



KAMUYU AYDINLATMA PLATFORMU

VERA KONSEPT GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.

Finansal Rapor

Konsolide Olmayan

2025 - 3. 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 30.09.2025	Önceki Dönem 31.12.2024
Finansal Durum Tablosu (Bilanço)			
Varlıklar			
DÖNEN VARLIKLAR			
Nakit ve Nakit Benzerleri	4	60.666.370	4.973.773
Ticari Alacaklar	6	143.248.880	15.982.354
Diğer Alacaklar	7	1.424.469	6.271.103
Stoklar	8	4.808.122.779	4.620.802.772
Peşin Ödenmiş Giderler	9	2.439.658.496	1.734.778.141
Diğer Dönen Varlıklar	15	82.245.692	82.918.346
ARA TOPLAM		7.535.366.686	6.465.726.489
TOPLAM DÖNEN VARLIKLAR		7.535.366.686	6.465.726.489
DURAN VARLIKLAR			
Yatırım Amaçlı Gayrimenkuller	10	509.438.580	407.493.136
Maddi Duran Varlıklar	11	12.026.099	2.005.206
TOPLAM DURAN VARLIKLAR		521.464.679	409.498.342
TOPLAM VARLIKLAR		8.056.831.365	6.875.224.831
KAYNAKLAR			
KISA VADELİ YÜKÜMLÜLÜKLER			
Kısa Vadeli Borçlanmalar		216.783.603	181.523.729
İlişkili Olmayan Taraflardan Kısa Vadeli Borçlanmalar		216.783.603	181.523.729
Banka Kredileri	5	216.783.603	181.523.729
Ticari Borçlar	6	567.134	1.542.644
Çalışanlara Sağlanan Faydalar Kapsamında Borçlar	12	644.268	1.325.849
Diğer Borçlar		1.026.412.880	
İlişkili Taraflara Diğer Borçlar	3	1.026.412.880	
Ertelenmiş Gelirler (Müşteri Sözleşmelerinden Doğan Yükümlülüklerin Dışında Kalanlar)	9	94.391.937	145.775.326
Kısa Vadeli Karşılıklar		661.915	828.983
Diğer Kısa Vadeli Karşılıklar	13	661.915	828.983
Diğer Kısa Vadeli Yükümlülükler	15	6.798.552	29.604.058
ARA TOPLAM		1.346.260.289	360.600.589
TOPLAM KISA VADELİ YÜKÜMLÜLÜKLER		1.346.260.289	360.600.589
UZUN VADELİ YÜKÜMLÜLÜKLER			
Uzun Vadeli Borçlanmalar		378.935	
İlişkili Olmayan Taraflardan Uzun Vadeli Borçlanmalar		378.935	
Kiralama İşlemlerinden Borçlar	5	378.935	
Uzun Vadeli Karşılıklar		90.181	189.478
Çalışanlara Sağlanan Faydalara İlişkin Uzun Vadeli Karşılıklar	12	90.181	189.478
Ertelenmiş Vergi Yükümlülüğü	17	1.602.248.391	1.415.985.410
TOPLAM UZUN VADELİ YÜKÜMLÜLÜKLER		1.602.717.507	1.416.174.888
TOPLAM YÜKÜMLÜLÜKLER		2.948.977.796	1.776.775.477
ÖZKAYNAKLAR			
Ana Ortaklığa Ait Özkaynaklar		5.107.853.569	5.098.449.354
Ödenmiş Sermaye		820.000.000	820.000.000
Sermaye Düzeltme Farkları		739.171.014	739.171.014
Paylara İlişkin Primler (İskontolar)		645.524.807	645.524.807
Kar veya Zararda Yeniden Sınıflandırılmayacak Birikmiş Diğer Kapsamlı Gelirler (Giderler)		479	119.863
Yeniden Değerleme ve Ölçüm Kazançları (Kayıpları)		479	119.863
Tanımlanmış Fayda Planları Yeniden Ölçüm Kazançları (Kayıpları)		479	119.863
Kardan Ayrılan Kısıtlanmış Yedekler		797.611	797.611
Geçmiş Yıllar Karları veya Zararları		2.892.836.059	3.425.380.160
Net Dönem Karı veya Zararı		9.523.599	-532.544.101
TOPLAM ÖZKAYNAKLAR		5.107.853.569	5.098.449.354
TOPLAM KAYNAKLAR		8.056.831.365	6.875.224.831

Kar veya Zarar ve Diğer Kapsamlı Gelir Tablosu

Sunum Para Birimi	TL
Finansal Tablo Niteliği	Konsolide Olmayan

	Dipnot Referansı	Cari Dönem 01.01.2025 - 30.09.2025	Önceki Dönem 01.01.2024 - 30.09.2024	Cari Dönem 3 Aylık 01.07.2025 - 30.09.2025	Önceki Dönem 3 Aylık 01.07.2024 - 30.09.2024
Kar veya Zarar ve Diğer Kapsamlı Gelir Tablosu					
KAR VEYA ZARAR KISMI					
Hasılat	18	139.414.018		26.069.949	
Satışların Maliyeti	18	-71.862.322		-17.647.747	
TİCARİ FAALİYETLERDEN BRÜT KAR (ZARAR)		67.551.696		8.422.202	
BRÜT KAR (ZARAR)		67.551.696		8.422.202	
Genel Yönetim Giderleri	19	-22.791.879	-27.670.423	-10.217.390	-24.565.710
Esas Faaliyetlerden Diğer Gelirler	20	682.533	458.830	-125.180	-1.798.083
Esas Faaliyetlerden Diğer Giderler	21	-17.108.927	-4.719.765	-10.595.005	-41.393
ESAS FAALİYET KARI (ZARARI)		28.333.423	-31.931.358	-12.515.373	-26.405.186
Yatırım Faaliyetlerinden Gelirler	22	4.887.402	135.074.576	989.526	44.149.836
Yatırım Faaliyetlerinden Giderler	23		-39.265.438		-22.313.271
FİNANSMAN GELİRİ (GİDERİ) ÖNCESİ FAALİYET KARI (ZARARI)		33.220.825	63.877.780	-11.525.847	-4.568.621
Finansman Gelirleri	24	10.998.904	82.673.306	10.028.932	45.731.132
Finansman Giderleri	24	-50.325.384	-865.957	-22.893.112	-846.705
Net Parasal Pozisyon Kazançları (Kayıpları)	24	488.984.324	-168.459.098	333.793.318	-136.921.662
SÜRDÜRÜLEN FAALİYETLER VERGİ ÖNCESİ KARI (ZARARI)		482.878.669	-22.773.969	309.403.291	-96.605.856
Sürdürülen Faaliyetler Vergi (Gideri) Geliri		-473.355.070		-216.106.648	-21.190
Ertelenmiş Vergi (Gideri) Geliri		-473.355.070		-216.106.648	-21.190
SÜRDÜRÜLEN FAALİYETLER DÖNEM KARI (ZARARI)		9.523.599	-22.773.969	93.296.643	-96.627.046
DÖNEM KARI (ZARARI)		9.523.599	-22.773.969	93.296.643	-96.627.046
Dönem Karının (Zararının) Dağılımı					
Kontrol Gücü Olmayan Paylar		0	0	0	0
Ana Ortaklık Payları		9.523.599	-22.773.969	93.296.643	-96.627.046
Pay Başına Kazanç					
Pay Başına Kazanç					
Pay Başına Kazanç (Zarar)					
Sürdürülen Faaliyetlerden Pay Başına Kazanç (Zarar)					
Pay Başına Kazanç	25	0,01200000	-0,02800000	-0,11400000	-0,11800000
Sulandırılmış Pay Başına Kazanç (Zarar)					
Diğer Kapsamlı Gelir Kismi					
Kar veya Zararda Yeniden Sınıflandırılmayacaklar		-119.384	51.566	-110.149	18.463
Tanımlanmış Fayda Planları Yeniden Ölçüm Kazançları (Kayıpları)		-138.716	60.161	-156.379	25.048
Kar veya Zararda Yeniden Sınıflandırılmayacak Diğer Kapsamlı Gelire İlişkin Vergiler		19.332	-8.595	46.230	-6.585
Kar veya Zarar Olarak Yeniden Sınıflandırılacaklar		0	0	0	0
Diğer Kapsamlı Gelir (Gider)		-119.384	51.566	-110.149	18.463
TOPLAM KAPSAMLI GELİR (GİDER)		9.404.215	-22.722.403	93.186.494	-96.608.583
Toplam Kapsamlı Gelirin Dağılımı					
Kontrol Gücü Olmayan Paylar		0	0	0	0
Ana Ortaklık Payları		9.404.215	-22.722.403	93.186.494	-96.608.583

Nakit Akış Tablosu (Dolaylı Yöntem)

Sunum Para Birimi	TL
Finansal Tablo Niteliği	Konsolide Olmayan

	Dipnot Referansı	Cari Dönem 01.01.2025 - 30.09.2025	Önceki Dönem 01.01.2024 - 30.09.2024
Nakit Akış Tablosu (Dolaylı Yöntem)			
İŞLETME FAALİYETLERİNDEN NAKİT AKIŞLARI		96.535.271	-521.032.339
Dönem Karı (Zararı)		9.523.599	-22.773.969
Dönem Net Karı (Zararı) Mutabakatı İle İlgili Düzeltmeler		160.174.329	173.490.021
Amortisman ve İtfa Gideri İle İlgili Düzeltmeler	11	1.270.899	1.215.774
Karşılıklar İle İlgili Düzeltmeler	12-13	-266.365	270.099
Faiz (Gelirleri) ve Giderleri İle İlgili Düzeltmeler		9.707.496	-73.446.336
Vergi (Geliri) Gideri İle İlgili Düzeltmeler		186.077.215	
Duran Varlıkların Elden Çıkarılmasından Kaynaklanan Kayıplar (Kazançlar) İle İlgili Düzeltmeler			-4.659.531
Parasal Pozisyon Kazanç ve Kayıplarıyla İlgili Düzeltmeler		-36.614.916	250.110.015
İşletme Sermayesinde Gerçekleşen Değişimler		-73.162.657	-671.748.391
Finansal Yatırımlardaki Azalış (Artış)		-18.967	
Ticari Alacaklardaki Azalış (Artış) ile İlgili Düzeltmeler	6	-136.924.257	8.780.946
Faaliyetlerle İlgili Diğer Alacaklardaki Azalış (Artış) ile İlgili Düzeltmeler	7	4.846.634	-11.741.715
Stoklardaki Azalışlar (Artışlar) İle İlgili Düzeltmeler	8	-187.320.007	
Peşin Ödenmiş Giderlerdeki Azalış (Artış)	9	-704.880.355	-880.453.884
Ticari Borçlardaki Artış (Azalış) ile İlgili Düzeltmeler	6	-1.025.275	-1.032.895
Çalışanlara Sağlanan Faydalar Kapsamında Borçlardaki Artış (Azalış)	12	-681.581	593.238
Faaliyetler ile İlgili Diğer Borçlardaki Artış (Azalış) ile İlgili Düzeltmeler		1.026.412.880	14.321
Ertelenmiş Gelirlerdeki (Müşteri Sözleşmelerinden Doğan Yükümlülüklerin Dışında Kalanlar) Artış (Azalış)	9	-51.383.389	17.431.986
İşletme Sermayesinde Gerçekleşen Diğer Artış (Azalış) ile İlgili Düzeltmeler		-22.188.340	194.659.612
Faaliyetlerle İlgili Diğer Varlıklardaki Azalış (Artış)		672.654	208.592.866
Faaliyetlerle İlgili Diğer Yükümlülüklerdeki Artış (Azalış)		-22.860.994	-13.933.254
Faaliyetlerden Elde Edilen Nakit Akışları		96.535.271	-521.032.339
YATIRIM FAALİYETLERİNDEN KAYNAKLANAN NAKİT AKIŞLARI		-113.237.236	87.413.147
Maddi ve Maddi Olmayan Duran Varlıkların Satışından Kaynaklanan Nakit Girişleri	11	-6.876.346	4.756.208
Maddi ve Maddi Olmayan Duran Varlıkların Alımından Kaynaklanan Nakit Çıkışları		-4.415.446	
Yatırım Amaçlı Gayrimenkul Alımından Kaynaklanan Nakit Çıkışları		-101.945.444	-16.367
Alınan Faiz			82.673.306
FİNANSMAN FAALİYETLERİNDEN NAKİT AKIŞLARI		73.402.946	154.548.137
İşletmenin Kendi Paylarını ve Diğer Özkaynağa Dayalı Araçlarını Almasıyla İlgili Nakit Çıkışları			-16.148.959
Borçlanmadan Kaynaklanan Nakit Girişleri	5	428.461.926	319.277.290
Borç Ödemelerine İlişkin Nakit Çıkışları	5	-355.058.980	-147.714.237
Ödenen Faiz			-865.957
YABANCI PARA ÇEVİRİM FARKLARININ ETKİSİNDEN ÖNCE NAKİT VE NAKİT BENZERLERİNDEKİ NET ARTIŞ (AZALIŞ)		56.700.981	-279.071.055
NAKİT VE NAKİT BENZERLERİNDEKİ NET ARTIŞ (AZALIŞ)		56.700.981	-279.071.055
DÖNEM BAŞI NAKİT VE NAKİT BENZERLERİ	6	4.973.773	570.257.134
NAKİT VE NAKİT BENZERLERİNE İLİŞKİN ENFLASYON ETKİSİ		-1.008.384	-255.360.955
DÖNEM SONU NAKİT VE NAKİT BENZERLERİ	6	60.666.370	35.825.124

Öncül Dönem 01.01.2024 - 30.09.2024	Özkaynaklar Değişim Tablosu																	
	Özkaynaklar Değişim Tablosu																	
	Dönem Başı Baklıyeler		205.000.000	489.194.486	1.526.650.291	131.184				246.387	3.270.248.485	1.043.540.759				6.535.011.592		
	Muhasebe Politikalarındaki Değişikliklere İlişkin Düzeltilmeler																	
	Muhasebe Politikalarındaki Zorunlu Değişikliklere İlişkin Düzeltilmeler																	
	Muhasebe Politikalarındaki Gönüllü Değişikliklere İlişkin Düzeltilmeler																	
	Hatalara İlişkin Düzeltilmeler																	
	Diğer Düzeltilmeler																	
	Düzeltilmelerden Sonraki Tutar																	
	Transferler									551.224	1.042.989.535	-1.043.540.759						
	Toplam Kapsamlı Gelir (Gider)						51.566					-22.773.970				-22.722.404		
	Dönem Kan (Zararı)																	
	Diğer Kapsamlı Gelir (Gider)																	
	Sermaye Artırımı		615.000.000	249.976.528	-864.976.528													
	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)					-16.148.956										-16.148.956		
	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 (Kayıpları) Kaleminden Çıkarılan ve Finansal Olmayan Varlığın (Yükümlülüğünün) 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 (Yükümlülüğünün) veya Gerçeğe Uygun Değer Riskinden Korunma Muhasebesi Uygulanan Kesin Taahhüdün Başlangıç Maliyetine veya Defter Değerine Dahil Edilen Tutar																	
	Forward Sözleşmesinin Forward Bileşenin Değerindeki Değişiklikler Kaleminden Çıkarılan ve Finansal Olmayan Varlığın (Yükümlülüğünün) 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 (Yükümlülüğünün) 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		820.000.000	739.171.014	645.524.807	182.750				797.611	4.313.238.020	-22.773.970	6.496.140.232			6.496.140.232			
Özkaynaklar Değişim Tablosu																		
Özkaynaklar Değişim Tablosu																		
Dönem Başı Baklıyeler		820.000.000	739.171.014	645.524.807	119.863				797.611	3.425.380.180	-532.544.101				5.098.449.354			
Muhasebe Politikalarındaki Değişikliklere İlişkin Düzeltilmeler																		
Muhasebe Politikalarındaki Zorunlu Değişikliklere İlişkin Düzeltilmeler																		
Muhasebe Politikalarındaki Gönüllü Değişikliklere İlişkin Düzeltilmeler																		
Hatalara İlişkin Düzeltilmeler																		
Diğer Düzeltilmeler																		
Düzeltilmelerden Sonraki Tutar																		
Transferler										-532.544.101	532.544.101							
Toplam Kapsamlı Gelir (Gider)						-119.384					9.523.599				9.404.215			
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 - 30.09.2023	Dönemde Ödenen Kar Payı Avantları														
	Kar Payları														
	Kar Payı Harıç 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 Çıkarılması														
	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 Gerçeğe Uygun Değer Riskinden Korunma Muhasebesi Uygulanan Kesin Taahhüdü Başlangıç Maliyetine veya Değerine Dahil Edilen Tutar														
	Opsiyonların Zaman Değerindeki Değişiklikler Kaleminden Çıkarılan ve Finansal Olmayan Varlığın (Yükümlülüğün) veya Gerçeğe Uygun Değer Riskinden Korunma Muhasebesi Uygulanan Kesin Taahhüdü Başlangıç Maliyetine veya 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 Taahhüdü Başlangıç Maliyetine veya 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 Taahhüdü Başlangıç Maliyetine veya Değerine Dahil Edilen Tutar														
	Diğer Değişiklikler Nedeni ile Artış (Azalış)														
	Dönem Sonu Bakiyeler		820.000.000	739.171.014	645.524.807	479				797.611	2.892.836.059	9.523.599	5.107.853.569		5.107.853.569