA GRUP MÜHENDİSLİK ANONİM ŞİRKETİ

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

2. FİNANSAL TABLOLARIN SUNUMUNA İLİŞKİN ESASLAR (DEVAMI)

2.8. Önemli Muhasebe Politikalarının Özeti (Devamı)

2.8.4 Maddi Duran Varlıklar (Devamı)

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

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

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

2.8.5 Yatırım Amaçlı Gayrimenkuller

Yeniden Değerleme Yöntemi

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

Yatırım amaçlı gayrimenkuller, satılmaları veya kullanılamaz hale gelmeleri ve satışından gelecekte herhangi bir ekonomik yarar sağlanamayacağının belirlenmesi durumunda bilanço dışı bırakılırlar. Yatırım amaçlı gayrimenkulün kullanım süresini doldurmasından veya satışından kaynaklanan kar/zarar, oluştukları dönemde gelir tablosuna dahil edilir. Transferler, yatırım amaçlı gayrimenkullerin kullanımında bir değişiklik olduğunda yapılır. Gerçeğe uygun değer esasına göre izlenen yatırım amaçlı gayrimenkulden, sahibi tarafından kullanılan gayrimenkul veya stok sınıfına yapılan bir transferde, transfer sonrasında yapılan muhasebeleştirme işlemindeki tahmini maliyeti, anılan gayrimenkulün kullanım şeklindeki değişikliğin gerçekleştiği tarihteki gerçeğe uygun değeridir. Sahibi tarafından kullanılan veya stok olarak sınıflanan bir gayrimenkulün, gerçeğe uygun değer esasına göre gösterilecek yatırım amaçlı bir gayrimenkule dönüşmesi durumunda, işletme, kullandığı değişikliğin gerçekleştiği tarihe kadar "maddi duran varlıklar"a veya "stoklar"a uygulanan muhasebe politikasını uygular.

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

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

VERA GRUP MÜHENDİSLİK ANONİM ŞİRKETİ

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

2. FİNANSAL TABLOLARIN SUNUMUNA İLİŞKİN ESASLAR (DEVAMI)

2.8. Önemli Muhasebe Politikalarının Özeti (Devamı)

2.8.6 Finansal Araçlar

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

Finansal Varlıklar

Normal yoldan alınıp satılan finansal varlıklar işlem tarihinde kayıtlara alınır veya çıkartılır. Şirket, finansal varlıklarını (a) Finansal varlıkların yönetimi için işletmenin kullandığı iş modeli, (b) Finansal varlığın sözleşmeye bağlı nakit akışlarının özelliklerini esas alarak sonraki muhasebeleştirmede itfa edilmiş maliyeti üzerinden, gerçeğe uygun değer değişimi diğer kapsamlı gelire yansıtılarak veya gerçeğe uygun değer değişimi kâr veya zarara yansıtılarak ölçülen olarak sınıflandırır. İşletme sadece finansal varlıkların yönetimi için kullandığı iş modelini değiştirdiğinde, bu değişiklikten etkilenen tüm finansal varlıkları yeniden sınıflandırır. Finansal varlıkların yeniden sınıflandırılması, yeniden sınıflandırma tarihinden itibaren ileriye yönelik olarak uygulanır. Bu tür durumlarda, daha önce finansal tablolara alınmış olan kazanç, kayıp (değer düşüklüğü kazanç ya da kayıpları dâhil) veya faizler için herhangi düzeltme yapılmaz.

Finansal Varlıkların Sınıflandırılması

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

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

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

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

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

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

İtfa Edilmiş Maliyet ve Etkin Faiz Yöntemi

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

VERA GRUP MÜHENDİSLİK ANONİM ŞİRKETİ

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

2. FİNANSAL TABLOLARIN SUNUMUNA İLİŞKİN ESASLAR (DEVAMI)

2.8. Önemli Muhasebe Politikalarının Özeti (Devamı)

2.8.6 Finansal Araçlar (Devamı)

İtfa Edilmiş Maliyet ve Etkin Faiz Yöntemi (Devamı)

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

Faiz geliri, kalan anapara bakiyesi ile beklenen 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.

2.8.7 Kur Değişiminin Etkileri

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

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

VERA GRUP MÜHENDİSLİK ANONİM ŞİRKETİ

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

2. FİNANSAL TABLOLARIN SUNUMUNA İLİŞKİN ESASLAR (DEVAMI)

2.8. Önemli Muhasebe Politikalarının Özeti (Devamı)

2.8.7 Kur Değişiminin Etkileri (Devamı)

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

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

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

2.8.8 Çalışanlara Sağlanan Faydalar

Kıdem Tazminatı Karşılığı

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

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

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

2.8.9 Raporlama Döneminden Sonraki Olaylar

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

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

2.8.10 Kurum Kazancı Üzerinden Hesaplanan Vergiler

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

VERA GRUP MÜHENDİSLİK ANONİM ŞİRKETİ

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

2. FİNANSAL TABLOLARIN SUNUMUNA İLİŞKİN ESASLAR (DEVAMI)

2.8. Önemli Muhasebe Politikalarının Özeti (Devamı)

2.8.10 Kurum Kazancı Üzerinden Hesaplanan Vergiler (Devamı)

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

Cari Vergi

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

Ertelenmiş Vergi

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

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

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

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

Dönem Cari ve Ertelenmiş Vergisi

Doğrudan özkaynakta alacak ya da borç olarak muhasebeleştirilen kalemler (ki bu durumda ilgili kalemlere ilişkin ertelenmiş vergi de doğrudan özkaynakta muhasebeleştirilir) ile ilişkilendirilen ya da işletme birleşmelerinin ilk kayda 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.

2. FİNANSAL TABLOLARIN SUNUMUNA İLİŞKİN ESASLAR (DEVAMI)

2.8. Önemli Muhasebe Politikalarının Özeti (Devamı)

2.8.11 Karşılıklar, Koşullu Varlık ve Yükümlülükler

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

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

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

2.8.12 Nakit Akış Tablosu

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

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

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

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

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

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

2.8.13 Sermaye ve Temettüleri

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

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

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

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

VERA GRUP MÜHENDİSLİK ANONİM ŞİRKETİ

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

2. FİNANSAL TABLOLARIN SUNUMUNA İLİŞKİN ESASLAR (DEVAMI)

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

Maddi Duran Varlıkların Faydalı Ömürleri

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

Karşılıklar

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

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

Yatırım Amaçlı Gayrimenkullere İlişkin Ertelenmiş Vergi

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

Ertelenmiş Vergi

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

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

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

Çalışanlara Sağlanan Faydalara İlişkin Karşılıklar

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

VERA GRUP MÜHENDİSLİK ANONİM ŞİRKETİ

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

2. FİNANSAL TABLOLARIN SUNUMUNA İLİŞKİN ESASLAR (DEVAMI)

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

Gelir Vergisi

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

3. BÖLÜMLERE GÖRE RAPORLAMA

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

4. NAKİT VE NAKİT BENZERLERİ

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

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

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

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

5. İLİŞKİLİ TARAF AÇIKLAMALARI

İlişkili taraflardan kısa vadeli alacakların detayı aşağıdaki gibidir:

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

İlişkili taraflara kısa vadeli borçlarının detayı aşağıdaki gibidir:

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

İlişkili taraflara uzun vadeli borçlarının detayı aşağıdaki gibidir:

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

VERA GRUP MÜHENDİSLİK ANONİM ŞİRKETİ

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

6. TİCARİ ALACAKLAR VE BORÇLAR

Ticari Alacaklar

Şirket'in kısa vadeli ticari alacaklarının detayı aşağıdaki gibidir:

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

Şirket'in uzun vadeli ticari alacaklarının detayı aşağıdaki gibidir:

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

Ticari Borçlar

Şirket'in kısa vadeli ticari borçlarının detayı aşağıdaki gibidir:

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

Şirket'in uzun vadeli ticari borçlarının detayı aşağıdaki gibidir:

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

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

7. DİĞER ALACAKLAR VE BORÇLAR

Diğer Alacaklar

Şirket'in kısa vadeli diğer alacaklarının detayı aşağıdaki gibidir:

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

VERA GRUP MÜHENDİSLİK ANONİM ŞİRKETİ

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

7. DİĞER ALACAKLAR VE BORÇLAR (DEVAMI)

Şirket'in uzun vadeli diğer alacaklarının detayı aşağıdaki gibidir:

	31 Aralık 2022	31 Aralık 2021
Verilen depozito ve teminatlar	76.651	96.821
	76.651	96.821

Diğer Borçlar

Şirket'in kısa vadeli diğer borçlarının detayı aşağıdaki gibidir:

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

Şirket'in uzun vadeli diğer borçlarının detayı aşağıdaki gibidir:

	31 Aralık 2022	31 Aralık 2021
Ortaklara Borçlar	340.160	75.312
	340.160	75.312

8. STOKLAR

Şirket'in stoklarının detayı aşağıdaki gibidir:

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

Konsept Vera Projesi konut ve ticari nitelikli bağımsız bölümlerden oluşmaktadır. Projede A1, A2, B1, B2, C ve D bloklar olmak üzere 6 adet blok bulunmaktadır. D blok ticari nitelikli bağımsız bölümlerden oluşmakta, diğer bloklar konut nitelikli bağımsız bölümlerden oluşmaktadır. Projede toplam inşaat alanı 63.064 m²'dir.

Şirket'in, 31 Aralık 2022 tarihi itibarıyla geliştirmekte olduğu Konsept Vera Projesi 216 adet bağımsız bölümden oluşmaktadır. Proje'de yer alan 216 adet bağımsız bölümün 84'ü ticari nitelikte olan dükkan ve işyerlerinden, 132 adet bağımsız bölüm ise satılabilir konut alanlarından oluşmaktadır. Şirket, ticari nitelikli dükkan ve işyerlerini yatırım amaçlı gayrimenkullerde; konut nitelikli bağımsız bölümleri stoklarda takip etmektedir. (31 Aralık 2021: Şirket projedeki tüm bağımsız bölümleri stoklarda takip etmektedir.)

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

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

VERA GRUP MÜHENDİSLİK ANONİM ŞİRKETİ

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

8. STOKLAR (DEVAMI)

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

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

9. PEŞİN ÖDENMİŞ GİDERLER VE ERTELENMİŞ GELİRLER

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

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

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

	31 Aralık 2022	31 Aralık 2021
MDV Alımları İçin Verilen Avanslar	-	5.000
	-	5.000

Şirket'in kısa vadeli ertelenmiş gelirlerinin detayı aşağıdaki gibidir:

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

Şirket'in uzun vadeli ertelenmiş gelirlerinin detayı aşağıdaki gibidir:

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

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

10. YATIRIM AMAÇLI GAYRİMENKULLER

Şirket'in yatırım amaçlı gayrimenkullerine ilişkin detaylar aşağıdaki gibidir;

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

Elazığ İli, Merkez İlçesi, Sürsürü Mahallesi, 1046 Ada 11 parsel üzerinde yer alan ve geliştirilmekte olan Konsept Vera Projesi konut ve işyeri nitelikli bağımsız bölümlerden oluşmaktadır. Projede A1, A2, B1, B2, C ve D bloklar olmak üzere 6 adet blok bulunmaktadır. D blok ticari nitelikli bağımsız bölümlerden oluşmakta, diğer bloklar konut nitelikli bağımsız bölümlerden oluşmaktadır. Projede toplam 216 adet bağımsız bölüm bulunmakta olup, toplam inşaat alanı 63.064 m2'dir.

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

VERA GRUP MÜHENDİSLİK ANONİM ŞİRKETİ

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

10. YATIRIM AMAÇLI GAYRİMENKULLER (DEVAMI)

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

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

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

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

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

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

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

Yatırım Amaçlı Gayrimenkuller	31.12.2020	Girişler	Transfer	Yeniden	
				Değerleme Farkları	
Ankara - Gölbaşı Arsası	-	4.293.780	-	48.706.220	53.000.000
	-	-	-	48.706.220	53.000.000

VERA GRUP MÜHENDİSLİK ANONİM ŞİRKETİ

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

11. MADDİ DURAN VARLIKLAR

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

VERA GRUP MÜHENDİSLİK ANONİM ŞİRKETİ

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

12. ÇALIŞANLARA SAĞLANAN FAYDALAR

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

Çalışanlara sağlanan faydalar kapsamında kısa vadeli borçlar

	31 Aralık 2022	31 Aralık 2021
Personele borçlar	80.700	502
Ödenecek sosyal güvenlik primleri	39.764	224
	120.464	726

Çalışanlara sağlanan faydalar kapsamında karşılıklar

	31 Aralık 2022	31 Aralık 2021
Kıdem Tazminatı Karşılığı	7.813	37
	7.813	37

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 2022 tarihi itibarıyla ödenecek kıdem tazminatı, aylık 15.371,40 TL (31 Aralık 2021: 8.284,51 TL) tavanına tabidir.

Kıdem tazminatı yükümlülüğü yasal olarak herhangi bir fonlamaya tabi değildir. Kıdem tazminatı karşılığı, Şirket'in, çalışanların emekli olmasından kaynaklanan gelecekteki muhtemel yükümlülük tutarının bugünkü değerinin tahmin edilmesi yoluyla hesaplanmaktadır. TMS 19 Çalışanlara Sağlanan Faydalar, Şirket'in yükümlülüklerinin, tanımlanmış fayda planları kapsamında aktüeryal değerlendirme yöntemleri kullanılarak geliştirilmesini öngörür. Bu doğrultuda, toplam yükümlülüklerin hesaplanmasında kullanılan aktüeryal varsayımlar aşağıda belirtilmiştir:

Ana varsayım, her hizmet yılı için olan azami yükümlülük tutarının enflasyona paralel olarak artacak olmasıdır. Dolayısıyla, uygulanan iskonto oranı, gelecek enflasyon etkilerinin düzeltilmesinden sonraki beklenen reel oranı ifade eder. Bu nedenle, 31 Aralık 2022 tarihi itibarıyla, ekli finansal tablolarda karşılıklar, geleceğe ilişkin, çalışanların emekliliğinden kaynaklanacak muhtemel yükümlülüğünün bugünkü değeri tahmin edilerek hesaplanır. İlgili bilanço tarihlerindeki karşılıklar, yıllık %18 enflasyon ve %22 faiz oranı varsayımlarına göre yaklaşık % 3,39 olarak elde edilen reel iskonto oranı kullanılmak suretiyle hesaplanmıştır (31 Aralık 2021: %4,09).

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

VERA GRUP MÜHENDİSLİK ANONİM ŞİRKETİ

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

13. KARŞILIKLAR, KOŞULLU VARLIK VE BORÇLAR

Karşılıklar

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

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

14. TAAHHÜTLER

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

	31.12.2022	31.12.2021
A. Kendi tüzel kişiliği adına vermiş olduğu TRİ'ler		
- Teminat mektupları (*)	1.100.000	1.100.000
- İpotek (**)	27.270.000	27.270.000
- Rehin	-	-
B. Bağlı ortaklıkları adına vermiş olduğu TRİ'ler	-	-
C. Olağan ticari faaliyetlerin yürütülmesi amacıyla diğer 3. kişilerin borçlarının teminatı olarak vermiş olduğu TRİ'ler	-	-
D. Diğer		
- Ortaklar lehine verilen TRİ'ler	-	-
- B ve C maddeleri kapsamına girmeyen diğer grup şirketleri lehine verilen TRİ'ler	-	-
- C maddesi kapsamına girmeyen 3.	-	-
	28.370.000	28.370.000

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

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

15. DİĞER VARLIKLAR

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

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

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

VERA GRUP MÜHENDİSLİK ANONİM ŞİRKETİ

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

16. SERMAYE, YEDEKLER VE DİĞER ÖZKAYNAK KALEMLERİ

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

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

Geçmiş yıl karlarının detayı aşağıdaki gibidir:

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

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

Kar veya zararda sınıflandırılmayacak diğer kapsamlı gelirlerin detayı aşağıdaki gibidir:

	31 Aralık 2022	31 Aralık 2021
Aktüeryal kayıp kazanç fonu	24.788	7.485
	24.788	7.485

Kardan ayrılmış yedeklerin detayı aşağıdaki gibidir:

	31 Aralık 2022	31 Aralık 2021
Yasal yeden akçe	53.778	22.112
	53.778	22.112

Yasal yedekler, 6102 Sayılı Yeni TTK'nun 519. maddesinin birinci fıkrası hükmüne göre "kâr'ın %5'i ödenmiş/çıkarılmış sermayenin %20'sini buluncaya kadar I. Tertip kanuni yedek akçe olarak ayrılır.

"Kâr"dan I. Tertip yedek akçe olarak ayrılan tutar düşüldükten sonra kalan tutardan pay sahipleri için I. Kâr payı ayrılır. I. Tertip kanuni yedek akçe ile I. Kâr payı ayrıldıktan sonra kalan bakiyenin olağanüstü yedek akçe olarak ayrılmasına veya dağıtılmasına karar vermeye Şirket kâr dağıtım politikasını da dikkate alarak Genel Kurul yetkilidir. II. Tertip kanuni yedek akçe, Yeni TTK'nun 519. Maddesinin 2. Fıkrasının 3.bendi gereğince; dağıtılması kararlaştırılmış olan kısımdan çıkarılmış/ödenmiş sermayenin %5'i oranında kâr payı düşüldükten sonra bulunan tutarın onda biri kadar ayrılır. Kârın sermayeye ilavesi yoluyla bedelsiz pay dağıtılmasına karar verilmesi halinde II. Tertip kanuni yedek akçe ayrılmaz.

VERA GRUP MÜHENDİSLİK ANONİM ŞİRKETİ

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

17. VERGİ VARLIK VE YÜKÜMLÜLÜKLERİ

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

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

Kurumlar Vergisi

Türkiye’de, kurumlar vergisi oranı 31 Aralık 2022 tarihi itibarıyla %23’tür. (31 Aralık 2021: %25). Bu oran, kurumların ticari kazancına vergi yasaları gereğince indirimi kabul edilmeyen giderlerin ilave edilmesi, vergi yasalarında yer alan istisna (iştirak kazançları istisnası gibi) ve indirimlerin indirilmesi sonucu bulunacak vergi matrahına uygulanır. Kar dağıtılmadığı takdirde başka bir vergi ödenmemektedir.

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

Ertelenmiş Vergi:

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

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

	Toplam geçici farklar 31 Aralık 2022	Ertelenen vergi varlığı 31 Aralık 2022	Toplam geçici farklar 31 Aralık 2021	Ertelenen vergi varlığı 31 Aralık 2021
Reeskont	-	-	2.532.368	633.092
Maddi ve maddi olmayan duran varlıklar	668.015	133.603	391.227	78.245
Giderleştirilen aktifler	-	-	2.677.045	669.262
Kıdem Tazminatı Karşılıkları	7.813	1.797	37	9
Dava Karşılıkları	200.000	46.000	200.000	50.000
Diğer	69.587	16.005	97.495	24.374
Ertelenmiş vergi varlığı	945.415	197.405	5.898.172	1.454.982

	Toplam geçici farklar 31 Aralık 2022	Ertelenen vergi yükümlülüğü 31 Aralık 2022	Toplam geçici farklar 31 Aralık 2021	Ertelenen vergi yükümlülüğü 31 Aralık 2021
Yatırım amaçlı gayrimenkul değerlemesi	(1.364.175.535)	(272.835.107)	(48.706.220)	(6.088.278)
Ticari borç reeskontu	161.073	(37.047)	(1.800.072)	(450.018)
Diğer	-	-	(50.960)	(12.740)
Ertelenmiş vergi yükümlülükleri	(1.364.336.608)	(272.872.154)	(50.557.252)	(6.551.036)

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

	31 Aralık 2022	31 Aralık 2021
Peşin ödenen vergiler	36.194	11.136
	36.194	11.136

VERA GRUP MÜHENDİSLİK ANONİM ŞİRKETİ

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

18. HASILAT VE SATIŞLARIN MALİYETİ**a) Hasılat:**

	01.01.- 31.12.2022	01.01.- 31.12.2021
Yurt içi satış geliri	-	382.048
Hasılat	-	382.048

b) Satışların Maliyeti:

	01.01.- 31.12.2022	01.01.- 31.12.2021
Satılan ticari mal maliyeti	-	(304.641)
Vize-hamitabat-alibeyköy elektrik iletim hattı	-	(910.812)
Maliyet	-	(1.215.453)

19. FAALİYET GİDERLERİ

Şirket'in dönem sonu genel yönetim giderleri aşağıdaki gibidir:

	01.01.- 31.12.2022	01.01.- 31.12.2021
Genel yönetim giderleri	2.460.076	775.123
	2.460.076	775.123

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

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

20. ESAS FAALİYETLERDEN DİĞER GELİRLER VE GİDERLER

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

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

VERA GRUP MÜHENDİSLİK ANONİM ŞİRKETİ

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

20. ESAS FAALİYETLERDEN DİĞER GELİRLER VE GİDERLER (DEVAMI)

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

	01.01.- 31.12.2022	01.01.- 31.12.2021
Reeskont giderleri	1.797.012	5.069.445
Diğer giderler	518.163	682.872
	2.315.175	5.752.317

21. YATIRIM FAALİYETLERİNDEN GELİRLER VE GİDERLER

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

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

22. FİNANSMAN GELİRLERİ VE GİDERLERİ

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

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

23. PAY BAŞINA KAZANÇ / (KAYIP)

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

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

VERA GRUP MÜHENDİSLİK ANONİM ŞİRKETİ

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

24. FİNANSAL ARAÇLARDAN KAYNAKLANAN RİSKLERİN NİTELİĞİ VE DÜZEYİ

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

a) Sermaye Risk Yönetimi

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

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

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

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

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

b) Finansal Risk Faktörleri

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

VERA GRUP MÜHENDİSLİK ANONİM ŞİRKETİ

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

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

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

VERA GRUP MÜHENDİSLİK ANONİM ŞİRKETİ

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

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

b.1) Kredi Riski Yönetimi (Devamı)

	Alacaklar				Bankalardaki mevduat	Diğer
	Ticari alacaklar	Diğer alacaklar				
	İlişkili taraf	Diğer taraf	İlişkili taraf	Diğer taraf		
31.12.2021 tarihi itibariyle maruz kalan azami kredi riski (A+B+C+D)	-	14.782.969	96.585	96.821	4.380.474	1.617
- Azami riskin teminat, vs ile güvence altına alınmış kısmı	-	-	-	-	-	-
A. Vadesi geçmemiş ya da değer düşüklüğüne uğramamış finansal varlıkların net defter değeri	-	14.782.969	96.585	96.821	4.380.474	1.617
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 GRUP MÜHENDİSLİK ANONİM ŞİRKETİ

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

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

b.1) Likidite Riski Tablosu

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

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

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

Sözleşme Uyarınca Vadeler 31 Aralık 2022	Defter Değeri	Sözleşme Uyarınca Nakit Çıkışlar Toplamı (I+II+III+IV)	3 Aydan Kısa (I)	3-12 Ay Arası (II)	1-5 Yıl Arası (III)	5 Yıldan Uzun (IV)
Ticari Borçlar	18.049.184	18.210.257	-	18.210.257	-	-
Diğer Borçlar	7.867.952	7.867.952	-	7.527.792	340.160	-
Toplam Yükümlülük	25.917.136	26.078.209	-	25.738.049	340.160	-

Sözleşme Uyarınca Vadeler 31 Aralık 2021	Defter Değeri	Sözleşme Uyarınca Nakit Çıkışlar Toplamı (I+II+III+IV)	3 Aydan Kısa (I)	3-12 Ay Arası (II)	1-5 Yıl Arası (III)	5 Yıldan Uzun (IV)
Ticari Borçlar	14.616.779	14.616.779	-	9.434.132	5.182.647	-
Diğer Borçlar	562.124	562.124	-	486.812	75.312	-
Toplam Yükümlülük	15.178.903	15.178.903	-	9.920.944	5.257.959	-

b.2) Piyasa Riski Yönetimi

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

Piyasa riskleri ayrıca, duyarlılık analizleri ile de değerlendirilmektedir.

b.2.1) Kur Riski Yönetimi

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

Şirket'in yabancı para cinsinden parasal ve parasal olmayan varlıklarının ve parasal ve parasal olmayan yükümlülüklerinin bilanço tarihi itibarıyla dağılımı aşağıdaki gibidir:

VERA GRUP MÜHENDİSLİK ANONİM ŞİRKETİ

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

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

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

VERA GRUP MÜHENDİSLİK ANONİM ŞİRKETİ

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

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

b.2) Piyasa Riski Yönetimi (Devamı)

b.2.1) Kur Riski Yönetimi (Devamı)

Kur Riskine Duyarlılık

Şirket, ABD Doları cinsinden kur riskine maruz kalmaktadır.

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

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

Şirket 31 Aralık 2021 tarihi itibarıyla kur riskine maruz değildir.

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

Finansal Varlıklar

Nakit ve nakit benzeri değerler dahil maliyet değerinden gösterilen finansal varlıkların kayıtlı değerlerinin, kısa vadeli olmaları nedeniyle gerçeğe uygun değerlerine eşit olduğu öngörülmektedir.

Ticari alacakların kayıtlı değerlerinin, ilgili değer düşüklük karşılıklarıyla beraber gerçeğe uygun değeri yansıttığı öngörülmektedir.

Finansal Yükümlülükler

Kısa vadeli banka kredileri ve diğer parasal borçların gerçeğe uygun değerlerinin, kısa vadeli olmaları nedeniyle kayıtlı değerlerine yakın olduğu öngörülmektedir.

Banka kredileri iskonto edilmiş maliyet ile ifade edilir ve işlem maliyetleri kredilerin ilk maliyetine eklenir. Şirket'in değişken faizli banka kredileri yakın tarihte yeniden fiyatlandığı için gerçeğe uygun değerlerinin taşıdıkları değeri ifade ettiği düşünülmektedir. Şirket'in sabit faizli kredisinin kullanıldığı tarih ile raporlama tarihi arasında piyasa faiz oranlarında önemli bir değişiklik olmadığı için kredilerin gerçeğe uygun değerlerinin taşıdıkları değeri ifade ettiği düşünülmektedir.

Finansal Araçların Gerçeğe Uygun Değeri

Gerçeğe uygun değer, piyasa katılımcıları arasında ölçüm tarihinde olağan bir işlemde, bir varlığın satışından elde edilecek veya bir borcun devrinde ödenecek fiyat olarak tanımlanır. Finansal araçların tahmini gerçeğe uygun değerleri, Şirket tarafından mevcut piyasa bilgileri ve uygun değerlendirme yöntemleri kullanılarak tespit olunmuştur. Ancak, gerçeğe uygun değeri belirlemek için piyasa verilerinin yorumlanmasında tahminler gereklidir. Buna göre, burada sunulan tahminler, Şirket'in bir güncel piyasa işleminde elde edebileceği tutarları göstermeyebilir.

VERA GRUP MÜHENDİSLİK ANONİM ŞİRKETİ

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

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

Finansal Araçların Gerçeğe Uygun Değeri (Devamı)

Finansal varlıkların ve yükümlülüklerin gerçeğe uygun değeri aşağıdaki gibi belirlenir:

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

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

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

Gerçeğe Uygun Değerleriyle Gösterilen Finansal Varlık ve Yükümlülüklerin Seviye Sınıflamaları:

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

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

26. RAPORLAMA DÖNEMİNDEN SONRAKİ OLAYLAR

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

27. PORTFÖY SINIRLAMALARINA UYUMUN KONTROLÜ

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

VERA GRUP MÜHENDİSLİK ANONİM ŞİRKETİ

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

27. PORTFÖY SINIRLAMALARINA UYUMUN KONTROLÜ (DEVAMI)

Konsolide olmayan (bireysel) finansal tablo ana hesap kalemleri		İlgili Düzenleme	31.12.2022	31.12.2021
A	Para ve Sermaye piyasası araçları	III-48.1. Md. 24 / (b)	1.787.876	4.382.091
B	Gayrimenkuller, Gayrimenkule Dayalı Projeler, Gayrimenkule Dayalı Haklar, Gayrimenkul Yatırım Fonu Kaulma Payları ve sermayesine %100 oranında iştirak ettikleri 28 inci maddenin birinci fıkrasının (ç) bendi kapsamındaki şirketler	III-48.1. Md. 24 / (a)	1.507.838.344	87.866.182
C	İştirakler	III-48.1. Md. 24 / (b)	-	-
	İlişkili taraflardan alacaklar (Ticari Olmayan)	III-48.1. Md. 23 / (f)	-	-
	Diğer varlıklar		65.431.506	20.657.795
D	Toplam varlıklar (aktif toplamı)	III-48.1. Md. 3 / (p)	1.575.057.726	112.906.068
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)	340.160	555.791
I	Özkaynaklar	III-48.1. Md. 31	1.238.981.093	79.263.295
	Diğer kaynaklar		335.736.473	33.086.982
D	Toplam kaynaklar	III-48.1. Md. 3 / (p)	1.575.057.726	112.906.068

VERA GRUP MÜHENDİSLİK ANONİM ŞİRKETİ

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

27. PORTFÖY SINIRLAMALARINA UYUMUN KONTROLÜ (DEVAMI)**Konsolide Olmayan/Bireysel Diğer Finansal Bilgiler**

	Tebliğdeki İlgili Düzenleme	31.12.2022 Cari Dönem (TL)	31.12.2021 Geçmiş Dönem (TL)
A1	Para ve Sermaye Piyasası Araçlarının 3 Yıllık Gayrimenkul Ödemeleri İçin Tutulan Kısmı		
A2	Döviz Cinsinden Vadeli-Vadesiz Mevduat / Özel Cari-Katılma Hesabı ve TL Cinsinden Vadeli Mevduat / Katılma Hesabı	1.787.876	4.380.474
A3	Yabancı Sermaye Piyasası Araçları	-	-
B1	Yabancı Gayrimenkuller, Gayrimenkule Dayalı Projeler, Gayrimenkule Dayalı Haklar	-	-
B2	Atıl Tutulan Arsa/Araziler	-	-
C1	Yabancı İştirakler	-	-
C2	İşletmecisi Şirkete İştirak	-	-
J	Gayrimenkul Krediler	1.100.000	1.100.000
K	Üzerinde Proje Geliştirilecek Mülkiyeti Ortaklığa Ait Olmayan İpotekli Arsaların İpotek Bedelleri	-	-
L	Tek Bir Şirketteki Para ve Sermaye Piyasası Araçları Yatırımlarının Toplamı		
	- Yapı Kredi Bankası	582.296	-
	- Garanti Bankası	1.202.289	4.379.881
	- Diğer	3.291	593

VERA GRUP MÜHENDİSLİK ANONİM ŞİRKETİ

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

27. PORTFÖY SINIRLAMALARINA UYUMUN KONTROLÜ (DEVAMI)

Portföy Sınırlamaları	İlgili Düzenleme	Cari Dönem	Önceki Dönem	Asgari/Azami Oran
1 Üzerinde Proje Geliştirilecek Mülkiyeti Ortaklığa Ait Olmayan İpotekli Arsaların İpotek Bedelleri	III-48.1. Md. 22 / (e)	0,00%	0,00%	≤%10
Gayrimenkuller, Gayrimenkule Dayalı Projeler, Gayrimenkule Dayalı Haklar, Gayrimenkul Yatırım Fonu				
2 Katılma Payları ve sermayesine %100 oranında iştirak ettikleri 28 inci maddenin birinci fıkrasının (ç) bendi kapsamındaki şirketler	III-48.1. Md. 24 / (a),(b)	95,73%	77,82%	≥%51
3 Para ve Sermaye Piyasası Araçları ile İştirakler	III-48.1. Md. 24 / (b)	0,11%	3,88%	≤%49
Yabancı Gayrimenkuller, Gayrimenkule Dayalı Projeler, Gayrimenkule Dayalı Haklar, İştirakler, Sermaye Piyasası Araçları	III-48.1. Md. 24 / (d)	0,00%	0,00%	≤%49
5 Atıl Tutulan Arsa/Araziler	III-48.1. Md. 24 / (c)	0,00%	0,00%	≤%20
6 İşletmecisi Şirkete İştirak	III-48.1. Md. 28 / 1(a)	0,00%	0,00%	≤%10
7 Borçlanma Sınırı	III-48.1. Md. 31	0,12%	2,09%	≤%500
8 TL ve Döviz Cinsinden Vadeli-Vadesiz Mevduat / Özel Cari-Katılma Hesabı	III-48.1. Md. 24 / (b)	0,11%	3,88%	≤%10
9 Tek Bir Şirketteki Para ve Sermaye Piyasası Araçları Yatırımlarının Toplamı	III-48.1. Md. 22 / (1)	0,07%	3,88%	≤%10
<i>Yapı Kredi Bankası</i>		0,04%	0,00%	
<i>Garanti Bankası</i>		0,07%	3,88%	
<i>Diğer</i>		0,00%	0,00%	

31 Aralık 2022 tarihi itibarıyla "Portföy Sınırlamalarına Uyumun Kontrolü" başlıklı dipnotta yer verilen bilgiler; II-14.1 sayılı "Sermaye Piyasasında Finansal Raporlamaya İlişkin Esaslar Tebliği"nin 16. maddesi uyarınca finansal tablolardan türetilmiş 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.