



KAMUYU AYDINLATMA PLATFORMU

VERA KONSEPT GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.

Finansal Rapor

Konsolide Olmayan

2025 - 2. 3 Aylık Bildirim

Finansal Tablolara ilişkin Genel Açıklama

Finansal Rapor



MERKEZİ KAYIT
İSTANBUL

Türkiye Sermaye Piyasası - Merkezi
Sektör ve Veri Depolama Kuruluşu

Bağımsız Denetçi Görüşü

Bağımsız Denetim Kuruluşu	DENEYİM BAĞIMSIZ DENETİM VE DANIŞMANLIK A.Ş.
Denetim Türü	Sınırlı
Denetim Sonucu	Olumlu

ARA DÖNEM FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN

SINIRLI DENETİM RAPORU

VERA KONSEPT GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.

Genel Kurulu'na;

1.Giriş

Vera Konsept Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A.Ş.'nin ("Şirket") 30 Haziran 2025 tarihli ilişikteki finansal tablosunun ve aynı tarihte sona eren altı aylık döneme ait kâr veya zarar ve diğer kapsamlı gelir tablosunun, özkaynak değişim tablosunun ve nakit akış tablosunun ve diğer açıklayıcı dipnotlarının ("ara dönem finansal bilgiler") sınırlı denetimini yürütmüş bulunuyoruz. Şirket yönetimi, söz konusu ara dönem finansal bilgilerin Türkiye Muhasebe Standardı 34'e ("TMS 34") "Ara Dönem Finansal Raporlama" uygun olarak hazırlanmasından ve gerçeğe uygun bir biçimde sunumundan sorumludur. Sorumluluğumuz, yaptığımız sınırlı denetime dayanarak söz konusu ara dönem finansal bilgilere ilişkin bir sonuç bildirmektir.

2.Sınırlı Denetimin Kapsamı

Yaptığımız sınırlı denetim, Sınırlı Bağımsız Denetim Standardı ("SBDS") 2410'a "Ara Dönem Finansal Bilgilerin, İşletmenin Yıllık Finansal Tablolarının Bağımsız Denetimini Yürüten Denetçi Tarafından Sınırlı Bağımsız Denetimi" uygun olarak yürütülmüştür. Ara dönem finansal bilgilere ilişkin sınırlı denetim, başta finans ve muhasebe konularından sorumlu kişiler olmak üzere ilgili kişilerin sorgulanması ve analitik prosedürler ile diğer sınırlı denetim prosedürlerinin uygulanmasından oluşur. Ara dönem finansal bilgilerin sınırlı denetiminin kapsamı; Bağımsız Denetim Standartlarına uygun olarak yapılan ve amacı finansal tablolar hakkında bir görüş bildirmek olan bağımsız denetimin kapsamına kıyasla önemli ölçüde dardır. Sonuç olarak ara dönem finansal bilgilerin sınırlı denetimi, denetim şirketinin, bir bağımsız denetimde belirlenebilecek tüm önemli hususlara vâkif olabileceğine ilişkin bir güvence sağlamamaktadır. Bu sebeple, bir bağımsız denetim görüşü bildirmemekteyiz.

3.Sonuç

Sınırlı denetimimize göre, ilişikteki ara dönem finansal bilgilerin, tüm önemli yönleriyle, TMS 34'e uygun olarak hazırlanmadığı kanaatine varmamıza sebep olacak herhangi bir husus dikkatimizi çekmemiştir.

4 Ağustos 2025, Ankara

Deneyim Bağımsız Denetim ve Danışmanlık A.Ş.

Member of Nexia

Harun Aktaş

Sorumlu Denetçi, YMM



Finansal Durum Tablosu (Bilanço)

Sunum Para Birimi	TL
Finansal Tablo Niteliği	Konsolide Olmayan

	Dipnot Referansı	Cari Dönem 30.06.2025	Önceki Dönem 31.12.2024
Finansal Durum Tablosu (Bilanço)			
Varlıklar			
DÖNEN VARLIKLAR			
Nakit ve Nakit Benzerleri	4	1.820.247	4.626.578
Ticari Alacaklar	6	45.422.671	14.866.700
Diğer Alacaklar	7	5.129.160	5.833.347
Stoklar	8	4.505.312.086	4.298.245.977
Peşin Ödenmiş Giderler	9	1.326.651.695	1.613.681.330
Diğer Dönen Varlıklar	15	82.463.731	77.130.200
ARA TOPLAM		5.966.799.590	6.014.384.132
TOPLAM DÖNEN VARLIKLAR		5.966.799.590	6.014.384.132
DURAN VARLIKLAR			
Yatırım Amaçlı Gayrimenkuller	10	473.877.036	379.047.932
Maddi Duran Varlıklar	11	2.956.270	1.865.231
TOPLAM DURAN VARLIKLAR		476.833.306	380.913.163
TOPLAM VARLIKLAR		6.443.632.896	6.395.297.295
KAYNAKLAR			
KISA VADELİ YÜKÜMLÜLÜKLER			
Kısa Vadeli Borçlanmalar		136.625.779	168.852.400
İlişkili Olmayan Taraflardan Kısa Vadeli Borçlanmalar		136.625.779	168.852.400
Banka Kredileri	5	135.828.241	168.852.400
Kiralama İşlemlerinden Borçlar	5	797.538	
Ticari Borçlar	6	2.328.755	1.434.958
Çalışanlara Sağlanan Faydalar Kapsamında Borçlar	12	1.187.524	1.233.299
Diğer Borçlar		168.798.880	
İlişkili Taraflara Diğer Borçlar	7	168.798.880	
Ertelenmiş Gelirler (Müşteri Sözleşmelerinden Doğan Yükümlülüklerin Dışında Kalanlar)	9	80.926.883	135.599.427
Kısa Vadeli Karşılıklar		660.915	771.116
Diğer Kısa Vadeli Karşılıklar	13	660.915	771.116
Diğer Kısa Vadeli Yükümlülükler	15	19.581.703	27.537.536
ARA TOPLAM		410.110.439	335.428.736
TOPLAM KISA VADELİ YÜKÜMLÜLÜKLER		410.110.439	335.428.736
UZUN VADELİ YÜKÜMLÜLÜKLER			
Uzun Vadeli Borçlanmalar		628.926	
İlişkili Olmayan Taraflardan Uzun Vadeli Borçlanmalar		628.926	
Kiralama İşlemlerinden Borçlar	5	628.926	
Uzun Vadeli Karşılıklar		49.707	176.251
Çalışanlara Sağlanan Faydalara İlişkin Uzun Vadeli Karşılıklar	12	49.707	176.251
Ertelenmiş Vergi Yükümlülüğü	17	1.368.227.383	1.317.142.041
TOPLAM UZUN VADELİ YÜKÜMLÜLÜKLER		1.368.906.016	1.317.318.292
TOPLAM YÜKÜMLÜLÜKLER		1.779.016.455	1.652.747.028
ÖZKAYNAKLAR			
Ana Ortaklığa Ait Özkaynaklar		4.664.616.441	4.742.550.267
Ödenmiş Sermaye		820.000.000	820.000.000
Sermaye Düzeltme Farkları		630.332.522	630.332.522
Paylara İlişkin Primler (İskontolar)		600.463.717	600.463.717
Kar veya Zararda Yeniden Sınıflandırılmayacak Birikmiş Diğer Kapsamlı Gelirler (Giderler)		102.906	111.496
Yeniden Değerleme ve Ölçüm Kazançları (Kayıpları)		102.906	111.496
Tanımlanmış Fayda Planları Yeniden Ölçüm Kazançları (Kayıpları)		102.906	111.496
Kardan Ayrılan Kısıtlanmış Yedekler		741.933	741.933
Geçmiş Yıllar Karları veya Zararları		2.690.900.599	3.186.270.269
Net Dönem Karı veya Zararı		-77.925.236	-495.369.670
TOPLAM ÖZKAYNAKLAR		4.664.616.441	4.742.550.267
TOPLAM KAYNAKLAR		6.443.632.896	6.395.297.295

Kar veya Zarar ve Diğer Kapsamlı Gelir Tablosu

Sunum Para Birimi	TL
Finansal Tablo Niteliği	Konsolide Olmayan

	Dipnot Referansı	Cari Dönem 01.01.2025 - 30.06.2025	Önceki Dönem 01.01.2024 - 30.06.2024	Cari Dönem 3 Aylık 01.04.2025 - 30.06.2025	Önceki Dönem 3 Aylık 01.04.2024 - 30.06.2024
Kar veya Zarar ve Diğer Kapsamlı Gelir Tablosu					
KAR VEYA ZARAR KISMI					
Hasılat	18	105.432.046		89.682.946	
Satışların Maliyeti	18	-50.430.107		-28.806.312	
TİCARİ FAALİYETLERDEN BRÜT KAR (ZARAR)		55.001.939		60.876.634	
BRÜT KAR (ZARAR)		55.001.939		60.876.634	
Genel Yönetim Giderleri	19	-11.696.722	-4.192.871	-6.376.173	-3.031.662
Esas Faaliyetlerden Diğer Gelirler	20	751.330	3.047.930	18.490	2.756.397
Esas Faaliyetlerden Diğer Giderler	21	-6.059.215	-6.318.081	-4.903.521	-3.198.450
ESAS FAALİYET KARI (ZARARI)		37.997.332	-7.463.022	49.615.430	-3.473.715
Yatırım Faaliyetlerinden Gelirler	22	3.625.783	122.792.640	3.625.783	21.052.498
Yatırım Faaliyetlerinden Giderler	23		-22.893.674		-21.044.033
FİNANSMAN GELİRİ (GİDERİ) ÖNCESİ FAALİYET KARI (ZARARI)		41.623.115	92.435.944	53.241.213	-3.465.250
Finansman Gelirleri	24	902.263	49.889.909	751.916	22.867.658
Finansman Giderleri	24	-25.517.352	-25.999	-20.423.435	-18.403
Net Parasal Pozisyon Kazançları (Kayıpları)	24	144.357.842	-42.590.884	15.490.512	119.405.393
SÜRDÜRÜLEN FAALİYETLER VERGİ ÖNCESİ KARI (ZARARI)		161.365.868	99.708.970	49.060.206	138.789.398
Sürdürülen Faaliyetler Vergi (Gideri) Geliri		-239.291.104	28.617	-124.698.846	17.866
Dönem Vergi (Gideri) Geliri		0	0	0	0
Ertelenmiş Vergi (Gideri) Geliri	17	-239.291.104	28.617	-124.698.846	17.866
SÜRDÜRÜLEN FAALİYETLER DÖNEM KARI (ZARARI)		-77.925.236	99.737.587	-75.638.640	138.807.264
DÖNEM KARI (ZARARI)		-77.925.236	99.737.587	-75.638.640	138.807.264
Dönem Karının (Zararının) Dağılımı					
Kontrol Gücü Olmayan Paylar		0	0	0	0
Ana Ortaklık Payları		-77.925.236	99.737.587	-75.638.640	138.807.264
Pay Başına Kazanç					
Pay Başına Kazanç					
Pay Başına Kazanç (Zarar)					
Sürdürülen Faaliyetlerden Pay Başına Kazanç (Zarar)					
Pay Başına Kazanç	25	-0,10000000	0,49000000	-0,09000000	0,68000000
Sulandırılmış Pay Başına Kazanç (Zarar)					
DİĞER KAPSAMLI GELİR KISMI					
Kar veya Zararda Yeniden Sınıflandırılmayacaklar		-8.590	71.136	98.229	48.049
Tanımlanmış Fayda Planları Yeniden Ölçüm Kazançları (Kayıpları)		16.430	96.514	138.685	49.285
Kar veya Zararda Yeniden Sınıflandırılmayacak Diğer Kapsamlı Gelire İlişkin Vergiler		-25.020	-25.378	-40.456	-1.236
Kar veya Zarar Olarak Yeniden Sınıflandırılacaklar		0	0	0	0
DİĞER KAPSAMLI GELİR (GİDER)		-8.590	71.136	98.229	48.049
TOPLAM KAPSAMLI GELİR (GİDER)		-77.933.826	99.808.723	-75.540.411	138.855.313
Toplam Kapsamlı Gelirin Dağılımı					
Kontrol Gücü Olmayan Paylar		0	0	0	0
Ana Ortaklık Payları		-77.933.826	99.808.723	-75.540.411	138.855.313

Nakit Akış Tablosu (Dolaylı Yöntem)

Sunum Para Birimi	TL
Finansal Tablo Niteliği	Konsolide Olmayan

	Dipnot Referansı	Cari Dönem 01.01.2025 - 30.06.2025	Önceki Dönem 01.01.2024 - 30.06.2024
Nakit Akış Tablosu (Dolaylı Yöntem)			
İŞLETME FAALİYETLERİNDEN NAKİT AKIŞLARI		98.016.344	-16.472.939
Dönem Karı (Zararı)		-77.925.236	99.737.587
Dönem Net Karı (Zararı) Mutabakatı İle İlgili Düzeltmeler		26.982.900	174.166.986
Amortisman ve İtfa Gideri İle İlgili Düzeltmeler	11	776.495	343.518
Karşılıklar İle İlgili Düzeltmeler	12-13	-236.745	-31.905
Faiz (Gelirleri) ve Giderleri İle İlgili Düzeltmeler		2.835.519	365.710
Faiz Gelirleri ile İlgili Düzeltmeler		2.835.519	365.710
Vergi (Geliri) Gideri İle İlgili Düzeltmeler		51.060.322	
Parasal Pozisyon Kazanç ve Kayıplarıyla İlgili Düzeltmeler		-27.452.691	173.489.663
İşletme Sermayesinde Gerçekleşen Değişimler		148.958.680	-290.377.512
Finansal Yatırımlardaki Azalış (Artış)		-18.967	-55.204.489
Ticari Alacaklardaki Azalış (Artış) ile İlgili Düzeltmeler	6	-33.415.752	5.910.128
Faaliyetlerle İlgili Diğer Alacaklardaki Azalış (Artış) ile İlgili Düzeltmeler	7	704.187	
Müşteri Sözleşmelerinden Doğan Varlıklardaki Azalış (Artış) İle İlgili Düzeltmeler		0	
Stoklardaki Azalışlar (Artışlar) İle İlgili Düzeltmeler	8	-207.066.109	-2.747.601
Peşin Ödenmiş Giderlerdeki Azalış (Artış)	9	287.029.635	-1.310.893
Ticari Borçlardaki Artış (Azalış) ile İlgili Düzeltmeler		918.059	489.620
Çalışanlara Sağlanan Faydalar Kapsamında Borçlardaki Artış (Azalış)	12	-45.775	280.704
Faaliyetler ile İlgili Diğer Borçlardaki Artış (Azalış) ile İlgili Düzeltmeler		168.798.880	
Ertelenmiş Gelirlerdeki (Müşteri Sözleşmelerinden Doğan Yükümlülüklerin Dışında Kalanlar) Artış (Azalış)	9	-54.672.544	-115.835.117
İşletme Sermayesinde Gerçekleşen Diğer Artış (Azalış) ile İlgili Düzeltmeler		-13.272.934	-121.959.864
Faaliyetlerden Elde Edilen Nakit Akışları		98.016.344	-16.472.939
YATIRIM FAALİYETLERİNDEN KAYNAKLANAN NAKİT AKIŞLARI		-96.696.638	2.278.758
Maddi ve Maddi Olmayan Duran Varlıkların Alımından Kaynaklanan Nakit Çıkışları	11	-1.867.534	2.278.758
Yatırım Amaçlı Gayrimenkul Alımından Kaynaklanan Nakit Çıkışları		-94.829.104	
FİNANSMAN FAALİYETLERİNDEN NAKİT AKIŞLARI		-3.464.848	0
Borçlanmadan Kaynaklanan Nakit Girişleri	5	220.504.915	
Borç Ödemelerine İlişkin Nakit Çıkışları	5	-223.969.763	
YABANCI PARA ÇEVİRİM FARKLARININ ETKİSİNDEN ÖNCE NAKİT VE NAKİT BENZERLERİNDEKİ NET ARTIŞ (AZALIŞ)		-2.145.142	-14.194.181
NAKİT VE NAKİT BENZERLERİNDEKİ NET ARTIŞ (AZALIŞ)		-2.145.142	-14.194.181
DÖNEM BAŞI NAKİT VE NAKİT BENZERLERİ	6	4.626.578	530.450.128
NAKİT VE NAKİT BENZERLERİNE İLİŞKİN ENFLASYON ETKİSİ		-661.189	-215.553.949
DÖNEM SONU NAKİT VE NAKİT BENZERLERİ	6	1.820.247	300.701.998

Önceki Dönem 01.01.2024 - 30.06.2024	Özkaynaklar Değişim Tablosu													
	Özkaynaklar Değişim Tablosu													
	Dönem Başı Bakıyeler	205.000.000	440.735.991	14.221.952.938	74.205				229.188	3.042.009.167	968.591.276			6.078.832.765
	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									968.591.276	-968.591.276			
	Toplam Kapsamlı Gelir (Gider)					71.136					99.737.587			99.808.723
	Dönem Karı (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 Alım İşlemleri Nedeniyle Meydana Gelen Artış (Azalış)													
	Pay Bazılı İşlemler Nedeniyle Meydana Gelen Artış (Azalış)			-81.432.341					81.432.343	-81.432.343				-81.432.341
	Bağlı Ortaklık Edinimi veya Elden Çıkartılması													
	Bağlı Ortaklıklarda Kontrol Kaybı ile Sonuçlanmayan Pay Oranı Değişikliklerine Bağlı Artış/Azalış													
	Kontrol Gücü Olmayan Pay Sahipleriyile 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 Bakıyeler	205.000.000	440.735.991	-81.432.341	1.422.192.938	145.341			81.661.531	3.929.168.100	99.737.587	6.097.209.147		6.097.209.147
Özkaynaklar Değişim Tablosu														
Özkaynaklar Değişim Tablosu														
Dönem Başı Bakıyeler	820.000.000	630.332.522		600.463.717	111.496			741.933	3.186.270.269	-495.369.670			4.742.550.267	
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									-495.369.670	495.369.670				
Toplam Kapsamlı Gelir (Gider)					-8.590					-77.925.236			-77.933.826	
Dönem Karı (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 - 30.06.2023	Dönemde Odenen Kar Payı Avansları															
	Kar Payları															
	Kar Payı Harış Pay Sahiplerine Yapılan Diğer �demeler															
	Payların Geri Alım İşlemleri Nedeniyle Meydana Gelen Artış (Azalış)															
	Pay Bazlı İşlemler Nedeniyle Meydana Gelen Artış (Azalış)															
	Bağlı Ortaklık Edinimi veya Elden �kanılması															
	Bağlı Ortaklıklarda Kontrol Kaybı ile Sonuçlanmayan Pay Oranı Değişliklerine Bağlı Artış/Azalış															
	Kontrol Gücü Olmayan Pay Sahipleriyle Yapılan İşlemler															
	Pay Sahiplerinin Diğer Katkıları															
	Nakit Akış Riskinden Korunma Kazançları (Kayıplar) Kaleminden �kanılan ve Finansal Olmayan Varlığın (Yükümlülüğün) veya Gerçeğe Uygun Değer Riskinden Korunma Muhasebesi Uygulanan Kesin Taahhüdün Başlangıç Maliyetine veya Değer Değerine Dahil Edilen Tutar															
	Opsiyonların Zaman Değerindeki Değişlikler Kaleminden �kanılan ve Finansal Olmayan Varlığın (Yükümlülüğün) veya Gerçeğe Uygun Değer Riskinden Korunma Muhasebesi Uygulanan Kesin Taahhüdün Başlangıç Maliyetine veya Değer Değerine Dahil Edilen Tutar															
	Forward Sözleşmesinin Forward Bileşeninin Değerindeki Değişlikler Kaleminden �kanılan ve Finansal Olmayan Varlığın (Yükümlülüğün) veya Gerçeğe Uygun Değer Riskinden Korunma Muhasebesi Uygulanan Kesin Taahhüdün Başlangıç Maliyetine veya Değer Değerine Dahil Edilen Tutar															
	Yabancı Para Alım Satım Marjlarındaki Değişlikler Kaleminden �kanılan ve Finansal Olmayan Varlığın (Yükümlülüğün) veya Gerçeğe Uygun Değer Riskinden Korunma Muhasebesi Uygulanan Kesin Taahhüdün Başlangıç Maliyetine veya Değer Değerine Dahil Edilen Tutar															
	Diğer Değişlikler Nedeni ile Artış (Azalış)															
	Dönem Sonu Bakiyeler		820.000.000	630.332.522		600.463.717	102.906			741.933	2.690.900.599	-77.925.236	4.664.616.441		4.664.616.441	