



UFUK YATIRIM YÖNETİM VE GAYRİMENKUL ANONİM ŞİRKETİ

YÖNETİM KURULU

(1 OCAK 2025 – 31 MART 2025)

ARA DÖNEM FAALİYET RAPORU

GENEL BİLGİLER	3
Şirket Bilgileri	3
Ortaklık Yapısı ve Dönem İçinde Değişiklikler	3
Yönetim Kurulu	4
Yönetim Kurulu Komiteleri	4
Bağlı Ortaklık ve İştirakler	5
Organizasyon Yapısı.....	5
FAALİYET BİLGİLERİ	6
Şirketimiz Faaliyetleri	6
İlişkili Taraf İşlemleri	6
Diğer Konular.....	6
FİNANSAL DURUM	7
Finansal Bilgiler	7
Finansal Yapı	10
Sermaye Piyasası Araçları.....	10
RİSK YÖNETİMİ	10
DİĞER HUSUSLAR	11
Bilanço Tarihinden Sonraki Olaylar	11
Finansal Tablolarda Enflasyon Düzeltilmesi	11
YÖNETİM KURULU KARARI	12

GENEL BİLGİLER

Şirket Bilgileri

Ticaret unvanı: Ufuk Yatırım Yönetim ve Gayrimenkul A.Ş.

Ticaret sicili numarası: İstanbul / 338451

Şirket Adresi: Levazım Mah. Vadi Cad. Zorlu Center No:2 İç Kapı No: 141 Beşiktaş/İstanbul

Telefon: +90 533 895 99 60

E-posta adresi : yatirimci.iliskileri@ufukyyg.com.tr

İnternet Sitesi Adresi: <https://www.ufukyyg.com.tr/>

Faaliyet Konusu: Yatırım yönetimi, danışmanlık, alım satım ticareti, ithalat ve ihracat işleri

Şirketimiz 1995 yılında finansal kiralaması konusunda faaliyet göstermek üzere Site Finansal Kiralama Anonim Şirketi unvanı altında kurulmuş, 2002 yılında Şirket unvanı, FFK Fon Finansal Kiralama Anonim Şirketi olarak değiştirilmiştir.

Şirketimiz Toprak Finansal Kiralama A.Ş 'nin %83,8 oranındaki hissesini 2005 yılında Tasarruf Mevduatı Sigorta Fonu'ndan ve %1,2 oranındaki hissesini de daha sonraki tarihlerde küçük ortaklardan satın almak suretiyle, Toprak Finansal Kiralama A.Ş 'nin %85 oranındaki hissesine sahip olmuştur. 06.10.2006 tarihinde, bağlı ortaklığı Toprak Finansal Kiralama A.Ş 'nin tüm varlık ve yükümlülüklerini devralmak suretiyle birleşmesi üzerine Şirketimiz Borsada işlem gören bir şirket haline gelmiştir.

2015 yılında Şirketimizin unvanı Fon Sınai Yatırımlar A.Ş. ve faaliyet konusu ise Yatırım yönetimi, danışmanlık, alım satım ticareti, ithalat ve ihracat işleri şeklinde değiştirilmiştir. 2016 yılında ise unvanı Ufuk Yatırım Yönetim ve Gayrimenkul A.Ş. olarak belirlenmiştir.

Ortaklık Yapısı ve Dönem İçinde Değişiklikler

Dönem içinde Şirketimiz ortaklık yapısında herhangi bir değişiklik olmamıştır. Şirketimizin Sermayesi 46.846.881 TL olup, paylarında imtiyaz bulunmamaktadır. 31.03.2025 tarihi itibarıyla sermayede %5'ten fazla paya sahip ortaklarımız aşağıda gösterilmiştir:

Ortağın Unvanı	Sermaye Tutarı (TL)	Sermaye Payı (%)
Lydia Holding A.Ş.	28.186.749,48	60,17
Diğer	18.660.131,52	39,83
Toplam	46.846.881,00	100,00

Yönetim Kurulu

Şirketimizin 09.12.2024 tarihli Olağan Genel Kurul Toplantısında Kurumsal Yönetim İlkeleri ile ilgili Sermaye Piyasası Kurulu düzenlemelerine uygun olarak; 3 yıl süreyle görev yapmak üzere seçilen Yönetim Kurulu üyelerimiz aşağıdaki tabloda gösterilmiştir.

Adı Soyadı	Unvanı	İcrada Görevli Olup Olmadığı	Seçildiği Genel Kurul Tarihi ve Görev Süresi
Enver Çevik	Başkan	Görevli	09.12.2024; 3 yıl
Kemal Akkaya	Başkan Vekili	Görevli Değil	09.12.2024; 3 yıl
Hüseyin Kaya	Üye	Görevli	09.12.2024; 3 yıl
Uğur Gülen	Bağımsız Üye	Görevli Değil	09.12.2024; 3 yıl
Prof. Dr. Duygu Aydın	Bağımsız Üye	Görevli Değil	09.12.2024; 3 yıl

Yönetim Kurulu üyelerine Türk Ticaret Kanunu'nun 394. Maddesi hükümlerine göre, genel kurul kararıyla huzur hakkı ödenmektedir.

Yönetim Kurulu Komiteleri

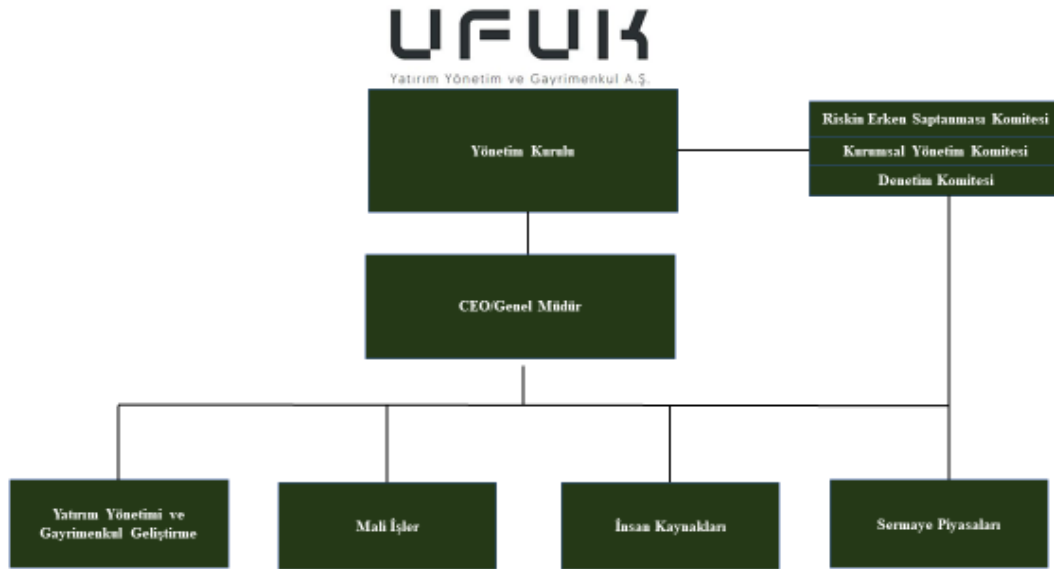
Sermaye piyasası mevzuatı uyarınca, yönetim kurulunca, yönetim kurulu bünyesinde görev yapan komitelerin başkan ve üyeleri ile komitelerin çalışma esasları belirlenmiş olup, Kamuyu Aydınlatma Platformu (KAP)'ta duyurulmuştur. Bağımsız yönetim kurulu üyelerinin sayısının kısıtlı olması nedeniyle, üyeler birden fazla komitede görev almaktadır. Komitelerin sekreteryaya hizmetleri Yatırımcı İlişkileri Bölümü tarafından yerine getirilmektedir. Komitelerin başkan ve üyeleri aşağıdaki tabloda sunulmuştur.

Komite Adı	Komite Üyeleri
Denetim Komitesi	Uğur Gülen (Başkan) Prof Dr. Duygu Aydın (Üye)
Kurumsal Yönetim Komitesi	Prof Dr. Duygu Aydın (Başkan) Uğur Gülen (Üye) Özlem Canbazer (Yatırımcı İlişkiler Birimi Yöneticisi)
Riskin Erken Saptanması Komitesi	Uğur Gülen (Başkan) Prof Dr. Duygu Aydın (Üye)

Bağlı Ortaklık ve İştirakler

Şirketimizin bağlı ortaklığı ve iştiraki bulunmamaktadır.

Organizasyon Yapısı



Şirketimiz 31.03.2025 tarihi itibarıyla çalışanı bulunmamakta olup, yönetim destek faaliyetlerinin ayrı bir organizasyon altında yapılması yerine ana ortağımız Lydia Holding A.Ş. çatısı altında tek organizasyonda yapılmasının Şirketimiz açısından sistem, donanım ve diğer ekipmanlar ile personel giderlerinde önemli mali tasarruflar sağladığı dikkate alınarak, bu tür hizmetler Lydia Holding A.Ş.’den tedarik edilmektedir.

FAALİYET BİLGİLERİ

Şirketimiz Faaliyetleri

Şirketimizin faaliyet konusu, Esas Sözleşmede, “Tüm sektörlerde yatırım, danışmanlık, alım-satım ticareti, ithalat ve ihracat yapmak” olarak belirlenmiştir. Şirketimiz finansal kaynakları dönem sonu itibarıyla gayrimenkul yatırımlarında değerlendirilmiştir. Bu kapsamda, Şirketimizin İstanbul İli, Tuzla İlçesi, Orhanlı Mahallesiinde yüzölçümü 106.590,17 m2 olan 11 adet arsa vasfı taşıyan taşınmazı bulunmaktadır. 2025 yılında faiz oranı düştükçe kentsel dönüşümle birlikte gayrimenkul sektöründe talep artışı beklenmektedir.

İlişkili Taraf İşlemleri

Şirketimizin ilişkili taraf işlemleri 31 Mart 2024 tarihli Finansal Tabloların 18 numaralı dipnotunda açıklanmıştır.

Diğer Konular

Esas Sözleşme Değişikliği

Dönem içinde Esas Sözleşme değişikliği bulunmamaktadır.

Yatırım ve Teşvikler

Şirketimizin dönem içinde maddi duran varlık yatırımı ve buna bağlı olarak yarlandığı bir yatırım teşviki bulunmamaktadır.

Şirket Aleyhine Açılan Davalar

Şirket aleyhine açılan ve şirketin mali durumunu ve faaliyetlerini etkileyebilecek nitelikte herhangi bir dava bulunmamaktadır. Devam eden dava ve icra takipleri ilgili ayrılan karşılık tutarları 31.03.2025 tarihi itibarıyla hazırlanan Finansal Tabloların 8 numaralı dipnotunda açıklanmıştır.

Çalışanlara Sağlanan Faydalar ve Toplu İş Sözleşmeleri

Şirketimizin Ücret Politikası çerçevesinde, piyasa koşulları ve Şirketimiz içi dengeler göz önünde bulundurularak, eşit işe eşit ücret prensibi esas alınmakta, ücret kademelerinin belirlenmesinde ve güncellenmesinde piyasa eğilimleri ve performans değerlendirmeleri dikkate alınmakta, çalışanlara ücretlere ek olarak unvanları doğrultusunda bazı yan hak paketleri de sağlanabilmekte, çalışanlara verilen ücret ve diğer menfaatlerin belirlenmesinde verimliliğe dikkat edilmekte, yıllık ücret artışı, işverenin gerekli gördüğü dönemlerde ve belirlenen oranlarda ücretlere yansıtılmaktadır. Şirketimiz ve çalışanlar arasında toplu iş sözleşmesi bulunmamaktadır.

FİNANSAL DURUM

Finansal Bilgiler

Şirketimizin 01.01.2025-31.03.2025 ara dönem finansal tabloları, Sermaye Piyasası Kurulunun II-14.1 sayılı Sermaye Piyasasında Finansal Raporlamaya İlişkin Esaslar Tebliği hükümlerine uygun olarak hazırlanmıştır.

Şirketimizin 31.03.2025 tarihi itibarıyla Finansal Durum Tablosu ile 01.01.2025-31.03.2025 dönemine ait Gelir (kar veya zarar) Tablosu ve Diğer Kapsamlı Gelir Tabloları aşağıda sunulmuştur.

UFUK YATIRIM YÖNETİM VE GAYRİMENKUL A.Ş.

31 MART 2025 TARİHİ İTİBARIYLA FİNANSAL DURUM TABLOSU

(Tutarlar aksi belirtilmedikçe Türk Lirası' nın ("TL"), 31 Mart 2025 tarihi itibarıyla satın alma gücü esasına göre TL olarak ifade edilmiştir.)

		Cari Dönem	Geçmiş Dönem
		Bağımsız Denetimden Geçmemiş	Bağımsız Denetimden Geçmiş
Varlıklar	Dipnot referansları	31 Mart 2025	31 Aralık 2024
Dönen varlıklar		111.872.894	118.221.994
Nakit ve Nakit Benzerleri	3	73.966.117	77.107.549
Diğer Alacaklar		7.858.755	8.606.423
- İlişkili Olmayan Taraflardan Diğer Alacaklar	4	7.858.755	8.606.423
Diğer Dönen Varlıklar	10	30.048.022	32.508.022
Ara Toplam		111.872.894	118.221.994
Duran Varlıklar		1.539.962.730	1.539.804.483
Yatırım Amaçlı Gayrimenkuller	5	1.539.804.483	1.539.804.483
Maddi Duran Varlıklar	6	158.247	--
Toplam Varlıklar		1.651.835.624	1.658.026.477
Kaynaklar			
Kısa vadeli yükümlülükler		1.302.568	1.556.540
Ticari Borçlar		29.300	278.335
- İlişkili Taraflara Olmayan Ticari Borçlar	4	29.300	278.335
Çalışanlara Sağlanan Faydalar Kapsamında Borçlar	9	75.000	--
Diğer Borçlar		911.694	1.003.435
- İlişkili Olmayan Taraflara Diğer Borçlar	8	911.694	1.003.435
Diğer Kısa Vadeli Yükümlülükler	10	286.574	274.770
ARA TOPLAM		1.302.568	1.556.540
Uzun vadeli yükümlülükler		35.179.365	23.851.809
Ertelenmiş Vergi Yükümlülüğü	7	35.179.365	23.851.809
Ana ortaklığa ait özkaynaklar		1.615.353.691	1.632.618.128
Ödenmiş Sermaye	11	46.846.881	46.846.881
Sermaye Düzeltme Farkları	11	893.642.099	893.642.099
Geri Alınmış Paylar (-)	11	(5.108.597)	(5.108.597)
Kardan Ayrılan Kısıtlanmış Yedekler	11	279.363.828	279.363.828
Geçmiş Yıllar Karları/Zararları	11	417.873.917	682.785.098
Net Dönem Karı/Zararı		(17.264.437)	(264.911.181)
Toplam kaynaklar		1.651.835.624	1.658.026.477

UFUK YATIRIM YÖNETİM VE GAYRİMENKUL A.Ş.

1 OCAK – 31 MART 2025 HESAP DÖNEMİNE AİT KAR VEYA ZARAR VE DİĞER KAPSAMLI GELİR TABLOLARI

(Tutarlar aksi belirtilmedikçe Türk Lirası' nın ("TL"), 31 Mart 2025 tarihi itibarıyla satın alma gücü esasına göre TL olarak ifade edilmiştir.)

		Cari Dönem	Geçmiş Dönem
		Bağımsız Denetimden Geçmemiş	Bağımsız Denetimden Geçmemiş
	Dipnot referansları	1 Ocak - 31 Mart 2025	1 Ocak - 31 Mart 2024
Kar veya zarar kısmı			
Hasılat		--	--
Satışların maliyeti (-)		--	--
Brüt kar / (zarar)		--	--
Genel yönetim giderleri (-)	13	(2.524.758)	(9.675.866)
Esas faaliyetlerden diğer gelirler	14	806.155	9.014.429
Esas faaliyetlerden diğer giderler (-)	14	(13.972)	(1.515.171)
Esas faaliyet karı / (zararı)		(1.732.575)	(2.176.608)
Yatırım faaliyetlerinden gelirler	15	--	42.741.967
Yatırım faaliyetlerinden giderler (-)	15	--	(1.581)
Finansman gideri öncesi faaliyet karı / (zararı)		(1.732.575)	40.563.778
Finansman gelirleri	16	6.630.554	9.114.371
Finansman giderleri (-)	16	--	(6.219.454)
Net Parasal Pozisyon Kazançları (Kayıpları)		(8.654.102)	(82.980.160)
Sürdürülen faaliyetlerden vergi öncesi kar / (zarar)		(3.756.123)	(39.521.465)
Sürdürülen faaliyetler vergi gelir/gideri		(13.508.314)	(30.221.348)
- Dönem vergi gideri	7	--	--
- Ertelenmiş vergi gelir/(gideri)	7	(13.508.314)	(30.221.348)
Sürdürülen faaliyetlerden net dönem karı		(17.264.437)	(69.742.813)
Durdurulan faaliyetlerden net dönem karı		--	26.942.991
Net Dönem Karı		(17.264.437)	(42.799.822)
Dönem karının dağılımı			
Ana ortaklık payları		(17.264.437)	(42.799.822)
Sürdürülen faaliyetlerden pay başına kazanç/(kayıp)		(0,004)	(0,009)
Durdurulan faaliyetlerden pay başına kazanç/(kayıp)		--	0,006
Diğer Kapsamlı Gelir/(Gider)			
Kar veya zararda yeniden sınıflandırılmayacaklar		--	459.153
- Çalışanlara sağlanan faydalara ilişkin aktüeryal (kayıp)/kazanç	11	--	612.204
- Vergi etkisi	11	--	(153.051)
Kar veya zararda yeniden sınıflandırılacaklar			102.456.075
- Yeniden değerlendirme ve sınıflandırma kazanç/kayıpları	11	--	109.286.481
- Vergi etkisi	11	--	(6.830.406)
Toplam kapsamlı gelir		(17.264.437)	60.115.406

Finansal Yapı

Şirketimizin 31.03.2025 yılı sonunda özkaynak toplamı 1.615.353.691 TL kısa vadeli yükümlülükler toplamı 1.302.568 TL ve uzun vadeli yükümlülükler toplamı da 35.179.365 TL tutarındadır. Şirketimiz varlık ve faaliyetleri özkaynaklarla finanse edilmiş olup, banka ve finansal kurumlardan herhangi bir kredi kullanılmamıştır. Yönetim Kurulunca, Şirketimizin mali yapısının güçlü olduğu değerlendirilmiştir.

Sermaye Piyasası Araçları

Şirketimizin dönem içerisinde çıkardığı herhangi bir sermaye piyasası aracı bulunmamaktadır.

RİSK YÖNETİMİ

COSO İç Kontrol Standartları, Uluslararası İç Denetim Standartları ve ISO 31000 Risk Yönetimi ve 27001 Bilgi Güvenliği Yönetimi Sistemi Standartlarına uygun olarak düzenlenen ve Şirketimiz Yönetim Kurulunca onaylanan Organizasyon Şeması, Görev Tanımları ve İş Akışları Prosedürü, Bilgi sistemleri Yönetimi Politika ve Prosedürleri ile Risk Yönetimi Prosedürü, Etik İlkeler, İnsan Kaynakları Politikası, Bilgilendirme Politikası, Yönetim Kurulu Komitelerinin Çalışma Esaslarında belirlenen ilke ve kurallar kapsamında; Şirket'in hedefleri doğrultusunda, Şirket faaliyetlerinin etkin ve verimli sürdürülmesi ile Şirket varlıklarının korunmasını sağlamak; Şirket veya düzenleyici kuruluşlar tarafından belirlenen standartlara uygun olarak iç ve dış finansal veya finansal olmayan raporların zamanında, tam ve doğru olarak hazırlanmasını ve ilgililere sunulmasını sağlamak; Şirket'in faaliyetlerini tabi olduğu kanun ve düzenlemelere uygun olarak yürütmek ana hedefler olarak belirlenmiştir.

İç denetim faaliyetleri kapsamında, Şirketimiz yönetimi tarafından inceleme, izleme ve gözetim faaliyetleri yürütülmekte olup, iç kontrol ve risk yönetim sistemi zayıflık veya açıklarını düzenli olarak değerlendirilmekte ve düzeltici önlemler alınmaktadır.

İç kontrol faaliyetleri kapsamında, işlemlerin kaydı ve dokümantasyonu yapılmakta, Yönetim Kurulu İç Yönergesi ve imza sirkülerinde işlem onay limitleri ve imza yetkililerine uygun olarak işlemler icra edilmekte, işlemin başlatılması, onaylanması, kaydedilmesi ile varlıkların saklanması konusunda görevler ayrılığı ilkeleri uygulanmakta, bilgi sistemlere erişim yetkileri verilmesi, kaldırılması, bilgi güvenliği önlemleri, verilerin tamlığı ve bütünlüğünün korunması için önlemler alınmakta, varlıklarının korunması kapsamında nakit, menkul kıymetler, stoklar ve diğer varlıkların kayıtları tutulmakta olup, bu varlıklara erişim yetkileri belirlenmiş ve korunması için gerekli önlemler alınmaktadır.

Risk yönetimi faaliyetleri kapsamında, Şirketimizin amaç ve hedeflerine erişilmesi için değer ifade eden hizmet, süreç, faaliyet, sistem, donanım, yazılım, bilgi gibi fiziksel olan veya olmayan tüm unsurları şeklinde varlıklarımız sınıflandırılmış, varlıkların sahibi birimler risk sorumlusu olarak atanmış, şirketin amaç ve hedefleri iç kontrol sisteminin üç temel amacı (şirketin faaliyetlerinin etkin ve verimli sürdürülmesi, iç ve dış raporlamaların doğru ve güvenilir olması ile mevzuata uyumun temin edilmesi) bağlamında tanımlanmış, bu amaç ve hedeflere ulaşılmasında riski oluşturma potansiyeli bulunan ve/veya doğası itibarıyla riske sebep olabilen önemli olay, fiil, durum, değişim veya unsurlar risk faktörleri olarak tanımlanmış; riskin vuku bulması ihtimalini ve/veya riskin etkisini azaltacak önlemler belirlenmiştir.

Şirketimizin maruz kalabileceği risk faktörleri, stratejik riskler, finansal riskler, operasyonel riskler, uyum riskleri ve itibar riskleri olarak beş kategori altında toplanmış, risklerin muhtemel sonuçları ise, finansal kayıp, iş kaybı, yasal yaptırım ve itibar kaybı şeklinde dört başlık altında sınıflandırılmıştır.

Şirketimizin 31.03.2025 tarihli finansal tablolarından, dönen varlıkların kısa vadeli yükümlülükleri göre çok yüksek seviyede olduğu, kısa ve uzun vadeli yükümlülüklerin özkaynaklara oranının çok düşük düzeyde bulunduğu, şirketimizin banka ve finansal kurumlardan kredi kullanmadığı, döviz açık pozisyonu olmadığı, böylece finansal yapısının güçlü olduğu görülmekte olup, ileriye dönük önemli bir riski bulunmadığı değerlendirilmektedir.

DİĞER HUSUSLAR

Bilanço Tarihinden Sonraki Olaylar

Şirketimizin 2024 yılına ilişkin Olağan Genel Kurul Toplantısı 29.04.2025 tarihinde yapılacak olup, Sermaye Piyasası Mevzuatına göre hazırlanan finansal tablolar ve 2024 yılı kâr payı dağıtım tablosunda dağıtılabılır dönem kârının bulunmaması nedeniyle Yönetim Kurulunun kâr dağıtılmaması önerisi Genel Kurulda görüşülecektir.

Finansal Tablolarda Enflasyon Düzeltmesi

SPK'nın 28 Aralık 2023 tarih ve 81/1820 sayılı kararı uyarınca, Türkiye Muhasebe/Finansal Raporlama Standartları'nı uygulayan finansal raporlama düzenlemelerine tabi ihraççılar ile sermaye piyasası kurumlarının, 31 Aralık 2023 tarihi itibarıyla sona eren hesap dönemlerine ait yıllık finansal raporlarından başlamak üzere "TMS 29 Yüksek Enflasyonlu Ekonomilerde

Finansal Raporlama” (TMS 29) hükümlerini uygulamak suretiyle enflasyon muhasebesi uygulamasına karar verilmiştir. Bu çerçevede Şirketimiz ara finansal tablolarında TMS 29’a göre enflasyon düzeltilmesi yapılmıştır.

YÖNETİM KURULU KARARI

İşbu Yönetim Kurulu (01.01.2025-31.03.2025) Ara Dönem Faaliyet Raporu Sermaye Piyasası Kurulunun II-14.1 sayılı Sermaye Piyasasında Finansal Raporlamaya İlişkin Esaslar Tebliği hükümlerine uygun olarak hazırlanmış olup, 28.04.2025 tarihli Yönetim Kurulu kararı ile kabul edilmiştir.