

ŞİRKET KÜNYESİ

Şirket Adı	Vera Konsept Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A.Ş.
Sektör	Gayrimenkul Yat. Ort.
Sermaye Grubu	-
Kuruluş Tarihi	13/08/2018
Kayıtlı Sermaye	820,000,000
Ödenmiş Sermaye	820,000,000
Personel Sayısı	7
Genel Müdür	BİLGİN KOLUAÇIK
BİST Pazarı	Ana Pazar
Dahil Olduğu BİST Endeksleri	XUTUM, XUMAL, XGMYO, XTUMY, XHARZ, XBANA, XU500, XGYOS
Halka Arz Tarihi	18/10/2023
Halka Açıklık Oranı	39%
Halka Açık Piyasa Değeri	748,332,000
Aylık	0.92
Beta	3 Aylık 0.86
Yıllık	0.80

ORTAKLIK YAPISI

Ortak Adı	Sermaye Payı	Pay
FIRAT HOLDİNG ANONİM ŞİRKETİ	410,000,000	50.0%
EMRE FIRAT	46,610,246	5.7%
SEVDA FIRAT	45,400,000	5.5%
Diğer	317,989,754	38.8%

KARLILIK

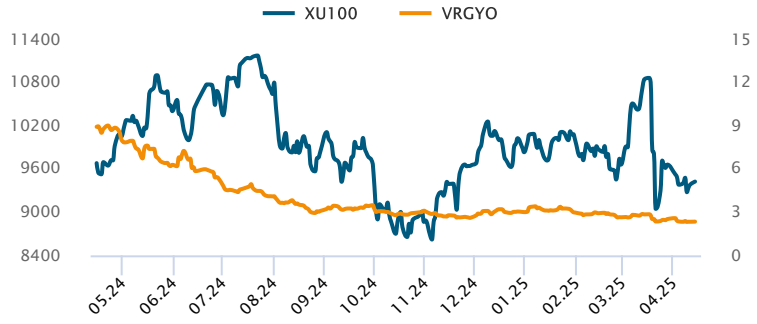
Son 5 yıl	2020/12	2021/12	2022/12	2023/12	2024/12
Net K/Z (Yıllık) (Mn TL)	-1	39	135	832	-425
Hisse Başına Kar (TL) (Yıllık)	-	0.19	0.66	4.06	-
Hisse Başına Kar (USD) (Yıllık)	-	0.02	0.03	0.12	-
Aktif Karlılığı (Yıllık)	-2.3%	50.5%	9.6%	20.4%	-7.8%
Özsermaye Karlılığı (Yıllık)	-5.5%	80.9%	12.2%	22.7%	-9.2%

BÜYÜME ANALİZİ

Son 5 Dönem	2023/12	2024/03	2024/06	2024/09	2024/12
Aktif Büyüme	101%	-	84%	108%	1%
Özsermaye Büyüme	145%	-	96%	111%	-22%
Net Satış Büyüme	-	-	-	-	-
Net Satış Büyüme (Çeyrek)	-	-	-	-	-
Net Satış Büyüme (Yıllık)	-	-	-	-	-
Esas Faaliyet Karı Büyüme	-	-	-	-	-
Esas Faaliyet Karı Büy. (Çeyrek)	-	-	-	-	-
Esas Faaliyet Karı Büy. (Yıllık)	-	-	-	-	-
Faaliyet Gider Büyüme (Çeyrek)	-28%	-57%	11%	390%	86%
Faaliyet Gider Büyüme (Yıllık)	62%	-	-1%	75%	132%
FAVÖK Büyüme	-	-	-	-	-
FAVÖK Büyüme (Çeyrek)	-	-	-	-	-
FAVÖK Büyüme (Yıllık)	-	-	-	-	-
Net K/Z Büyüme	515%	-	-34%	-	-
Net K/Z Büyüme (Çeyrek)	-	-	6,505%	-	-
Net K/Z (Yıllık)	515%	-	209%	-	-
Kısa Vadeli Borç Büyüme	2%	-	-87%	29%	120%
Toplam Borç Büyüme	-61%	-	-52%	68%	533%

FİNANSAL BİLGİLER

Son 5 Dönem	2023/12	2024/03	2024/06	2024/09	2024/12
Dönen Varlıklar	1,870	1,385	1,534	4,924	5,155
Duran Varlıklar	3,564	2,840	3,079	294	326
Toplam Aktifler	5,434	4,226	4,613	5,217	5,481
Özsermaye	5,210	4,124	4,515	4,874	4,065
Net Borç	-455	-444	-223	104	141
Net Yabancı Para Pozisyonu	-	-	-	-	-
Net Satışlar	-	-	-	-	254
Esas Faaliyet Karı	-13	-1	-3	-21	9
FAVÖK	-11	-1	-3	-20	11
Ana Ortaklık Net K/Z	832	-31	80	-17	-425



HİSSE PERFORMANSI (%)

Değişim (%)	Günlük	Haftalık	Aylık	Yılbaşı	Yıllık	İlk İşlem
VRGYO	0.43	0.43	-17.61	-22.00	-72.42	-46.05
XU100'e göre	-0.03	0.25	-5.22	-18.63	-71.28	-55.88

EN DÜŞÜK EN YÜKSEK FİYAT SEVİYELERİ

Haftalık	Aylık	Yılbaşı	Yıllık
2.30	2.39	2.24	2.24
2.39	2.24	2.89	3.57
		2.24	2.24
		3.57	9.50

PİYASA DEĞERİ

Değişim (%)	14.04.2025	2024/12	2023/12	2022/12
PD (Mn TL)	1,919	2,460	4,100	-
Halka Açık PD (Mn TL)	748	812	1,107	-
PD (Mn USD)	51	70	139	-
Halka Açık PD (Mn USD)	20	23	38	-

DEĞERLEME ORANLARI

	Sektör Ort.	14.04.2025	2024/12	2023/12	2022/12
Piyasa Değeri / Defter Değeri	0.95	0.47	0.61	0.79	-
Fiyat Kazanç	11.94	-	-	4.93	-
Firma Değeri / FAVÖK	12.27	195.32	246.64	-	-
Firma Değeri / Net satış	2.80	8.11	10.24	-	-

BİLANÇO ve GELİR TABLOSU ANALİZİ

Şirket son dönemde 424.58 milyon TL zarar açıkladı.

Şirketin net kârı yılın son çeyreğinde -424.58 milyon TL olarak gerçekleşti.

Son çeyrekte şirketin net satış gelirleri 254.08 milyon TL seviyesinde gerçekleşti.

Şirketin net satışları yılın son çeyreğinde 254.08 milyon TL olarak gerçekleşti.

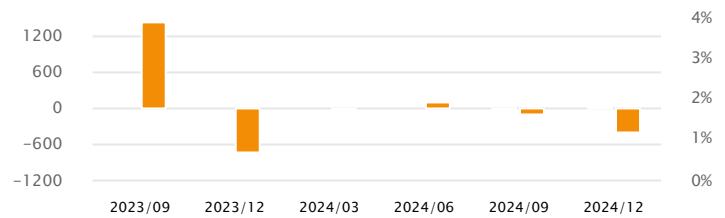
Çeyreklik FAVÖK 30.39 milyon TL seviyesinde gerçekleşmiştir.

Şirketin 2024/12 bilanço döneminde FAVÖK rakamı 30.39 milyon TL düzeyinde gerçekleşirken, FAVÖK marjı %4.15 olarak hesaplandı.

Şirketin özsermayesi son bir yıllık dönemde %-22.0 azalış kaydetti.

Şirketin özsermaye karlılığı yıllık bazda %-9.16 aktif karlılığı %-7.78 düzeyinde gerçekleşti.

Çeyreklik FAVÖK (Mn TL) Çeyreklik Net Kar (Mn TL)
Çeyreklik FAVÖK Marjı Çeyreklik Net Kar Marjı



Aktifler (Mn TL)	2021/12	2022/12	2023/12	2024/12	Değ.	Dikey
Dönen Varlıklar	52	376	1,870	5,155	176%	94%
Nakit ve Benzerleri	4	3	455	4	-99%	0%
Ticari Alacaklar	11	0	15	13	-15%	0%
Stoklar	35	250	398	3,684	826%	67%
Duran Varlıklar	61	2,333	3,564	326	-91%	6%
Finansal Yatırımlar	0	0	0	0	-	0%
Maddi Duran Varlıklar	2	3	3	2	-45%	0%
Maddi Olmayan Duran Varlıklar	0	0	0	0	-	0%
Toplam Varlıklar (Aktifler)	113	2,709	5,434	5,481	1%	100%
Pasifler (Mn TL)	2021/12	2022/12	2023/12	2024/12	Değ.	Dikey
Kısa Vadeli Yükümlülükler	16	128	130	287	120%	5%
Kısa Vadeli Borçlanmalar	0	0	0	145	-	3%
Uzun Vadeli Borçlanmaların Kısa Vadeli Kısımları	0	0	0	0	-	0%
Ticari Borçlar	9	30	3	1	-55%	0%
Uzun Vadeli Yükümlülükler	18	450	93	1,129	1,109%	21%
Uzun Vadeli Borçlanmalar	0	0	0	0	-	0%
Toplam Yükümlülükler	34	578	224	1,417	533%	26%
Toplam Özkaynaklar	79	2,131	5,210	4,065	-22%	74%
Ödenmiş Sermaye	39	150	205	820	300%	15%
Geçmiş Yıl Karları veya Zararları	1	1,671	2,607	2,731	5%	50%
Net Dönem Karı veya Zararı	39	135	832	-425	-	-8%
Toplam Kaynaklar (Pasifler)	113	2,709	5,434	5,481	1%	100%
Özet Gelir Tablosu (Mn TL)	2021/12	2022/12	2023/12	2024/12	Değ.	Dikey
Net Satışlar	0	0	0	254	-	100%
Satışların Maliyeti (-)	1	0	0	215	-	85%
Brüt Kar (Zarar)	-1	0	0	39	-	15%
Faaliyet Giderleri (-)	1	8	13	30	132%	12%
Genel Yönetim Giderleri	1	8	13	30	132%	12%
Pazarlama Giderleri	0	0	0	0	-	0%
Araştırma ve Geliştirme Giderleri	0	0	0	0	-	0%
Net Esas Faaliyet Karı veya Zararı	-2	-8	-13	9	-	4%
Faaliyet Karı veya Zararı	-7	-7	-15	6	-	2%
Finansman Gelirleri	0	3	48	67	39%	26%
Finasman Giderleri (-)	0	0	0	1	174,490%	0%
Vergi Öncesi Kar veya Zarar	44	161	438	-4	-	-1%
Dönem Karı veya Zararı	39	135	832	-425	-	-167%
Finansal Oranlar	2021/12	2022/12	2023/12	2024/12		
Likidite Oranları						
Nakit Oran		27.3	2.3	348.4		1.4
Cari Oran		3.3	2.9	14.3		17.9
Faaliyet Oranları						
Stok Devir Hızı (Yıllık)		0.0	-	-		0.1
Alacak Devir Hızı (Yıllık)		0.0	-	-		27.2
Aktif Devir Hızı (Yıllık)		0.0	-	-		0.0
Finansal Yapı Oranları						
Dönen Varlıklar / Aktifler		46.4%	13.9%	34.4%		94.0%
Duran Varlıklar / Aktifler		53.6%	86.1%	65.6%		6.0%
Toplam Borç / Aktifler		29.8%	21.3%	4.1%		25.8%
Toplam Borç / Özsermaye		42.4%	27.1%	4.3%		34.8%
Yabancı Para Net Pozisyonu (Mn TL)		-	-0.53	-		-
Yabancı Para Net Pozisyonu / FAVÖK		0.0%	-	0.0%		0.0%
Net Borç (Mn TL)		-4.4	-3.0	-454.6		140.8
Net Borç / FAVÖK (Yıllık)		-	-	-		13.3%
İhracat Oranı		-	-	-		-
Karlılık Oranları						
Aktif Karlılığı		50.5%	9.6%	20.4%		-7.8%
Aktif Karlılığı (Yıllık)		50.5%	9.6%	20.4%		-7.8%
Özsermaye Karlılığı		80.9%	12.2%	22.7%		-9.2%
Özsermaye Karlılığı (Yıllık)		80.9%	12.2%	22.7%		-9.2%
Esas Faaliyet Kar Marjı		-421.0%	-	-		3.7%
Esas Faaliyet Kar Marjı (Yıllık)		-421.0%	-	-		3.7%
FAVÖK Marjı		-350.2%	-	-		4.2%
FAVÖK Marjı (Yıllık)		-350.2%	-	-		4.2%
Net Kar Marjı		10,168.8%	-	-		-167.1%
Net Kar Marjı (Yıllık)		10,168.8%	-	-		-167.1%

Destek ve Direnç		Kapanış	Hareketli Ortalamalar (HO)					Değişim	Kapanış Seviyesi	Değişim		Göreceli Değişim	
Direnç 3	2.40	2.34	Seviye	Yönü	Sinyal	Kapanış HO'nun			TL	TL	USD	XU100	XU030
Direnç 2	2.39	5 HO	2.34	AŞAĞI	-	0.2%	altında	Günlük	2.34	0.4%	0.3%	0.0%	0.1%
Direnç 1	2.36	10 HO	2.38	AŞAĞI	-	1.7%	altında	Son 5 Gün	2.32	0.9%	0.9%	-0.7%	-0.5%
PİVOT	2.35	20 HO	2.46	AŞAĞI	-	4.9%	altında	Son 10 Gün	2.35	-0.4%	-0.5%	-0.9%	-0.7%
Destek 1	2.32	50 HO	2.64	AŞAĞI	-	11.5%	altında	Son 1 Ay	2.84	-17.6%	-20.6%	-5.2%	-2.7%
Destek 2	2.31	100 HO	2.88	AŞAĞI	-	18.9%	altında	Yılbaşı	3.00	-22.0%	-27.5%	-18.6%	-18.1%
Destek 3	2.28	200 HO	3.64	AŞAĞI	-	35.8%	altında	Son Bir Yıl	8.49	-72.4%	-76.7%	-71.3%	-71.5%

TEKNİK GÖSTERGELER

Teknik Gösterge	Değer	Yön	Sinyal	Yorum
RSI (14)	36.95	YUKARI		RSI orta bölgede ve yönü YUKARI.
5 HO	36.44			
MOM (9)	93.23	AŞAĞI		Momentum 0 referans çizgisi altında ve yönü AŞAĞI.
5 HO	95.63			
MACD (26,12)	-0.11	AŞAĞI		MACD 0 referans çizgisi altında ve yönü AŞAĞI.
Triger (9)	-0.11			

İŞLEM HACMİ

Son Gün Hacim	47.9 Mn TL	
	Ortalama İşlem Hacmi	Son Gün Hacim Ortalamasının
Son 5 Gün	40.8 Mn TL	% 17 üstünde
Son 10 Gün	48.9 Mn TL	% 2 altında
Son 1 ay	76.5 Mn TL	% 37 altında
Yılbaşı	78.1 Mn TL	% 39 altında
Son Bir Yıl	93.5 Mn TL	% 49 altında

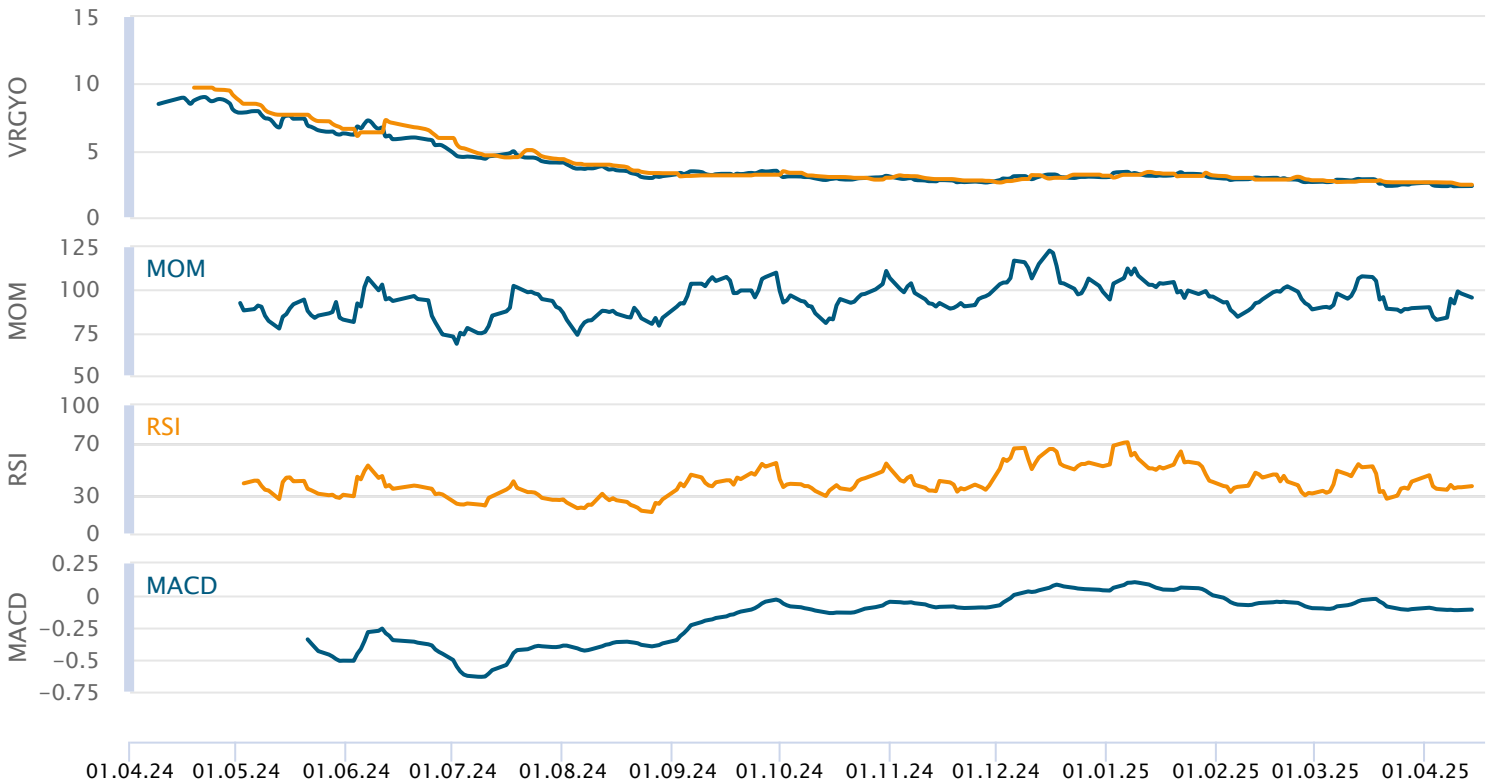
TREND

Süper Trend	2.43	AŞAĞI	-	2.43 trend değişim seviyesi altında kalılabildiği sürece aşağı yönlü trend korunma eğiliminde olacaktır.
-------------	------	-------	---	--

TEKNİK DEĞERLENDİRME

Güne 2.34 seviyesinden başlayan VRGYO gün içinde en düşük 2.33, en yüksek 2.37 seviyesinden işlem görürken günü %0.43 yükselişle 2.34 seviyesinden tamamladı. Hissede pivot seviyesi 2.35 seviyelerinde, birinci destek 2.32, birinci direnç ise 2.36 seviyesinden geçmekte olup öncelikle bu seviyelerin yakından gözlenmesini önermekteyiz. Hissede bu aşamada trendin yönünü AŞAĞI olarak değerlendirmekteyiz. 2.43 trend değişim seviyesi altında kalılabildiği sürece aşağı yönlü trend korunma eğiliminde olacaktır. Olası bir trend değişikliği içinse 2.43 trend değişim seviyesi yakından gözlenmeli. Hissenin 50 günlük hareketli ortalaması 2.64, 100 günlük hareketli ortalaması ise 2.88 seviyesinden geçmektedir. Son gün işlem hacmi 47.86 milyon TL düzeyinde olup 5 günlük ortalama işlem hacminin % 17.41 üzerinde gerçekleşmiştir.

VRGYO Trend Değişim Seviyesi



SEKTÖREL ANALİZİ

	Değerleme Oranları						Karlılık Oranları								
	PD (Mn TL)	Defter Değeri	PD / DD	F/K	Firma Değ. / FAVÖK	Firma Değ. / Net Satış	Esas Faaliyet Kar Marjı	FAVÖK Marjı	Net Kar Marjı	Özser. Karlılık	Aktif Karlılık	FAVÖK Yıllık (Mn TL)	FAVÖK Çeyrek (Mn TL)	Net Kar Yıllık (Mn TL)	Net Kar Çeyrek (Mn TL)
VRGYO	1,919	4.96	0.47	-	195.32	8.11	4%	4%	-167%	-9%	-8%	11	30	-425	-407
AGYO	1,606	17.50	0.35	-	18.44	5.16	24%	28%	-141%	-9%	-8%	84	34	-424	-451
IDGYO	392	1.77	1.48	-	-	5.98	-122%	-122%	-200%	-52%	-29%	-95	-11	-156	-24
ATAGY	516	11.84	0.92	12.74	-	16.04	-3%	-1%	141%	7%	6%	0	2	40	38
OZGYO	1,295	17.01	0.30	-	114.09	16.15	11%	14%	-933%	-15%	-14%	11	11	-736	-734
EYGYO	1,694	2.51	0.97	11.12	3.74	1.49	39%	40%	9%	9%	5%	682	723	152	137
TSGYO	4,700	7.27	0.99	-	156.57	29.56	18%	19%	-14%	0%	0%	30	22	-22	-189
AVGYO	943	14.01	0.60	20.59	23.22	3.62	15%	16%	20%	3%	3%	36	2	46	-13
MSGYO	1,912	7.84	0.52	18.71	13.87	8.71	62%	63%	60%	3%	2%	106	35	102	-62
TDGYO	1,030	4.19	3.56	-	53.79	15.75	26%	29%	-10%	-2%	-2%	18	17	-6	1
DGGYO	11,414	32.26	1.07	11.67	24.55	18.11	73%	74%	122%	9%	7%	591	174	978	239
DZGYO	2,616	10.29	0.64	5.47	9.47	3.00	29%	32%	99%	12%	11%	153	25	479	398
AKMGY	8,097	196.48	1.11	15.44	13.95	9.56	68%	69%	67%	7%	6%	537	181	524	161
KRGYO	4,333	3.65	3.60	64.90	100.89	26.50	24%	26%	40%	6%	5%	44	8	67	22
MRGYO	1,593	0.00	0.18	1.07	28.98	18.19	-	-	-	-	-	-	-	-	-
KGYO	3,250	1.50	2.16	-	-	616.57	-925%	-823%	-1,416%	-5%	-1%	-42	-18	-72	98
KZGYO	4,084	48.69	0.42	17.33	36.24	22.37	61%	62%	109%	2%	2%	134	15	236	-98
AHSGY	4,193	23.74	0.91	-	62.95	36.99	59%	59%	-236%	-5%	-4%	52	41	-208	-312
EGEGY	3,526	0.65	27.22	-	-	39.03	-168%	-164%	-298%	-243%	-6%	-149	-61	-269	-54
MHRGY	4,648	7.22	0.78	51.84	19.23	12.59	64%	66%	38%	1%	1%	157	50	90	-57
NUGYO	2,287	15.71	0.43	13.16	262.41	1.72	0%	1%	14%	4%	3%	8	-20	174	37
SEGYO	4,751	7.24	0.81	-	-	10.76	-2%	0%	-75%	-6%	-5%	-2	-80	-350	-455
YGYO	1,587	50.78	0.12	-	-	2.32	-47%	-47%	-313%	-22%	-16%	-489	-335	-3,230	-3,587
ASGYO	6,966	22.52	0.47	-	-	112.88	-291%	-263%	-2,196%	-6%	-5%	-129	-13	-1,080	300
SURGY	6,677	36.85	1.08	20.31	-	-	-	-	-	5%	4%	-197	-112	329	265
VKGYO	6,866	5.27	0.38	2.26	6.35	0.90	14%	14%	50%	18%	14%	862	503	3,037	105
HLGYO	9,568	8.73	0.30	4.79	14.31	8.77	60%	61%	116%	7%	5%	1,054	706	1,999	384
PAGYO	5,464	124.01	0.51	6.64	9.67	8.03	83%	83%	123%	8%	7%	556	188	823	327
SRVGY	10,010	4.16	0.74	-	30.14	18.24	60%	61%	-46%	-2%	-1%	340	278	-259	-382
ADGYO	9,081	19.28	1.60	-	23.68	14.42	60%	61%	-56%	-5%	-5%	352	122	-324	-406
PEKGY	3,725	2.01	0.74	-	-	241.88	-548%	-455%	-2,987%	-10%	-8%	-85	-31	-558	-240
ALGYO	5,222	45.98	0.39	11.71	25.68	18.14	70%	71%	143%	3%	3%	220	-16	446	194
PSGYO	9,168	3.69	0.52	3.87	-	39.28	-7%	-3%	468%	13%	5%	-13	40	2,368	-421
KLGYO	6,584	13.32	0.35	7.68	2.01	0.67	33%	34%	10%	5%	3%	2,920	3,193	858	762
FZLGY	10,710	9.82	3.43	-	-	11.81	-11%	-11%	-22%	-6%	-2%	-95	-13	-200	39
AKFGY	7,449	4.91	0.39	6.13	12.30	10.84	88%	88%	170%	7%	5%	632	169	1,215	23
KZBGY	9,636	13.90	0.58	1.32	3.71	1.58	43%	43%	106%	52%	34%	2,932	3,225	7,279	2,025
OZKGY	15,900	34.10	0.32	8.15	9.06	3.13	34%	35%	50%	4%	4%	1,352	618	1,951	66
BEGYO	13,953	5.04	3.40	12.31	28.54	14.37	50%	50%	117%	34%	27%	489	392	1,133	375
AVPGY	21,860	77.84	0.70	2.96	3.45	2.79	81%	81%	99%	24%	21%	6,034	1,398	7,381	-1,766
ISGYO	15,311	40.79	0.39	17.16	17.82	4.76	26%	27%	22%	2%	2%	1,080	270	892	-1,513
AKSGY	15,891	13.23	0.50	3.96	7.59	5.61	73%	74%	131%	13%	11%	2,259	703	4,011	2,297
SNGYO	13,760	8.99	0.38	28.05	44.80	5.26	11%	12%	14%	1%	1%	402	78	490	146
RYGYO	28,120	22.93	0.61	3.05	9.71	9.02	89%	93%	276%	21%	16%	3,098	605	9,207	7,335
TRGYO	59,000	97.69	0.60	7.11	6.44	3.74	58%	58%	68%	8%	7%	7,139	3,885	8,303	9,918
YGGYO	20,466	62.09	1.36	-	12.19	8.84	72%	72%	-32%	-4%	-3%	1,434	16	-631	-1,607
ZRGYO	102,790	11.72	1.87	33.57	53.93	31.13	57%	58%	90%	6%	5%	1,972	1,117	3,062	2,768
EKGYO	48,146	25.61	0.49	3.77	14.92	1.69	11%	11%	41%	14%	7%	3,563	518	12,787	9,741
Gayrimenkul Yat. Ort.	534,708	-	0.95	11.94	12.27	18.45	35%	36%	56%	8%	6%	-	-	-	-

YASAL UYARI BÖLÜMÜ

Bu raporda yer alan bilgiler Finnet Elektronik Yayıncılık Data İletişim Sanayi Ticaret Limited Şirketi'nin yazılım robotları tarafından hazırlanmıştır. Burada yer alan bilgi, yorum ve tavsiye yatırım danışmanlığı kapsamında olmayıp robot teknoloji ile hazırlanmıştır. Yatırım danışmanlığı hizmeti; aracı kurumlar, portföy yönetim şirketleri, mevduat kabul etmeyen bankalar ile müşteri arasında imzalanacak yatırım danışmanlığı sözleşmesi çerçevesinde, kişilerin risk ve getiri tercihleri dikkate alınarak kişiye özel sunulmaktadır. Burada yer alan yorum ve tavsiyeler ise genel niteliktedir, herhangi bir yatırım aracının alım ya da satımı için öneri niteliğinde yorumlanmamalıdır. Bu tavsiyeler mali durumunuz ile risk ve getiri tercihlerinize uygun olmayabilir. Bu nedenle, sadece burada yer alan bilgilere dayanarak mali durumunuz, risk ve getiri beklentileriniz ile uyumlu olmayan yatırım kararları vermeniz beklentilerinize uygun olmayan sonuçlar doğurabilir. Burada yapılan analizlere dayanarak yapılan yatırımlar zararlı da sonuçlanabilir. Bu rapora dayanarak yapılan herhangi bir yatırımın sonucu Müşteri'ye aittir. Bu sonuçlardan dolayı Ata Yatırım ve çalışanları hiçbir sorumluluk üstlenmemektedir. Bu raporda yer alan bilgiler, güvenilir olduğuna inanılan kaynaklardan derlenmiş olmakla birlikte kesinlikleri ve doğrulukları garanti edilmemektedir. Bu nedenle, bu bilgilerin tam veya doğru olmamasından, kullanılan kaynaklardaki hata ve eksik bilgilerden dolayı doğabilecek zararlar konusunda Ata Yatırım ve çalışanları herhangi bir sorumluluk kabul etmez. Raporda yer alan bilgiler Ata Yatırım'ın yazılı izni olmadan çoğaltılamaz, yayınlanamaz veya üçüncü kişiler ile paylaşılamaz.