



KAMUYU AYDINLATMA PLATFORMU

VERA KONSEPT GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş. Finansal Rapor Konsolide Olmayan 2025 - 1. 3 Aylık Bildirim

Finansal Tablolara ilişkin Genel Açıklama

Finansal Rapor



**MERKEZİ KAYIT
İSTANBUL**
Türkiye Sermaye Piyasası - Merkezi
Saklama ve Veri Depolama Kuruluşu

Finansal Durum Tablosu (Bilanço)

Sunum Para Birimi	TL
Finansal Tablo Niteliği	Konsolide Olmayan

	Dipnot Referansı	Cari Dönem 31.03.2025	Önceki Dönem 31.12.2024
Finansal Durum Tablosu (Bilanço)			
Varlıklar			
DÖNEN VARLIKLAR			
Nakit ve Nakit Benzerleri	4	2.030.468	4.364.419
Ticari Alacaklar	6	12.017.997	14.024.299
Diğer Alacaklar	7	5.019.061	5.502.808
Stoklar	8	4.034.293.412	4.054.691.925
Peşin Ödenmiş Giderler	9	1.536.010.835	1.522.244.351
Diğer Dönen Varlıklar	15	63.450.080	72.759.727
ARA TOPLAM		5.652.821.853	5.673.587.529
TOPLAM DÖNEN VARLIKLAR		5.652.821.853	5.673.587.529
DURAN VARLIKLAR			
Yatırım Amaçlı Gayrimenkuller	10	357.569.715	357.569.715
Maddi Duran Varlıklar	11	3.156.139	1.759.540
TOPLAM DURAN VARLIKLAR		360.725.854	359.329.255
TOPLAM VARLIKLAR		6.013.547.707	6.032.916.784
KAYNAKLAR			
KISA VADELİ YÜKÜMLÜLÜKLER			
Kısa Vadeli Borçlanmalar	5	151.176.128	159.284.617
Ticari Borçlar	6	696.966	1.353.649
Çalışanlara Sağlanan Faydalar Kapsamında Borçlar	12	709.402	1.163.415
Ertelenmiş Gelirler (Müşteri Sözleşmelerinden Doğan Yükümlülüklerin Dışında Kalanlar)	9	129.168.190	127.915.876
Kısa Vadeli Karşılıklar		660.915	727.421
Diğer Kısa Vadeli Karşılıklar	13	660.915	727.421
Diğer Kısa Vadeli Yükümlülükler	15	21.561.092	25.977.161
ARA TOPLAM		303.972.693	316.422.139
TOPLAM KISA VADELİ YÜKÜMLÜLÜKLER		303.972.693	316.422.139
UZUN VADELİ YÜKÜMLÜLÜKLER			
Uzun Vadeli Borçlanmalar	5	852.966	
Uzun Vadeli Karşılıklar	12	166.412	166.264
Çalışanlara Sağlanan Faydalara İlişkin Uzun Vadeli Karşılıklar		166.412	166.264
Ertelenmiş Vergi Yükümlülüğü	17	1.236.993.093	1.242.508.043
TOPLAM UZUN VADELİ YÜKÜMLÜLÜKLER		1.238.012.471	1.242.674.307
TOPLAM YÜKÜMLÜLÜKLER		1.541.985.164	1.559.096.446
ÖZKAYNAKLAR			
Ana Ortaklığa Ait Özkaynaklar		4.471.562.543	4.473.820.338
Ödenmiş Sermaye		820.000.000	820.000.000
Sermaye Düzeltme Farkları		548.151.471	548.151.471
Paylara İlişkin Primler (İskontolar)		566.439.286	566.439.286
Kar veya Zararda Yeniden Sınıflandırılmayacak Birikmiş Diğer Kapsamlı Gelirler (Giderler)		4.412	105.178
Yeniden Değerleme ve Ölçüm Kazançları (Kayıpları)		4.412	105.178
Tanımlanmış Fayda Planları Yeniden Ölçüm Kazançları (Kayıpları)		4.412	105.178
Kardan Ayrılan Kısıtlanmış Yedekler		699.892	699.892
Geçmiş Yıllar Karları veya Zararları		2.538.424.511	3.005.724.753
Net Dönem Karı veya Zararı		-2.157.029	-467.300.242
TOPLAM ÖZKAYNAKLAR		4.471.562.543	4.473.820.338
TOPLAM KAYNAKLAR		6.013.547.707	6.032.916.784

Kar veya Zarar ve Diğer Kapsamlı Gelir Tablosu

Sunum Para Birimi	TL
Finansal Tablo Niteliği	Konsolide Olmayan

	Dipnot Referansı	Cari Dönem 01.01.2025 - 31.03.2025	Önceki Dönem 01.01.2024 - 31.03.2024
Kar veya Zarar ve Diğer Kapsamlı Gelir Tablosu			
KAR VEYA ZARAR KISMI			
Hasılat	18	14.856.699	
Satışların Maliyeti	18	-20.398.513	
TİCARİ FAALİYETLERDEN BRÜT KAR (ZARAR)		-5.541.814	
BRÜT KAR (ZARAR)		-5.541.814	
Genel Yönetim Giderleri	19	-5.019.068	-1.161.209
Esas Faaliyetlerden Diğer Gelirler	20	691.315	291.533
Esas Faaliyetlerden Diğer Giderler	21	-1.090.208	-3.119.631
ESAS FAALİYET KARI (ZARARI)		-10.959.775	-3.989.307
Yatırım Faaliyetlerinden Gelirler	22		101.740.142
Yatırım Faaliyetlerinden Giderler	23		-1.849.641
FİNANSMAN GELİRİ (GİDERİ) ÖNCESİ FAALİYET KARI (ZARARI)		-10.959.775	95.901.194
Finansman Gelirleri	24	141.828	27.022.251
Finansman Giderleri	24	-4.805.277	-7.596
Net Parasal Pozisyon Kazançları (Kayıpları)	24	121.565.244	-161.996.277
SÜRDÜRÜLEN FAALİYETLER VERGİ ÖNCESİ KARI (ZARARI)		105.942.020	-39.080.428
Sürdürülen Faaliyetler Vergi (Gideri) Geliri		-108.099.049	10.751
Ertelenmiş Vergi (Gideri) Geliri	17	-108.099.049	10.751
SÜRDÜRÜLEN FAALİYETLER DÖNEM KARI (ZARARI)		-2.157.029	-39.069.677
DÖNEM KARI (ZARARI)		-2.157.029	-39.069.677
Dönem Karının (Zararının) Dağılımı			
Kontrol Gücü Olmayan Paylar		0	0
Ana Ortaklık Payları		-2.157.029	-39.069.677
Pay Başına Kazanç			
Pay Başına Kazanç			
Pay Başına Kazanç (Zarar)			
Sürdürülen Faaliyetlerden Pay Başına Kazanç (Zarar)			
Pay Başına Kazanç	25	0,00300000	0,19100000
Sulandırılmış Pay Başına Kazanç (Zarar)			
DİĞER KAPSAMLI GELİR KISMI			
Kar veya Zararda Yeniden Sınıflandırılmayacaklar		-100.766	23.088
Tanımlanmış Fayda Planları Yeniden Ölçüm Kazançları (Kayıpları)		-115.327	47.229
Kar veya Zararda Yeniden Sınıflandırılmayacak Diğer Kapsamlı Gelire İlişkin Vergiler		14.561	-24.141
Kar veya Zarar Olarak Yeniden Sınıflandırılacaklar		0	0
DİĞER KAPSAMLI GELİR (GİDER)		-100.766	23.088
TOPLAM KAPSAMLI GELİR (GİDER)		-2.257.795	-39.046.589
Toplam Kapsamlı Gelirin Dağılımı			
Kontrol Gücü Olmayan Paylar		0	0
Ana Ortaklık Payları		-2.257.795	-39.046.589

Nakit Akış Tablosu (Dolaylı Yöntem)

Sunum Para Birimi	TL
Finansal Tablo Niteliği	Konsolide Olmayan

	Dipnot Referansı	Cari Dönem 01.01.2025 - 31.03.2025	Önceki Dönem 01.01.2024 - 31.03.2024
Nakit Akış Tablosu (Dolaylı Yöntem)			
İŞLETME FAALİYETLERİNDEN NAKİT AKIŞLARI		-5.181.754	134.475.993
Dönem Karı (Zararı)		-2.157.029	-39.069.677
Dönem Net Karı (Zararı) Mutabakatı İle İlgili Düzeltmeler		-17.291.496	-4.973.512
Amortisman ve İtfa Gideri İle İlgili Düzeltmeler	11	342.753	102.994
Karşılıklar İle İlgili Düzeltmeler	12-13	-66.358	31.039
Faiz (Gelirleri) ve Giderleri İle İlgili Düzeltmeler		-5.157.368	132.850
Vergi (Geliri) Gideri İle İlgili Düzeltmeler	17	-5.514.950	
Parasal Pozisyon Kazanç ve Kayıplarıyla İlgili Düzeltmeler		-6.895.573	-5.240.395
İşletme Sermayesinde Gerçekleşen Değişimler		14.266.771	178.519.182
Finansal Yatırımlardaki Azalış (Artış)			21.413.009
Ticari Alacaklardaki Azalış (Artış) ile İlgili Düzeltmeler	6	2.248.375	4.166.253
Faaliyetlerle İlgili Diğer Alacaklardaki Azalış (Artış) ile İlgili Düzeltmeler	7	483.747	-1.608.341
Stoklardaki Azalışlar (Artışlar) İle İlgili Düzeltmeler	8	20.398.513	
Peşin Ödenmiş Giderlerdeki Azalış (Artış)	9	-13.766.484	249.898.255
Ticari Borçlardaki Artış (Azalış) ile İlgili Düzeltmeler	6	-688.493	1.011.700
Çalışanlara Sağlanan Faydalar Kapsamında Borçlardaki Artış (Azalış)	12	-454.013	49.105
Ertelenmiş Gelirlerdeki (Müşteri Sözleşmelerinden Doğan Yükümlülüklerin Dışında Kalanlar) Artış (Azalış)	9	1.252.314	-95.259.609
İşletme Sermayesinde Gerçekleşen Diğer Artış (Azalış) ile İlgili Düzeltmeler		4.792.812	-1.151.190
Faaliyetlerden Elde Edilen Nakit Akışları		-5.181.754	134.475.993
YATIRIM FAALİYETLERİNDEN KAYNAKLANAN NAKİT AKIŞLARI		-1.597.524	
Maddi ve Maddi Olmayan Duran Varlıkların Alımından Kaynaklanan Nakit Çıkışları	11	-1.739.352	
Alınan Faiz		141.828	
FİNANSMAN FAALİYETLERİNDEN NAKİT AKIŞLARI		4.445.327	
Borçlanmadan Kaynaklanan Nakit Girişleri	5	79.574.364	
Borç Ödemelerine İlişkin Nakit Çıkışları	5	-79.934.314	
Ödenen Faiz		4.805.277	
YABANCI PARA ÇEVİRİM FARKLARININ ETKİSİNDEN ÖNCE NAKİT VE NAKİT BENZERLERİNDEKİ NET ARTIŞ (AZALIŞ)		-2.333.951	134.475.993
NAKİT VE NAKİT BENZERLERİNDEKİ NET ARTIŞ (AZALIŞ)		-2.333.951	134.475.993
DÖNEM BAŞI NAKİT VE NAKİT BENZERLERİ	6	4.364.419	478.979.909
DÖNEM SONU NAKİT VE NAKİT BENZERLERİ	6	2.030.468	613.455.902

Önceki Dönem 01.01.2024 - 31.03.2024	Özkaynaklar Değişim Tablosu													
	Özkaynaklar Değişim Tablosu													
	Dönem Başı Baklıyeler	205.000.000	404.146.271	1.341.606.380	70.000			216.203	2.869.637.997	913.707.417			5.734.384.268	
	Muhasebe Politikalarındaki Değişikliklere İlişkin Düzeltmeler													
	Muhasebe Politikalarındaki Zorunlu Değişikliklere İlişkin Düzeltmeler													
	Muhasebe Politikalarındaki Gönüllü Değişikliklere İlişkin Düzeltmeler													
	Hatalara İlişkin Düzeltmeler													
	Diğer Düzeltmeler													
	Düzeltmelerden Sonraki Tutar													
	Transferler							913.707.417	-913.707.417					
	Toplam Kapsamlı Gelir (Gider)				23.088					-39.069.677			-39.046.589	
	Dönem Kan (Zararı)													
	Diğer Kapsamlı Gelir (Gider)													
	Sermaye Artırımı													
	Sermaye Azaltımı													
	Sermaye Avansı													
	Birleşme/Bölünme/Tasfiye Etkisi													
	Ortak Kontrolde Tabi Teşebbüs veya İşletmeleri İçeren Birleşmelerin Etkisi													
	Dönemde Ödenen Kar Payı Avansları													
	Kar Payları													
	Kar Payı Hariç Pay Sahiplerine Yapılan Diğer Ödemeler													
	Payların Geri Alın İşlemleri Nedeniyle Meydana Gelen Artış (Azalış)													
	Pay Bazlı İşlemler Nedeniyle Meydana Gelen Artış (Azalış)													
	Bağlı Ortaklık Edinimi veya Elden Çıkartılması													
	Bağlı Ortaklıklarda Kontrol Kaybı ile Sonuçlanmayan Pay Oranı Değişikliklerine Bağlı Artış/Azalış													
	Kontrol Gücü Olmayan Pay Sahipleriyle Yapılan İşlemler													
	Pay Sahiplerinin Diğer Katkıları													
	Nakit Akış Riskinden Korunma Kazançları (Kayıplar) Kaleminden Çıkarılan ve Finansal Olmayan Varlığın (Yükümlülüğün) veya Gerçeğe Uygun Değer Riskinden Korunma Muhasebesi Uygulanan Kesin Taahhüdün Başlangıç Maliyetine veya Defter Değerine Dahil Edilen Tutar													
	Opsiyonların Zaman Değerindeki Değişiklikler Kaleminden Çıkarılan ve Finansal Olmayan Varlığın (Yükümlülüğün) veya Gerçeğe Uygun Değer Riskinden Korunma Muhasebesi Uygulanan Kesin Taahhüdün Başlangıç Maliyetine veya Defter Değerine Dahil Edilen Tutar													
	Forward Sözleşmesinin Forward Bileşeninin Değerindeki Değişiklikler Kaleminden Çıkarılan ve Finansal Olmayan Varlığın (Yükümlülüğün) veya Gerçeğe Uygun Değer Riskinden Korunma Muhasebesi Uygulanan Kesin Taahhüdün Başlangıç Maliyetine veya Defter Değerine Dahil Edilen Tutar													
Yabancı Para Alım Satım Marjlarındaki Değişiklikler Kaleminden Çıkarılan ve Finansal Olmayan Varlığın (Yükümlülüğün) veya Gerçeğe Uygun Değer Riskinden Korunma Muhasebesi Uygulanan Kesin Taahhüdün Başlangıç Maliyetine veya Defter Değerine Dahil Edilen Tutar														
Diğer Değişiklikler Nedeni ile Artış (Azalış)														
Dönem Sonu Baklıyeler	205.000.000	404.146.271	1.341.606.380	93.088			216.203	3.783.345.414	-39.069.677	5.695.337.679		5.695.337.679		
Özkaynaklar Değişim Tablosu														
Özkaynaklar Değişim Tablosu														
Dönem Başı Baklıyeler	820.000.000	548.151.471	566.439.286	105.178			699.892	3.005.724.753	-467.300.242			4.473.820.338		
Muhasebe Politikalarındaki Değişikliklere İlişkin Düzeltmeler														
Muhasebe Politikalarındaki Zorunlu Değişikliklere İlişkin Düzeltmeler														
Muhasebe Politikalarındaki Gönüllü Değişikliklere İlişkin Düzeltmeler														
Hatalara İlişkin Düzeltmeler														
Diğer Düzeltmeler														
Düzeltmelerden Sonraki Tutar														
Transferler								-467.300.242	467.300.242					
Toplam Kapsamlı Gelir (Gider)				-100.766					-2.157.029			-2.257.795		
Dönem Kan (Zararı)														
Diğer Kapsamlı Gelir (Gider)														
Sermaye Artırımı														
Sermaye Azaltımı														
Sermaye Avansı														
Birleşme/Bölünme/Tasfiye Etkisi														
Ortak Kontrolde Tabi Teşebbüs veya İşletmeleri İçeren Birleşmelerin Etkisi														

Carı Dönem 01.01.2023 - 31.03.2023	Dönemde Ödenen Kar Payı Avantları														
	Kar Payları														
	Kar Payı Hariç Pay Sahiplerine Yapılan Diğer Ödemeler														
	Payların Geri Alım İşlemleri Nedeniyle Meydana Gelen Artış (Azalış)														
	Pay Bazlı İşlemler Nedeniyle Meydana Gelen Artış (Azalış)														
	Bağı Ortaklık Edinimi veya Elden Çıkartılması														
	Bağı Ortaklıklarda Kontrol Kaybı ile Sonuçlanmayan Pay Oranı Değişikliklerine Bağlı Artış/Azalış														
	Kontrol Gücü Olmayan Pay Sahipleriyle Yapılan İşlemler														
	Pay Sahiplerinin Diğer Katkıları														
	Nakit Akış Riskinden Korunma Kazançları (Kayıplar) Kaleminden Çıkarılan ve Finansal Olmayan Varlığın (Yükümlülüğün) veya Gerçekçe Uygun Değer Riskinden Korunma Muhasebesi Uygulanan Kesin Taahhüdü Başlangıç Maliyetine veya Defter Değerine Dahil Edilen Tutar														
	Opsiyonların Zaman Değerindeki Değişiklikler Kaleminden Çıkarılan ve Finansal Olmayan Varlığın (Yükümlülüğün) veya Gerçekçe Uygun Değer Riskinden Korunma Muhasebesi Uygulanan Kesin Taahhüdü Başlangıç Maliyetine veya Defter Değerine Dahil Edilen Tutar														
	Forward Sözleşmesinin Forward Bileşeninin Değerindeki Değişiklikler Kaleminden Çıkarılan ve Finansal Olmayan Varlığın (Yükümlülüğün) veya Gerçekçe Uygun Değer Riskinden Korunma Muhasebesi Uygulanan Kesin Taahhüdü Başlangıç Maliyetine veya Defter Değerine Dahil Edilen Tutar														
	Yabancı Para Alım Satım Marjlarındaki Değişiklikler Kaleminden Çıkarılan ve Finansal Olmayan Varlığın (Yükümlülüğün) veya Gerçekçe Uygun Değer Riskinden Korunma Muhasebesi Uygulanan Kesin Taahhüdü Başlangıç Maliyetine veya Defter Değerine Dahil Edilen Tutar														
	Diğer Değişiklikler Nedeni ile Artış (Azalış)														
	Dönem Sonu Bakiyeler		820.000.000	548.151.471	566.439.286	4.412			699.892	2.538.424.511	-2.157.029	4.471.562.543		4.471.562.543	