

UFUK YATIRIM YÖNETİM VE GAYRİMENKUL ANONİM ŞİRKETİ

**1 OCAK – 31 ARALIK 2025 TARİHİNDE
SONA EREN HESAP DÖNEMİNE AİT
FİNANSAL TABLOLAR VE BAĞIMSIZ DENETÇİ RAPORU**

BAĞIMSIZ DENETÇİ RAPORU

Ufuk Yatırım Yönetim ve Gayrimenkul Anonim Şirketi Genel Kurulu'na;

Finansal Tabloların Bağımsız Denetimi

Görüş

Ufuk Yatırım Yönetim ve Gayrimenkul A.Ş.'nin ("Şirket") 31 Aralık 2025 tarihli finansal durum tablosu ile aynı tarihte sona eren hesap dönemine ait; kâr veya zarar ve diğer kapsamlı gelir tablosu, özkaynak değişim tablosu ve nakit akış tablosu ile önemli muhasebe politikalarının özeti de dâhil olmak üzere finansal tablo dipnotlarından oluşan finansal tablolarını denetlemiş bulunuyoruz.

Görüşümüze göre ilişikteki finansal tablolar, Şirket'in 31 Aralık 2025 tarihi itibarıyla finansal durumunu ve aynı tarihte sona eren hesap dönemine ait finansal performansını ve nakit akışlarını, Türkiye Muhasebe/Finansal Raporlama Standartlarına ("TMS/IFRS") uygun olarak tüm önemli yönleriyle gerçeğe uygun bir biçimde sunmaktadır.

Görüşün Dayanağı

Yaptığımız bağımsız denetim, Sermaye Piyasası Kurulu ("SPK") düzenlemeleri çerçevesinde Kamu Gözetimi, Muhasebe ve Denetim Standartları Kurumu ("KGK") tarafından yayımlanan Türkiye Denetim Standartlarının bir parçası olan Bağımsız Denetim Standartlarına ("BDS") uygun olarak yürütülmüştür. Bu standartlar kapsamındaki sorumluluklarımız, raporumuzun Bağımsız Denetçinin Finansal Tabloların Bağımsız Denetimine İlişkin Sorumlulukları bölümünde ayrıntılı bir şekilde açıklanmıştır. KGK tarafından yayımlanan Bağımsız Denetçiler için Etik Kurallar (Bağımsızlık Standartları Dahil) ("Etik Kurallar") ile finansal tabloların bağımsız denetimiyle ilgili mevzuatta yer alan etik hükümlere uygun olarak Şirketten bağımsız olduğumuzu beyan ederiz. Etik Kurallar ve mevzuat kapsamındaki etiğe ilişkin diğer sorumluluklar da tarafımızca yerine getirilmiştir. Bağımsız denetim sırasında elde ettiğimiz bağımsız denetim kanıtlarının, görüşümüzün oluşturulması için yeterli ve uygun bir dayanak oluşturduğuna inanıyoruz.

Diğer Hususlar

Şirket'in 01 Ocak 2024 – 31 Aralık 2024 hesap dönemine ilişkin finansal tablolarının denetimi başka bir bağımsız denetim firması tarafından yapılmış olup, söz konusu bağımsız denetim firması tarafından hazırlanan 28 Şubat 2025 tarihli bağımsız denetim raporunda Olumlu Görüş verilmiştir.

Kilit Denetim Konuları

Kilit denetim konuları, mesleki muhakememize göre cari döneme ait finansal tabloların bağımsız denetiminde en çok önem arz eden konulardır. Kilit denetim konuları, bir bütün olarak finansal tabloların bağımsız denetimi çerçevesinde ve finansal tablolara ilişkin görüşümüzün oluşturulmasında ele alınmış olup, bu konular hakkında ayrı bir görüş bildirmiyoruz.



www.gureli.com.tr

Merkez Ofis
Spine Tower Maslak Mah.
Saat Sk. No: 5 Kat: 25-26-28
Sarıyer 34485 - İstanbul
T: 444 9 475 (212) 285 01 50
F: +90 (212) 285 03 40 - 43
gym@gureli.com.tr

Ankara Ofis
İşçi Blokları Mah.
Muhsin Yazıcıoğlu Cad.
Akman Plaza No: 61 Kat: 19
Daire: 197 Çankaya / Ankara
T: +90 (312) 466 84 20
F: +90 (312) 466 84 21
gymankara@gureli.com.tr

Antalya Ofis
Fener Mah.1964 Sk. No:36
Kat:1 D:4 Kemal Erdoğan Apt.
Muratpaşa 07230 / Antalya
T: +90 (242) 324 30 14
F: +90 (242) 324 30 15
gymantalya@gureli.com.tr

Bursa Ofis
Odunluk Mah. Akademi Cad.
Zeno İş Merkezi D Blok Kat:7
D:31 16265 Nilüfer / Bursa
T: +90 (224) 451 27 10
F: +90 (224) 451 27 79
gymbursa@gureli.com.tr

Trakya Ofis
Yavuz Mah. Ferman Sk.
No: 3/7 K:2
59100 Süleymanpaşa/Tekirdağ
T: +90 (282) 261 25 30
F: +90 (282) 261 62 56
F: +90 (282) 261 83 22
gymtrakya@gureli.com.tr

İzmir Ofis
Kültür Mah. Atatürk Cad.
Ekim Pasajı No:174/1
Kıapı No: 9 Konak / İzmir
T: +90 (232) 421 21 34
F: +90 (232) 421 21 87
gymizmir@gureli.com.tr

Yatırım Amaçlı Gayrimenkuller			
Finansal Tablolara İlişkin Dipnot 'e bakınız.			
Gerçeğe Uygun Muhasebeleştirilen Gayrimenkuller	Değer Yatırım	Üzerinden Amaçlı	Konunun Denetimde Nasıl Ele Alındığı
Şirket, ekli finansal tablolarında, aktifinde kayıtlı olan arsa, arazi ve tesis, makine ve cihazlar yeniden değerlemeye tabi tutmuştur. Değerlenen varlıkların gerçeğe uygun değerleri SPK tarafından yetkilendirilmiş gayrimenkul değerlendirme kuruluşu tarafından tespit edilmekte ve Şirket yönetimi'nin değerlendirmeleri sonrasında finansal durum tablosunda taşınan değer olarak esas alınmaktadır. Söz konusu varlıkların gerçeğe uygun değerleri, benimsenen değerlendirme yöntemine ve değerlendirme modelindeki girdi ve varsayımlara bağlıdır. Söz konusu varlıkların gerçeğe uygun değerinin belirlenmesine ilişkin yapılan çalışma, gerek varlıkların kayıtlı değerlerinin Şirket' in toplam varlıklarının önemli bir kısmını oluşturmaması, gerekse değerlemelerin öznel niteliği, önemli varsayım ve muhakemeler içermesi sebebiyle kilit denetim konusu olarak belirlenmiştir.			Denetim çalışmamızda yatırım amaçlı gayrimenkuller gerçeğe uygun değer tespiti ile ilgili olarak aşağıdaki denetim prosedürleri uygulanmıştır: - Uzman kuruluşun SPK'ca yetkilendirilmesi kontrol edilmiştir. - Uzman kuruluşun yetkinliği, kabiliyeti ve tarafsızlığı değerlendirilmiştir. - Uzman kuruluşun her bir varlık için hazırlamış olduğu değerlendirme raporları okunmuş ve değerlendirme çalışmaları değerlendirilmiştir. - Değerleme raporunda yer alan gerçeğe uygun değerlerin, dipnotlar ile uyumu kontrol edilmiş, dipnotlarda yer alan değerlerin değerlendirme raporları ile tutarlı olduğu ve dipnot açıklamalarının TMS/IFRS açısından yeterli olup olmadığı değerlendirilmiştir. Uygulanan prosedürler neticesinde önemli bir bulgumuz olmamıştır.

www.gureli.com.tr

Merkez Ofis
Spine Tower Maslak Mah.
Saat Sk. No: 5 Kat: 25-26-28
Sarıyer 34485 - İstanbul
T: 444 9 475 (212) 285 01 50
F: +90 (212) 285 03 40 - 43
gym@gureli.com.tr

Ankara Ofis
İşçi Blokları Mah.
Muhsin Yazıcıoğlu Cad.
Akman Plaza No: 61 Kat: 19
Daire: 197 Çankaya / Ankara
T: +90 (312) 466 84 20
F: +90 (312) 466 84 21
gymankara@gureli.com.tr

Antalya Ofis
Fener Mah.1964 Sk. No:36
Kat:1 D:4 Kemal Erdoğan Apt.
Muratpaşa 07230 / Antalya
T: +90 (242) 324 30 14
F: +90 (242) 324 30 15
gymantalya@gureli.com.tr

Bursa Ofis
Oduntuk Mah. Akademi Cad.
Zeno İş Merkezi D Blok Kat:7
D:31 16265 Nilüfer / Bursa
T: +90 (224) 451 27 10
F: +90 (224) 451 27 79
gymbursa@gureli.com.tr

Trakya Ofis
Yavuz Mah. Ferman Sk.
No: 3/7 K:2
59100 Süleymanpaşa/Tekirdağ
T: +90 (282) 261 25 30
T: +90 (282) 261 62 56
F: +90 (282) 261 83 22
gymtrakya@gureli.com.tr

İzmir Ofis
Kültür Mah. Atatürk Cad.
Ekim Pasajı No:174/1
Kapı No: 9 Konak / İzmir
T: +90 (232) 421 21 34
F: +90 (232) 421 21 87
gymizmir@gureli.com.tr



TMS 29 Yüksek Enflasyonlu Ekonomilerde Finansal Raporlama Standardı (TMS 29) Uygulaması

Finansal Tablolara İlişkin Dipnot 2.1.2'ye bakınız.

Yüksek Enflasyonlu Ekonomilerde Finansal Raporlama Uygulaması

Şirket'in 31 Aralık 2025 ve 31 Aralık 2024 tarihinde sona eren yıla ait finansal tablolarında TMS 29 uygulanmıştır.

TMS 29'a göre finansal tablolar, raporlama dönemi sonunda güncel satın alma gücüne göre yeniden düzenlenmelidir. Dolayısıyla, 31 Aralık 2025 ve 31 Aralık 2024 dönemlerine ait işlemler ve dönem sonundaki parasal olmayan bakiyeler 31 Aralık 2025 tarihindeki satın alma gücünü yansıtabilecek şekilde yeniden düzenlenmiştir.

TMS 29'un uygulanması, Şirket'in finansal tablosundaki birçok kalemlerde kapsamlı ve önemli değişikliklere neden olmaktadır. TMS 29'un etkisi yıl boyunca birçok bilanço kaleminin ve cari dönem işlemlerin yeniden düzenlenmesinde kullanılan karmaşık hesaplamalara ve çeşitli yönetim muhakemelerine bağlıdır.

Finansal tabloların güncel satın alma gücü kullanılarak hazırlanması için birçok karmaşık prosedür gerekmektedir.

Yeniden düzenleme sürecindeki uygulanan yönetim muhakemeleri, hesaplamaların karmaşıklığı ve kullanılan verilerin eksik veya yanlış olması riski nedeniyle, TMS 29 uygulaması tarafımızca kilit denetim konusu olarak belirlenmiştir.

Konunun Denetimde Nasıl Ele Alındığı

Denetimimiz sırasında, TMS 29 uygulanması ile ilgili aşağıdaki denetim prosedürleri uygulanmıştır:

-Şirket Yönetimi tarafından tasarlanan ve uygulanan TMS 29 uygulamasına ilişkin sürecin ve kontrollerin anlaşılması ve değerlendirilmesi,

-Şirket yönetimi tarafından yapılan parasal ve parasal olmayan kalemler ayrımının TMS 29'a uygun bir şekilde yapılıp yapılmadığının kontrol edilmesi,

-Parasal olmayan kalemlerin detay listeleri temin edilerek, orijinal kayıt tarihlerinin ve tutarlarının örneklem yöntemiyle test edilmesi,

-Şirket Yönetimi kullandığı hesaplama yöntemlerinin değerlendirilmesi ve her dönemde tutarlı bir şekilde kullanılıp kullanılmadığının kontrol edilmesi,

-Hesaplamalarda kullanılan genel fiyat endeksi oranlarının, Türkiye İstatistik Kurumu tarafından yayınlanan Türkiye'deki Tüketici Fiyat Endeksi'nden elde edilen katsayılar ile kontrol edilmesi,

-Enflasyon etkileri ile yeniden düzenlenen parasal olmayan kalemlerin, gelir tablosunun ve nakit akış tablosunun matematiksel doğruluğunun test edilmesi,

-TMS 29'un uygulanmasının finansal tablolara ilişkin dipnotlarda yer alan açıklamalarının TMS/IFRS'lere göre yeterliliğinin değerlendirilmesi.

Yönetimin ve Üst Yönetimden Sorumlu Olanların Finansal Tablolara İlişkin Sorumlulukları

Şirket yönetimi; finansal tabloların TMS/IFRS' ye uygun olarak hazırlanmasından, gerçeğe uygun bir biçimde sunumundan ve hata veya hile kaynaklı önemli yanlışlık içermeyecek şekilde hazırlanması için gerekli gördüğü iç kontrolden sorumludur.

Finansal tabloları hazırlarken yönetim; Şirket'in sürekliliğini devam ettirme kabiliyetinin değerlendirilmesinden, gerektiğinde süreklilikle ilgili hususları açıklamaktan ve Şirket'i tasfiye etme ya da ticari faaliyeti sona erdirmeye niyeti ya da mecburiyeti bulunmadığı sürece işletmenin sürekliliği esasını kullanmaktan sorumludur.

www.gureli.com.tr

Üst yönetimden sorumlu olanlar, Şirket'in finansal raporlama sürecinin gözetiminden sorumludur.

Merkez Ofis
Spine Tower Maslak Mah.
Saat Sk. No: 5 Kat: 25-26-28
Sarıyer 34485 - İstanbul
T: 444 9 475 (212) 285 01 50
F: +90 (212) 285 03 40 - 43
gym@gureli.com.tr

Ankara Ofis
İşçi Blokları Mah.
Muhsin Yazıcıoğlu Cad.
Akman Plaza No: 61 Kat: 19
Daire: 197 Çankaya / Ankara
T: +90 (312) 466 84 20
F: +90 (312) 466 84 21
gymankara@gureli.com.tr

Antalya Ofis
Fener Mah.1964 Sk. No:36
Kat:1 D:4 Kemal Erdoğan Apt.
Muratpaşa 07230 / Antalya
T: +90 (242) 324 30 14
F: +90 (242) 324 30 15
gymantalya@gureli.com.tr

Bursa Ofis
Odunluk Mah. Akademi Cad.
Zeno İş Merkezi D Blok Kat:7
D:31 16265 Nilüfer / Bursa
T: +90 (224) 451 27 10
F: +90 (224) 451 27 79
gymbursa@gureli.com.tr

Trakya Ofis
Yavuz Mah. Ferman Sk.
No: 3/7 K:2
59100 Süleymanpaşa/Tekirdağ
T: +90 (282) 261 25 30
T: +90 (282) 261 62 56
F: +90 (282) 261 83 22
gymtrakya@gureli.com.tr

İzmir Ofis
Kültür Mah. Atatürk Cad.
Ekin Paşası No:174/1
Kapt. No: 9 Konak / İzmir
T: +90 (232) 421 21 34
F: +90 (232) 421 21 87
gymizmir@gureli.com.tr

Bağımsız Denetçinin Finansal Tabloların Bağımsız Denetimine İlişkin Sorumlulukları

Bir bağımsız denetimde, biz bağımsız denetçilerin sorumlulukları şunlardır:

Amacımız, bir bütün olarak finansal tabloların hata veya hile kaynaklı önemli yanlışlık içerip içermediğine ilişkin makul güvence elde etmek ve görüşümüzü içeren bir bağımsız denetçi raporu düzenlemektir. BDS'ye uygun olarak yürütülen bir bağımsız denetim sonucunda verilen makul güvence; yüksek bir güvence seviyesidir ancak, var olan önemli bir yanlışlığın her zaman tespit edileceğini garanti etmez. Yanlışlıklar hata veya hile kaynaklı olabilir. Yanlışlıkların, tek başına veya toplu olarak, finansal tablo kullanıcılarının bu tablolara istinaden alacakları ekonomik kararları etkilemesi makul ölçüde bekleniyorsa bu yanlışlıklar önemli olarak kabul edilir.

BDS'ye uygun olarak yürütülen bağımsız denetimin gereği olarak, bağımsız denetim boyunca mesleki muhakememizi kullanmakta ve mesleki şüpheciliğimizi sürdürmekteyiz. Tarafımızca ayrıca:

- Finansal tablolardaki hata veya hile kaynaklı "önemli yanlışlık" riskleri belirlenmekte ve değerlendirilmekte; bu risklere karşılık veren denetim prosedürleri tasarlanmakta ve uygulanmakta ve görüşümüze dayanak teşkil edecek yeterli ve uygun denetim kanıtı elde edilmektedir (Hile; muvazaa, sahtekârlık, kasıtlı ihmal, gerçeğe aykırı beyan veya iç kontrol ihlali fiillerini içerebildiğinden, hile kaynaklı önemli bir yanlışlığı tespit edememe riski, hata kaynaklı önemli bir yanlışlığı tespit edememe riskinden yüksektir.).

- Şirket'in iç kontrolünün etkinliğine ilişkin bir görüş bildirmek amacıyla değil ama duruma uygun denetim prosedürlerini tasarlamak amacıyla denetimle ilgili iç kontrol değerlendirilmektedir.

- Yönetim tarafından kullanılan muhasebe politikalarının uygunluğu ile yapılan muhasebe tahminlerinin ve ilgili açıklamaların makul olup olmadığı değerlendirilmektedir.

- Elde edilen denetim kanıtlarına dayanarak, Şirket'in sürekliliğini devam ettirme kabiliyetine ilişkin ciddi şüphe oluşturabilecek olay veya şartlarla ilgili önemli bir belirsizliğin mevcut olup olmadığı hakkında ve yönetimin işletmenin sürekliliği esasını kullanmasının uygunluğu hakkında sonuca varılmaktadır. Önemli bir belirsizliğin mevcut olduğu sonucuna varmamız hâlinde, raporumuzda, finansal tablolardaki ilgili açıklamalara dikkat çekmemiz ya da bu açıklamaların yetersiz olması durumunda olumlu görüş dışında bir görüş vermemiz gerekmektedir. Vardığımız sonuçlar, bağımsız denetçi raporu tarihine kadar elde edilen denetim kanıtlarına dayanmaktadır. Bununla birlikte, gelecekteki olay veya şartlar Şirket'in sürekliliğini sona erdirebilir.

- Finansal tabloların, açıklamalar dâhil olmak üzere, genel sunumu, yapısı ve içeriği ile bu tabloların, temelini oluşturan işlem ve olayları gerçeğe uygun sunumu sağlayacak şekilde yansıtıp yansıtmadığı değerlendirilmektedir.

Diğer hususların yanı sıra, denetim sırasında tespit ettiğimiz önemli iç kontrol eksiklikleri dâhil olmak üzere, bağımsız denetimin planlanan kapsamı ve zamanlaması ile önemli denetim bulgularını üst yönetimden sorumlu olanlara bildirmekteyiz.

Bağımsızlığa ilişkin etik hükümlere uygunluk sağladığımızı üst yönetimden sorumlu olanlara bildirmiş bulunmaktayız. Ayrıca bağımsızlık üzerinde etkisi olduğu düşünülebilecek tüm ilişkiler ve diğer hususları ve - varsa - ilgili önlemleri üst yönetimden sorumlu olanlara iletmış bulunmaktayız.

Üst yönetimden sorumlu olanlara bildirilen konular arasından, cari döneme ait finansal tabloların bağımsız denetiminde en çok önem arz eden konuları yani kilit denetim konularını belirlemekteyiz. Mevzuatın konunun kamuya açıklanmasına izin vermediği durumlarda veya konuyu kamuya açıklamanın doğuracağı olumsuz sonuçların, kamuya açıklamanın doğuracağı kamu yararını aşacağına makul şekilde beklendiği oldukça istisnai durumlarda, ilgili hususun bağımsız denetçi raporumuzda bildirilmemesine karar verebiliriz.



www.gureli.com.tr

Merkez Ofis
Spine Tower Maslak Mah.
Saat Sk. No: 5 Kat: 25-26-28
Sarıyer 34485 - İstanbul
T: 444 9 475 (212) 285 01 50
F: +90 (212) 285 03 40 - 43
gym@gureli.com.tr

Ankara Ofis
İşçi Blokları Mah.
Muhsin Yazıcıoğlu Cad.
Akman Plaza No: 61 Kat: 19
Daire: 197 Çankaya / Ankara
T: +90 (312) 466 84 20
F: +90 (312) 466 84 21
gymankara@gureli.com.tr

Antalya Ofis
Fener Mah.1964 Sk. No:36
Kat:1 D:4 Kemal Erdoğan Apt.
Muratpaşa 07230 / Antalya
T: +90 (242) 324 30 14
F: +90 (242) 324 30 15
gymantalya@gureli.com.tr

Bursa Ofis
Odunluk Mah. Akademi Cad.
Zeno İş Merkezi D Blok Kat:7
D:31 16265 Nilüfer / Bursa
T: +90 (224) 451 27 10
F: +90 (224) 451 27 79
gymbursa@gureli.com.tr

Trakya Ofis
Yavuz Mah. Ferman Sk.
No: 3/7 K:2
59100 Süleymanpaşa/Tekirdağ
T: +90 (282) 261 25 30
T: +90 (282) 261 62 56
F: +90 (282) 261 83 22
gymtrakya@gureli.com.tr

İzmir Ofis
Kültür Mah. Atatürk Cad.
Ekim Pasajı No:174/1
Kapı No: 9 Konak / İzmir
T: +90 (232) 421 21 34
F: +90 (232) 421 21 87
gymizmir@gureli.com.tr



Mevzuattan Kaynaklanan Diğer Yükümlülükler

- 1) 6102 sayılı Türk Ticaret Kanunu'nun ("TTK") 402'nci maddesinin dördüncü fıkrası uyarınca Şirket'in 1 Ocak – 31 Aralık 2025 hesap döneminde defter tutma düzeninin ve finansal tablolarının, TTK ile Şirket esas sözleşmesinin finansal raporlamaya ilişkin hükümlerine uygun olmadığına dair önemli bir hususa rastlanmamıştır.
- 2) TTK'nın 402'nci maddesinin dördüncü fıkrası uyarınca Yönetim Kurulu tarafımıza denetim kapsamında istenen açıklamaları yapmış ve talep edilen belgeleri vermiştir.

Bu bağımsız denetimi yürütüp sonuçlandıran sorumlu denetçi Metin ETKİN'dir.

GÜRELİ YEMİNLİ MALİ MÜŞAVİRLİK VE BAĞIMSIZ DENETİM HİZMETLERİ A.Ş.
An Independent Member of BAKER TILLY INTERNATIONAL



Metin ETKİN
Sorumlu Denetçi
(İstanbul, 13 Şubat 2026)

www.gureli.com.tr

Merkez Ofis
Spine Tower Maslak Mah.
Saat Sk. No: 5 Kat: 25-26-28
Sarıyer 34485 - İstanbul
T: 444 9 475 (212) 285 01 50
F: +90 (212) 285 03 40 - 43
gym@gureli.com.tr

Ankara Ofis
İşçi Blokları Mah.
Muhsin Yazıcıoğlu Cad.
Akman Plaza No: 61 Kat: 19
Daire: 197 Çankaya / Ankara
T: +90 (312) 466 84 20
F: +90 (312) 466 84 21
gymankara@gureli.com.tr

Antalya Ofis
Fener Mah.1964 Sk. No:36
Kat:1 D:4 Kemal Erdoğan Apt.
Muratpaşa 07230 / Antalya
T: +90 (242) 324 30 14
F: +90 (242) 324 30 15
gymantalya@gureli.com.tr

Bursa Ofis
Odunluk Mah. Akademi Cad.
Zeno İş Merkezi D Blok Kat:7
D:31 16265 Nilüfer / Bursa
T: +90 (224) 451 27 10
F: +90 (224) 451 27 79
gymbursa@gureli.com.tr

Trakya Ofis
Yavuz Mah. Ferman Sk.
No: 3/7 K:2
59100 Süleymanpaşa/Tekirdağ
T: +90 (282) 261 25 30
T: +90 (282) 261 62 56
F: +90 (282) 261 83 22
gymtrakya@gureli.com.tr

İzmir Ofis
Kültür Mah. Atatürk Cad.
Ekim Pasajı No:174/1
Kapı No: 9 Konak / İzmir
T: +90 (232) 421 21 34
F: +90 (232) 421 21 87
gymizmir@gureli.com.tr

UFUK YATIRIM YÖNETİM VE GAYRİMENKUL ANONİM ŞİRKETİ
31 ARALIK 2025 TARİHİNDE SONA EREN HESAP DÖNEMİNE AİT FİNANSAL
TABLolarIN İÇERDİKLERİ

İçindekiler

Sayfa

Bağımsız Denetçi Raporu	
Finansal Durum Tablosu	1-2
Kar veya Zarar Tablosu	3
Diğer Kapsamlı Gelir Tablosu	3
Özkaynak Değişim Tablosu	4
Nakit Akış Tablosu	5
Finansal Tablolar ile İlgili Açıklayıcı Notlar	6-43
1. Şirket'in Organizasyonu ve Faaliyet Konusu	6
2. Finansal Tabloların Sunumuna İlişkin Esaslar	7
3. Nakit ve Nakit Benzerleri	24
4. Finansal Yatırımlar	24
5. Ticari Alacaklar ve Borçlar	24
6. Yatırım Amaçlı Gayrimenkuller	25
7. Maddi Duran Varlıklar	25
8. Vergi Varlık ve Yükümlülükleri	25
9. Diğer Alacaklar ve Borçlar	28
10. Peşin Ödenmiş Giderler	28
11. Diğer Dönen Varlıklar, Diğer Kısa Vadeli Yükümlülükler	29
12. Karşılıklar, Koşullu Varlık ve Yükümlülükler	29
13. Sermaye, Yedekler ve Diğer Özkaynak Kalemleri	30
14. Pay Başına Kazanç/ (Kayıp)	32
15. Hasılat ve Satışların Maliyeti	32
16. Genel Yönetim Giderleri	32
17. Esas Faaliyetlerden Diğer Gelir ve Giderler	32
18. Yatırım Faaliyetlerinden Gelir ve Giderler	33
19. Finansman Gelir ve Giderleri	34
20. Durdurulan Faaliyetlerden Kar ve Zarar	34
21. İlişkili Taraf Açıklamaları	35
22. Finansal Araçlardan Kaynaklanan Risklerin Niteliği ve Düzeyi	37
23. Finansal Araçların Gerçeğe Uygun Değeri	41
24. Net Parasal Pozisyon Kazanç/ (Kayıpları)'na İlişkin Açıklamalar	43
25. Bağımsız Denetçi / Bağımsız Denetim Kuruluşundan Alınan Hizmetlere İlişkin Ücretler	43
26. Bilanço Tarihi Sonrası Olaylar	43

UFUK YATIRIM YÖNETİM VE GAYRİMENKUL A.Ş.

1 OCAK – 31 ARALIK 2025 HESAP DÖNEMİNE AİT FİNANSAL DURUM TABLOSU

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

Varlıklar	Dipnot referansları	Cari Dönem	Geçmiş Dönem
		Bağımsız Denetimden	Bağımsız Denetimden
		Geçmiş	Geçmiş
		31 Aralık 2025	31 Aralık 2024
Dönen varlıklar		122.240.926	140.595.403
Nakit ve Nakit Benzerleri	3	3.852	91.700.087
Finansal Yatırımlar	4	87.602.962	-
Diğer Alacaklar	9	-	10.235.180
- <i>İlişkili Olmayan Taraflardan Diğer Alacaklar</i>	9	-	10.235.180
Peşin Ödenmiş Giderler	10	640.299	-
Diğer Dönen Varlıklar	11	33.993.813	38.660.136
Ara Toplam		122.240.926	140.595.403
Duran Varlıklar		2.665.116.934	1.831.211.161
Yatırım Amaçlı Gayrimenkuller	6	2.664.950.000	1.831.211.161
Maddi Duran Varlıklar	7	166.934	-
Toplam Varlıklar		2.787.357.860	1.971.806.564

Ekteki finansal tablolara ilişkin dipnotlar, bu finansal tabloların tamamlayıcısıdır.

UFUK YATIRIM YÖNETİM VE GAYRİMENKUL A.Ş.

1 OCAK – 31 ARALIK 2025 HESAP DÖNEMİNE AİT FİNANSAL DURUM TABLOSU

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

		Cari dönem	Geçmiş dönem
		Bağımsız Denetimden Geçmiş	Bağımsız Denetimden Geçmiş
Kaynaklar	Dipnot Referansları	31 Aralık 2025	31 Aralık 2024
Kısa vadeli yükümlülükler		1.193.100	1.851.115
Ticari Borçlar	5	544	331.010
- İlişkili Olmayan Taraflara Ticari Borçlar	5	544	331.010
Diğer Borçlar	9	1.003.754	1.193.335
- İlişkili Olmayan Taraflara Diğer Borçlar	9	1.003.754	1.193.335
Diğer Kısa Vadeli Yükümlülükler	11	188.802	326.770
Ara Toplam		1.193.100	1.851.115
Uzun vadeli yükümlülükler		334.943.823	28.365.743
Ertelenmiş Vergi Yükümlülüğü	8	334.943.823	28.365.743
Ana ortaklığa ait öz kaynaklar		2.451.220.937	1.941.589.706
Ödenmiş Sermaye	13	46.846.881	46.846.881
Sermaye Düzeltme Farkları	13	1.071.628.831	1.071.628.831
Geri Alınmış Paylar (-)	13	(6.075.395)	(6.075.395)
Kardan Ayrılan Kısıtlanmış Yedekler	13	293.003.928	332.233.193
Geçmiş Yıllar Karları/Zararları	13	536.185.461	812.001.590
Net Dönem Karı/Zararı	13	509.631.231	(315.045.394)
Toplam kaynaklar		2.787.357.860	1.971.806.564

Ekteki finansal tablolara ilişkin dipnotlar, bu finansal tabloların tamamlayıcısıdır.

UFUK YATIRIM YÖNETİM VE GAYRİMENKUL ANONİM ŞİRKETİ**01 OCAK – 31 ARALIK 2025 HESAP DÖNEMİNE AİT KAR VEYA ZARAR TABLOSU**

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

		Cari dönem	Önceki dönem
		<i>Bağımsız Denetimden</i>	<i>Bağımsız Denetimden</i>
		<i>Geçmiş</i>	<i>Geçmiş</i>
	Dipnot referansları	1 Ocak- 31 Aralık 2025	1 Ocak- 31 Aralık 2024
Kar veya zarar kısmı			
Hasılat	15	-	-
Satışların maliyeti (-)	15	-	-
Brüt kar / (zarar)		-	-
Genel yönetim giderleri (-)	16	(11.334.815)	(76.319.165)
Esas faaliyetlerden diğer gelirler	17	994.169	24.580.061
Esas faaliyetlerden diğer giderler (-)	17	(7.561.735)	(2.472.298)
Esas faaliyet karı / (zararı)		(17.902.381)	(54.211.402)
Yatırım faaliyetlerinden gelirler	18	833.962.222	280.958.172
Yatırım faaliyetlerinden giderler (-)	18	-	(250.152.734)
Finansman gideri öncesi faaliyet karı / (zararı)		816.059.841	(23.405.964)
Finansman gelirleri	19	35.350.281	12.036.954
Finansman giderleri (-)	19	(259.317)	(1.170.357)
Net Parasal Pozisyon Kazançları (Kayıpları)	24	(34.941.494)	(303.456.451)
Sürdürülen faaliyetlerden vergi öncesi kar / (zarar)		816.209.311	(315.995.818)
Sürdürülen faaliyetler vergi gelir/gideri		(306.578.080)	(86.366.877)
- Ertelenmiş vergi gelir/(gideri)	8	(306.578.080)	(86.366.877)
Sürdürülen faaliyetlerden net dönem karı		509.631.231	(402.362.695)
Durdurulan faaliyetlerden net dönem karı	20	-	87.317.301
Net Dönem Karı		509.631.231	(315.045.394)
Dönem karının dağılımı			
Ana ortaklık payları		509.631.231	(315.045.394)
Sürdürülen faaliyetlerden pay başına kazanç/(kayıp)	14	10,88	(6,73)
Toplam kapsamlı gelir		509.631.231	(315.045.394)

Ekteki finansal tablolara ilişkin dipnotlar, bu finansal tabloların tamamlayıcısıdır.

UFUK YATIRIM YÖNETİM VE GAYRİMENKUL ANONİM ŞİRKETİ**01 OCAK – 31 ARALIK 2025 HESAP DÖNEMİNE AİT ÖZKAYNAK DEĞİŞİM TABLOSU**

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

							Kar veya Zararda Yeniden Sınıflandırılmayacak Birikmiş Diğer Kapsamlı Gelirler ve Giderler	Birikmiş Karlar		
	Ödenmiş Sermaye	Sermaye Düzeltilmesi Farkları	Kardan ayrılmış kısıtlanmış yedekler	Geri alınmış paylar	Aktüeryal (Kayıp)	Finansal varlık değer artış fonu	Geçmiş Yıllar Karları	Net Dönem Karı/(Zararı)	Toplam	
1 Ocak 2024 itibarıyla	46.846.881	1.071.628.831	332.233.193	(6.075.395)	(639.895)	(225.478.167)	1.827.349.799	(789.230.147)	2.256.635.100	
Transferler	-	-	-	-	639.895	225.478.167	(1.015.348.209)	789.230.147	-	
Toplam kapsamlı gelir	-	-	-	-	-	-	-	(315.045.394)	(315.045.394)	
31 Aralık 2024 itibarıyla	46.846.881	1.071.628.831	332.233.193	(6.075.395)	-	-	812.001.590	(315.045.394)	1.941.589.706	
1 Ocak 2025 itibarıyla	46.846.881	1.071.628.831	332.233.193	(6.075.395)	-	-	812.001.590	(315.045.394)	1.941.589.706	
Transferler	-	-	(39.229.265)	-	-	-	(275.816.129)	315.045.394	-	
Toplam kapsamlı gider	-	-	-	-	-	-	-	509.631.231	509.631.231	
31 Aralık 2025 itibarıyla	46.846.881	1.071.628.831	293.003.928	(6.075.395)	-	-	536.185.461	509.631.231	2.451.220.937	

Ekteki finansal tablolara ilişkin dipnotlar, bu finansal tabloların tamamlayıcısıdır.

UFUK YATIRIM YÖNETİM VE GAYRİMENKUL ANONİM ŞİRKETİ
01 OCAK – 31 ARALIK 2025 HESAP DÖNEMİNE AİT NAKİT AKIŞ TABLOSU

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

		Cari dönem	Geçmiş dönem
		Bağımsız Denetimden Geçmiş	Bağımsız Denetimden Geçmiş
	Dipnot referansları	1 Ocak - 31 Aralık 2025	1 Ocak - 31 Aralık 2024
A. İŞLETME FAALİYETLERDEN NAKİT AKIŞLARI		(96.655.762)	(38.881.592)
Sürdürülen faaliyetler dönem Karı / Zararı		509.631.231	(402.362.695)
Durdurulan faaliyetler dönem Karı / Zararı	20	-	87.317.301
Dönem net karı/zararı mutabakatı ile ilgili düzeltmeler		(521.749.699)	188.539.927
Amortisman giderleri ve itfa payları ile ilgili düzeltmeler	7	23.346	163.172
Vergi geliri/gideri ile ilgili düzeltmeler	8	306.578.080	77.531.745
Karşılık giderleri ile ilgili düzeltmeler		-	(7.054.220)
Faiz giderleri ile ilgili düzeltmeler	19	-	925.034
Faiz gelirleri ile ilgili düzeltmeler	19	(26.792.246)	(130.397.170)
Gerçeğe uygun değer kayıpları (kazançları) ile ilgili düzeltmeler	18	(833.962.222)	(126.673.857)
Nakit dışı kalemlere ilişkin diğer düzeltmeler		-	226.634.602
Net Parasal Pozisyon Kayıp / Kazancı	24	32.403.343	147.410.621
Dönem net kârı (zararı) mutabakatıyla ilgili diğer düzeltmeler		(521.749.699)	188.539.927
İşletme Sermayesinde Gerçekleşen Değişimler		(84.537.294)	87.623.875
Finansal Yatırımlardaki Azalış (Artış)	4	(87.602.962)	-
Ticari alacaklardaki azalışlar/(artışlar) ilgili düzeltmeler	5	-	125.640.259
Ticari borçlardaki artışlar/(azalışlar) ilgili düzeltmeler	5	252.343	(2.761.484)
Peşin Ödenmiş Giderlerdeki Azalış (Artış)	10	(640.299)	-
Çalışanlara Sağlanan Faydalar Kapsamında Borçlardaki Artış (Azalış)		-	(276.654)
Faaliyetle ilgili diğer varlıklar ve yükümlülüklerdeki değişim	11	(4.457.980)	1.555.293
Faaliyetlerle ilgili diğer alacaklardaki azalışlar/(artışlar) ilgili düzeltmeler	9	7.819.542	(36.695.283)
Faaliyetlerle ilgili diğer borçlardaki artışlar/(azalışlar) ilgili düzeltmeler	9	92.062	161.744
Faaliyetlerden kaynaklanan nakit akışları		(96.655.762)	(38.881.592)
B. YATIRIM FAALİYETLERDEN KAYNAKLANAN NAKİT AKIŞLARI		(190.280)	130.562.403
Maddi duran varlıkların satışından kaynaklanan nakit girişleri	7	-	284.188
Maddi duran varlık alımından kaynaklanan nakit çıkışları (-)	7	(190.280)	(118.955)
Alınan faiz		-	130.397.170
C. FİNANSMAN FAALİYETLERDEN KAYNAKLANAN NAKİT AKIŞLARI		26.792.246	-
Alınan faiz	19	26.792.246	-
D. YABANCI PARA ÇEVİRİM FARKLARININ NAKİT VE NAKİT BENZERLERİ ÜZERİNDEKİ ETKİSİ		-	-
NAKİT VE NAKİT BENZERLERİ ÜZERİNDEKİ ENFLASYON ETKİSİ		(21.642.439)	(8.556)
NAKİT VE NAKİT BENZERLERİNDEKİ NET ARTIŞ/(AZALIŞ) (A+B+C+D)		(70.053.796)	91.680.811
E. DÖNEM BAŞI NAKİT VE NAKİT BENZERLERİ	3	91.700.087	27.832
Dönem sonu nakit ve nakit benzeri değerler (A+B+C+D+E)	3	3.852	91.700.087

Ekteki finansal tablolara ilişkin dipnotlar, bu finansal tabloların tamamlayıcısıdır.

UFUK YATIRIM YÖNETİM VE GAYRİMENKUL ANONİM ŞİRKETİ
31 ARALIK 2025 TARİHLİ FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN DİPNOTLAR

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

1. ŞİRKET'İN ORGANİZASYONU VE FAALİYET KONUSU

Ufuk Yatırım Yönetim ve Gayrimenkul A.Ş. (Şirket), Başbakanlık Hazine ve Dış Ticaret Müsteşarlığı'ndan alınan faaliyet iznine istinaden 3226 sayılı Finansal Kiralama Kanunu hükümleri çerçevesinde Türkiye'de faaliyet göstermek amacıyla 1995 yılında Site Finansal Kiralama Anonim Şirketi unvanı altında kurulmuştur. 16 Temmuz 2002 tarihinde Şirket unvanı FFK Fon Finansal Kiralama Anonim Şirketi olarak değiştirilmiştir. Söz konusu unvan değişikliği Ticaret Sicil Memurluğu'na tescil edilerek 9 Ağustos 2002 tarihinde 5610 sayılı Ticaret Sicil Gazetesi'nde ilan edilmiştir.

Şirket, Toprak Finansal Kiralama A.Ş.'nin %83,8 oranındaki hissesini 14 Temmuz 2005'te Tasarruf Mevduatı Sigorta Fonu'ndan, %1,2 oranındaki hissesini de daha sonraki tarihlerde küçük ortaklardan satın almak suretiyle Toprak Finansal Kiralama A.Ş.'nin %85 oranındaki hissesine sahip olmuştur.

29 Eylül 2006 tarihinde gerçekleştirilen Olağanüstü Genel Kurul Toplantısında Şirket'in, bağlı ortaklığı Toprak Finansal Kiralama A.Ş. ile adı geçen şirketin tüm varlık ve yükümlülüklerini devralmak suretiyle birleşmesine karar verilmiştir. Birleşme işlemi 6 Ekim 2006 tarihinde gerçekleşmiş olup, 11 Ekim 2006 tarih ve 6661 sayılı Türkiye Ticaret Sicil Gazetesinde ilan edilerek kesinleşmiştir. Söz konusu birleşme ile Şirket halka açılmış ve birleşme sonrasında ilk kez 31 Aralık 2006 tarihinde finansal tablo düzenleyip Sermaye Piyasası Kurulu'na ("SPK") ve İstanbul Menkul Kıymetler Borsası'na (Borsa İstanbul) sunmuştur.

FFK Fon Finansal Kiralama A.Ş. Yönetim Kurulu, 17 Mart 2015 tarihinde aldığı karar ile ana faaliyet konusu olan finansal kiralamaya ilişkin faaliyet izninin 6361 sayılı Finansal Kiralama, Faktoring ve Finansman Şirketleri Kanunu'nun 50. Maddesi 1. Bendi (e) fıkrası kapsamında şirket ihtiyatında iptalini temin etmek üzere Bankacılık Düzenleme ve Denetleme Kurumu (BDDK)'na faaliyet izni iptal başvurusunda bulunulmasına karar vermiştir. BDDK'nın söz konusu faaliyet iptaline ilişkin 25 Haziran 2015 tarihli 6346 sayılı iznine istinaden 18 Eylül 2015 tarihli olağanüstü genel kurulunda Şirket statüsünün tadilini ve faaliyet değişikliğini onaylanmıştır. Şirket statüsünde yapılan bu değişiklik 8 Ekim 2015 tarihli ve 8921 sayılı Türkiye Ticaret Sicil Gazetesinde ilan edilmiş ve Şirket'in unvanı Fon Sınai Yatırımlar A.Ş. olarak değiştirilmiştir.

17 Mayıs 2016 tarihinde Şirket'in unvanı Ufuk Yatırım Yönetim ve Gayrimenkul A.Ş. olarak değiştirilerek ilgili değişiklik 24 Mayıs 2016 tarih, 9081 sayılı Türkiye Ticaret Sicil Gazetesinde ilan edilmiştir.

Şirket'in kuruluş amacı ve faaliyet konusu, tüm sektörlerde yatırım, danışmanlık, alım - satım ticareti, ithalat ve ihracat yapmaktır. Şirket, amacı ve konusu uyarınca işleri yürütebilmek için gerekli olan her türlü iş ve işlemi yapabilir.

Şirket Yönetiminin, 22 Nisan 2022 tarihli toplantısında, Yakın İzleme Pazarı'ndan bir Üst Pazar olan "Alt Pazar"a geçiş için uygun koşulların oluştuğu tespit edilmiştir. Buna istinaden Üst Pazar'a çıkmak için 22 Nisan 2022 tarihinde gerekli işlemler başlatılarak, ilgili mercilere başvuru yapılmıştır. Borsa İstanbul'un 26 Nisan 2022 tarihinde yaptığı açıklamaya istinaden başvuru sonucu olumlu değerlendirilerek 27 Nisan 2022 tarihinden itibaren bir üst pazarda işlem görmesi onaylanmıştır.

14 Haziran 2024 tarihinde imzalanmış 9 Aralık 2024 tarihinde kapanış işlemleri gerçekleşmiş olan pay devri sözleşmesi kapsamında, Şirket'in 31 Aralık 2024 tarihli ortaklık yapısından önce, ana hissedarı olan Yıldız Holding A.Ş.'in Şirket sermayesinde sahip olduğu payların (%93,03) tamamı muhtelif alıcılara devredilmiştir.

UFUK YATIRIM YÖNETİM VE GAYRİMENKUL ANONİM ŞİRKETİ
31 ARALIK 2025 TARİHLİ FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN DİPNOTLAR

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

1. ŞİRKET'İN ORGANİZASYONU VE FAALİYET KONUSU (Devamı)

Şirket'in 31 Aralık 2025 tarihi itibarıyla ana hissedarı Lydia Holding A.Ş.'dir. Ana hissedarın pay tutarı ve pay oranı aşağıda sunulmuştur:

Adı Soyadı/Unvani	31 Aralık 2025		31 Aralık 2024	
	Pay Oranı	Pay Tutarı	Pay Oranı	Pay Tutarı
Lydia Holding A.Ş.	%62,96	29.494.796	%60,17	28.186.749
Diğer (*)	%37,04	17.352.085	%39,83	18.660.132
	%100	46.846.881	%100	46.846.881

(*) Borsa İstanbul'da işlem görmekte olan halka açık paylardan oluşmaktadır.

"Lydia Yatırım Holding A.Ş.'nin tüm aktif ve pasifleriyle birlikte bir bütün olarak, tasfiyesiz infisah suretiyle devralma yoluyla Lydia Holding A.Ş. bünyesinde birleşme işlemi 30.12.2025 tarihinde tamamlanmıştır. Söz konusu birleşme kapsamında, Lydia Yatırım Holding A.Ş. sermayesinde bulunan Ufuk Yatırım Yönetim ve Gayrimenkul A.Ş.'ye ait payların Lydia Holding A.Ş.' ye devredilmesi sonucunda, Lydia Holding A.Ş.' nin Ufuk Yatırım Yönetim ve Gayrimenkul A.Ş. sermayesindeki pay oranı artmıştır."

Şirket'in merkezi Levazım Mah. Vadi Cad. Zorlu Center No:2 İç Kapı No:141 Beşiktaş - İstanbul adresindedir.

Şirket'in 31 Aralık 2025 tarihi itibarı çalışan personeli bulunmamakta olup, Ufuk Yatırım Yönetim ve Gayrimenkul A.Ş.'nin operasyonel, teknik ve mevzuat gereği tüm gerekli personel kaynağı, ana ortaklığı olan Lydia Holding A.Ş. başta olmak üzere dış hizmet alımı yoluyla sağlanmaktadır (31 Aralık 2024: Bulunmamaktadır).

Finansal Tabloların Onaylanması

Finansal tablolar, Yönetim Kurulu tarafından 13 Şubat 2026 tarihinde onaylanmıştır.

Ödenecek Temettü

Rapor yayım tarihi itibarıyla Şirket Genel Kurul'unun almış olduğu bir temettü kararı bulunmamaktadır.

2. FİNANSAL TABLOLARIN SUNUMUNA İLİŞKİN ESASLAR

2.1 Sunuma ilişkin temel esaslar

2.1.1 Uygulanan finansal raporlama standartları ve TMS'ye uygunluk beyanı

Şirket'in finansal tabloları, Sermaye Piyasası Kurulu'nun ("SPK") 13 Haziran 2013 tarih ve 28676 sayılı Resmi Gazete'de yayımlanan II, 14.1 no.lu "Sermaye Piyasasında Finansal Raporlamaya İlişkin Esaslar Tebliği" ("Tebliğ") hükümlerine uygun olarak, hazırlanmış olup, Tebliğ'in 5. Maddesine istinaden Kamu Gözetimi Muhasebe ve Denetim Standartları Kurumu ("KGK") tarafından yürürlüğe konulmuş olan Türkiye Muhasebe Standartları ("TMS") esas alınmıştır. Bu standartlar, Türkiye Muhasebe Standartları ve Türkiye Finansal Raporlama Standartları ("TFRS") ile bunlara ilişkin ek ve yorumları içermektedir.

Ayrıca finansal tablolar, KGK tarafından 3 Temmuz 2024 tarihinde yayımlanan "TFRS Taksonomisi" ile SPK tarafından yayımlanan Finansal Tablo Örnekleri ve Kullanım Rehberi'nde belirlenmiş olan formatlara uygun olarak SPK'nın finansal tablo ve dipnot formatları esas alınarak sunulmuştur.

UFUK YATIRIM YÖNETİM VE GAYRİMENKUL ANONİM ŞİRKETİ
31 ARALIK 2025 TARİHLİ FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN DİPNOTLAR

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

2. FİNANSAL TABLOLARIN SUNUMUNA İLİŞKİN ESASLAR (Devamı)

2.1 Sunuma ilişkin temel esaslar (Devamı)

2.1.1 Uygulanan finansal raporlama standartları ve TMS'ye uygunluk beyanı (Devamı)

Finansal tablolar, gerçeğe uygun değeri ile gösterilen yatırım amaçlı gayrimenkuller haricinde tarihi maliyet esası baz alınarak hazırlanmıştır. Finansal varlık ve yükümlülükler, gerekli kanuni hak olması, söz konusu varlık ve yükümlülükleri net olarak değerlendirmeye niyet olması veya varlıkların elde edilmesi ile yükümlülüklerin yerine getirilmesinin birbirini takip ettiği durumlarda net olarak gösterilirler.

2.1.2 Yüksek Enflasyonlu Ekonomilerde Finansal Raporlama

KGK'nın 23.11.2023 tarihinde yayımladığı Bağımsız Denetime Tabi Şirketlerin Finansal Tablolarının Enflasyona Göre Düzeltilmesi Hakkında Duyuru kapsamında TMS/TFRS uygulayan şirketlerin 31.12.2023 tarihinde veya sonrasında sona eren yıllık raporlama dönemine ait finansal tablolarının TMS 29 Yüksek Enflasyonlu Ekonomilerde Finansal Raporlama Standardında ("TMS 29") yer alan ilgili muhasebe ilkelerine uygun olarak enflasyon etkisine göre düzeltilerek sunulması gerektiği ile kendi alanlarında düzenleme ve denetleme yapmakla yetkili olan kurum ya da kuruluşların TMS 29 hükümlerinin uygulanmasına yönelik olarak farklı geçiş tarihleri belirleyebileceği hususları kamuya ilan edilmiştir. SPK'nın 28 Aralık 2023 tarih ve 81/1820 sayılı kararı uyarınca, TMS/TFRS'yi 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 hükümlerini uygulamak suretiyle enflasyon muhasebesi uygulamasına karar verilmiştir.

Söz konusu standart uyarınca, yüksek enflasyonlu bir ekonomiye ait para birimi esas alınarak hazırlanan finansal tablolar, bu para biriminin bilanço tarihindeki satın alma gücünde hazırlanmıştır. Önceki dönem finansal tablolar da karşılaştırma amacıyla karşılaştırmalı bilgiler raporlama dönemi sonundaki cari ölçüm birimi cinsinden ifade edilmiştir. Şirket bu nedenle, 31 Aralık 2024 tarihli finansal tablolarını da, 31 Aralık 2025 tarihi itibarıyla satın alma gücü esasına göre sunmuştur.

TMS 29 uyarınca yapılan düzeltmeler, Türkiye İstatistik Kurumu ("TÜİK") tarafından yayınlanan Türkiye'deki Tüketici Fiyat Endeksi'nden ("TÜFE") elde edilen düzeltme katsayısı kullanılarak yapılmıştır. 31 Aralık 2025 tarihi itibarıyla, finansal tabloların düzeltilmesinde kullanılan endeksler ve düzeltme katsayıları aşağıdaki gibidir:

Tarih	Endeks	Düzeltilme Katsayısı	Üç Yıllık Bileşik Enflasyon Oranı
31 Aralık 2025	3.513,87	1,00000	%211
31 Aralık 2024	2.684,55	1,30892	%291
31 Aralık 2023	1.859,38	1,88981	%268

Şirket'in yüksek enflasyonlu ekonomilerde finansal raporlama amacıyla yaptığı düzeltme işleminin ana unsurları aşağıdaki gibidir:

- TL cinsinden hazırlanmış cari dönem finansal tablolar, bilanço tarihindeki satın alma gücü ile ifade edilmekte olup önceki raporlama dönemlerine ait tutarlar da yine raporlama dönemi sonundaki satın alma gücüne göre düzeltilerek ifade edilmektedir.
- Parasal varlık ve yükümlülükler, hali hazırda, bilanço tarihindeki cari satın alma gücü ile ifade edildiğinden düzeltilmemektedir. Parasal olmayan kalemlerin enflasyona göre düzeltilmiş değerlerinin, geri kazanılabilir tutarı ya da net gerçekleşebilir değeri aştığı durumlarda, sırasıyla TMS 36 Varlıklarda Değer Düşüklüğü Standardı ve TMS 2 Stoklar Standardı hükümleri uygulanmaktadır.

UFUK YATIRIM YÖNETİM VE GAYRİMENKUL ANONİM ŞİRKETİ
31 ARALIK 2025 TARİHLİ FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN DİPNOTLAR

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

2. FİNANSAL TABLOLARIN SUNUMUNA İLİŞKİN ESASLAR (Devamı)

2.1 Sunuma ilişkin temel esaslar (Devamı)

2.1.2 Yüksek Enflasyonlu Ekonomilerde Finansal Raporlama

- Finansal durum tablosu tarihindeki cari satın alma gücüyle ifade edilmemiş olan parasal olmayan varlık ve yükümlülükler ile özkaynak kalemleri, ilgili düzeltme katsayıları kullanılarak düzeltilmiştir.
- Finansal durum tablosundaki parasal olmayan kalemlerin kapsamlı gelir tablosuna etkisi olanlar dışındaki kapsamlı gelir tablosunda yer alan tüm kalemler, gelir ve gider hesaplarının finansal tablolara ilk olarak yansıtıldıkları dönemler üzerinden hesaplanan katsayılar ile endekslenmişlerdir.
- Enflasyonun Şirket'in cari dönemdeki net parasal varlık pozisyonu üzerindeki etkisi, gelir tablosunda net parasal pozisyon kazançları/(kayıpları) hesabına kaydedilmiştir.

2.1.3 Muhasebe Politikalarında Değişiklikler

Muhasebe politikalarında yapılan önemli değişiklikler ve tespit edilen önemli muhasebe hataları geriye dönük olarak düzeltilir ve önceki dönem finansal tabloları yeniden düzenlenir.

2.1.4 İşletmenin Sürekliliği

Şirket, finansal tablolarını işletmenin sürekliliği ilkesine göre hazırlamıştır. Şirket'in 31 Aralık 2025 tarihli finansal durum tablosunda toplam dönen varlıkları 122.240.926 TL olup, kısa vadeli yükümlülükleri toplam 1.193.100 TL'dir. Şirket yönetimi, Şirket'in faaliyetlerinin sürekliliği ile ilgili bir belirsizliğin bulunmadığını, yükümlülüklerini ödeme gücünü koruduğunu beyan etmektedir.

2.1.5 Raporlanan Para Birimi

Şirket'in finansal tabloları, faaliyette bulunduğu temel ekonomik çevrede geçerli olan para birimi (fonksiyonel para birimi) ile sunulmuştur. İşletmenin finansal durumu ve faaliyet sonucu, Şirket'in geçerli para birimi olan ve finansal tablo için sunum para birimi olan TL cinsinden ifade edilmiştir.

2.1.6 Muhasebe Tahminlerindeki Değişiklikler ve Hatalar

Muhasebe tahminlerindeki değişiklikler, yalnızca bir döneme ilişkin ise, değişikliğin yapıldığı cari dönemde, gelecek dönemlere ilişkin ise, hem değişikliğin yapıldığı dönemde hem de gelecek dönemlerde, ileriye yönelik olarak uygulanır. Tespit edilen önemli muhasebe hataları geriye dönük olarak uygulanır ve önceki dönem finansal tabloları yeniden düzenlenir.

2.2 Yeni ve Revize Edilmiş Türkiye Finansal Raporlama Standartları

31 Aralık 2025 tarihi itibarıyla sona eren hesap dönemine ait finansal tabloların hazırlanmasında esas alınan muhasebe politikaları aşağıda özetlenen 1 Ocak 2026 tarihi itibarıyla geçerli yeni ve değiştirilmiş TMS/TFRS ve yorumları dışında önceki yılda kullanılanlar ile tutarlı olarak uygulanmıştır. Bu standartların ve yorumların Şirket'in finansal durum ve performansı üzerindeki etkileri ilgili paragraflarda açıklanmıştır.

UFUK YATIRIM YÖNETİM VE GAYRİMENKUL ANONİM ŞİRKETİ
31 ARALIK 2025 TARİHLİ FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN DİPNOTLAR

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

2. FİNANSAL TABLOLARIN SUNUMUNA İLİŞKİN ESASLAR (Devamı)

2.2 Yeni ve Revize Edilmiş Türkiye Finansal Raporlama Standartları (Devamı)

i) 1 Ocak 2026 tarihinden itibaren geçerli olan yeni standart, değişiklik ve yorumlar

TFRS 9 ve TFRS 7 Değişiklikleri – Finansal Araçların Sınıflandırılması ve Ölçümü

KGK, 10 Ağustos 2025 tarihinde TFRS 9 Finansal Araçlar Standardı ("TFRS 9") ve TFRS 7 Finansal Araçlar: Açıklamalar Standardına ("TFRS 7") ilişkin finansal araçların sınıflandırılmasına ve ölçümüne değişiklikler yayımlamıştır. Değişiklik finansal yükümlülüklerin "teslim tarihi"nde finansal tablo dışı bırakılacağını açıklığa kavuşturmuştur. Bununla birlikte değişiklik, belirli koşulların sağlanması durumunda, elektronik ödeme sistemiyle yerine getirilen finansal yükümlülüklerin teslim tarihinden önce finansal tablo dışı bırakılmasına yönelik muhasebe politikası tercihi getirilmektedir. Ayrıca yapılan değişiklik, Çevresel, Sosyal Yönetimsel (ESG) bağlantılı ya da koşula bağlı benzer diğer özellikler içeren finansal varlıkların sözleşmeye bağlı nakit akış özelliklerinin nasıl değerlendirileceği ile geri çağırılabilir olmayan varlıklar ve sözleşmeyle birbirine bağlı finansal araçlara yönelik uygulamalar hakkında açıklayıcı hükümler getirmektedir. Bunun yanı sıra bu değişiklik ile birlikte, koşullu bir olaya (ESG bağlantılı olanlar dahil) referans veren sözleşmesel hükümler içeren finansal varlık ve yükümlülükler ile gerçeğe uygun değer farkı diğer kapsamlı gelire yansıtılarak ölçülen özkaynağa dayalı finansal araçlar için TFRS 7'ye ilave açıklamalar eklenmiştir. Söz konusu değişiklik, 1 Ocak 2026 tarihi ya da sonrasında başlayan yıllık raporlama döneminde yürürlüğe girecektir. Erken uygulamasına izin verilmektedir. Yeni hükümler, geçmiş yıllar karları (zararları) kaleminin açılış bakiyesinde düzeltme yapılmak suretiyle geriye dönük olarak uygulanacaktır.

Genel anlamda, Şirket finansal tabloları üzerinde önemli bir etki beklememektedir.

TFRS 9 ve TFRS 7 Değişiklikleri – Doğaya Bağlı Elektriğe Dayanan Sözleşmeler

KGK, 10 Ağustos 2025 tarihinde "Doğaya Bağlı Elektriğe Dayanan Sözleşmeler" değişikliğini (TFRS 9 ve TFRS 7'ye ilişkin) Resmi Gazete'de yayımlamıştır. 1 Ocak 2026 tarihinde ya da sonrasında başlayan yıllık hesap dönemlerinde yürürlüğe girmektedir. İsteğe bağlı erken uygulama mümkündür. Değişiklik, "kendi için kullanım" istisnasına yönelik hükümlerin uygulanmasını açıklığa kavuşturmakta ve bu tür sözleşmelerin korunma aracı olarak kullanılması durumunda korunma muhasebesine izin vermektedir. Değişiklik ayrıca, bu sözleşmelerin işletmenin finansal performansı ve nakit akışları üzerindeki etkisinin yatırımcılar tarafından anlaşılmasını sağlamak amacıyla yeni açıklama hükümleri getirmektedir.

Standart Şirket için geçerli değildir ve Şirket'in finansal durumu veya performansı üzerinde etkisi olmayacaktır.

TMS/TFRS'ye İlişkin Yıllık İyileştirmeler – Cilt 11.

KGK tarafından 27 Eylül 2025 tarihli Resmi Gazete'de TMS/TFRS'ye ilişkin iyileştirmeler, Cilt 11 yayınlanmıştır. Bu kapsamda;

-TFRS 1 Türkiye Finansal Raporlama Standartlarının İlk Uygulaması Standardı ("TFRS 1") – TMS/TFRS'yi ilk kez uygulayan bir işletme tarafından gerçekleştirilen korunma muhasebesi: Değişiklik, TFRS 1'de yer alan ifadeler ile TFRS 9'daki korunma muhasebesine ilişkin hükümler arasındaki tutarsızlığın yaratacağı muhtemel karışıklığın ortadan kaldırılması amacıyla gerçekleştirilmiştir.

-TFRS 7 Finansal Araçlar: Açıklamalar – Finansal tablo dışı bırakmaya ilişkin kazanç ya da kayıplar: TFRS 7'de, gözlemlenemeyen girdilerin ifade edilmesinde değişikliğe gidilmiş ve TFRS 13 Gerçeğe Uygun Değer Standardına referans eklenmiştir.

UFUK YATIRIM YÖNETİM VE GAYRİMENKUL ANONİM ŞİRKETİ
31 ARALIK 2025 TARİHLİ FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN DİPNOTLAR

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

2. FİNANSAL TABLOLARIN SUNUMUNA İLİŞKİN ESASLAR (Devamı)

2.2 Yeni ve Revize Edilmiş Türkiye Finansal Raporlama Standartları (Devamı)

i) 1 Ocak 2026 tarihinden itibaren geçerli olan yeni standart, değişiklik ve yorumlar (Devamı)

TMS/TFRS'ye İlişkin Yıllık İyileştirmeler – Cilt 11. (Devamı)

-TFRS 9 Finansal Araçlar – Kira yükümlülüğünün kiracı tarafından finansal tablo dışı bırakılması ile işlem fiyatı: Kiracı açısından kira yükümlülüğü ortadan kalktığına, kiracının TFRS 9'daki finansal tablo dışı bırakma hükümlerini uygulaması gerekliliği ile birlikte ortaya çıkan kazanç ya da kaybın kar veya zararda muhasebeleştirileceğini açıklığa kavuşturmak amacıyla TFRS 9'da değişikliğe gidilmiştir. Ayrıca, "işlem fiyatı"na yapılan referansın kaldırılması amacıyla TFRS 9'da değişiklik gerçekleştirilmiştir.

-TFRS 10 Konsolide Finansal Tablolar – "Fiili vekilin" belirlenmesi: TFRS 10 paragraflarındaki tutarsızlıkların giderilmesi amacıyla değişiklik yapılmıştır.

-TMS 7 Nakit Akış Tablosu – Maliyet yöntemi: Daha önceki değişikliklerle "maliyet yöntemi" ifadesinin kaldırılması sonrası söz konusu ifade silinmiştir.

Değişiklikler 1 Ocak 2026 tarihi ya da sonrasında başlayan yıllık raporlama dönemlerinde yürürlüğe girecek olup erken uygulama mümkündür.

Genel anlamda, Şirket finansal tabloları üzerinde önemli bir etki beklememektedir.

ii) Yayınlanan ama yürürlüğe girmemiş ve erken uygulamaya konulmayan standartlar

Finansal tabloların onaylanma tarihi itibarıyla yayımlanmış fakat cari raporlama dönemi için henüz yürürlüğe girmemiş ve Şirket tarafından erken uygulanmaya başlanmamış yeni standartlar, yorumlar ve değişiklikler aşağıdaki gibidir. Şirket aksi belirtilmedikçe yeni standart ve yorumların yürürlüğe girmesinden sonra finansal tablolarını ve dipnotlarını etkileyecek gerekli değişiklikleri yapacaktır.

TFRS 10 ve TMS 28 Değişiklikleri: Yatırımcı İşletmenin İştirak veya İş Ortaklığına Yaptığı Varlık Satışları veya Katkıları

KGK, özkaynak yöntemi ile ilgili devam eden araştırma projesi çıktılarına bağlı olarak değiştirilmek üzere, Aralık 2017'de TFRS 10 Konsolide Finansal Tablolar Standardı ve TMS 28 İştirakler ve İş Ortaklıklarındaki Yatırımlar Standardında yapılan söz konusu değişikliklerin geçerlilik tarihini süresiz olarak ertelemiştir. Ancak, erken uygulamaya halen izin vermektedir.

Şirket söz konusu değişikliklerin etkilerini, bahsi geçen standartlar nihai halini aldıktan sonra değerlendirecektir.

TFRS 17 Sigorta Sözleşmeleri Standardı

KGK Şubat 2019'da sigorta sözleşmeleri için muhasebeleştirme ve ölçüm, sunum ve açıklamayı kapsayan kapsamlı yeni bir muhasebe standardı olan TFRS 17 Sigorta Sözleşmeleri Standardını ("TFRS 17") yayımlamıştır. TFRS 17 hem sigorta sözleşmelerinden doğan yükümlülüklerin güncel bilanço değerleri ile ölçümünü hem de karın hizmetlerin sağlandığı dönem boyunca muhasebeleştirilmesini sağlayan bir model getirmektedir. Standardın zorunlu yürürlük tarihi, yapılan son düzenleme ile birlikte 1 Ocak 2026 veya sonrasında başlayan hesap dönemlerine ertelenmiştir.

Standart Şirket için geçerli değildir ve Şirket'in finansal durumu veya performansı üzerinde etkisi olmayacaktır.

UFUK YATIRIM YÖNETİM VE GAYRİMENKUL ANONİM ŞİRKETİ
31 ARALIK 2025 TARİHLİ FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN DİPNOTLAR

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

2. FİNANSAL TABLOLARIN SUNUMUNA İLİŞKİN ESASLAR (Devamı)

2.2 Yeni ve Revize Edilmiş Türkiye Finansal Raporlama Standartları (Devamı)

ii) Yayınlanan ama yürürlüğe girmemiş ve erken uygulamaya konulmayan standartlar (Devamı)

TFRS 18 Finansal Tablolarda Sunum ve Açıklama

TFRS 18 Finansal Tablolarda Sunum ve Açıklama Standardı ("TFRS 18") 8 Mayıs 2025 tarihli Resmî Gazete'de yayımlanmıştır. 1 Ocak 2027 tarihinde veya bu tarihten sonra başlayan yıllık raporlama dönemleri için geçerlidir. Bu, kar veya zarar tablosundaki güncellemelere odaklanan, finansal tabloların sunumuna ve açıklanmasına ilişkin yeni standarttır. TFRS 18 işletmelerin, kar veya zarar tablosunda yer verilen tüm gelir ve giderleri, esas faaliyetler, yatırım faaliyetleri, finansman faaliyetleri, gelir vergileri ve durdurulan faaliyetler olmak üzere beş kategoriden biri içerisinde sunmasını zorunlu kılmaktadır. TFRS 18'de getirilen temel yeni kavramlar aşağıdakilerle ilgilidir:

- Kar veya zarar tablosunun yapısı,
- İşletmenin finansal tablolarının dışında raporlanan belirli kâr veya zarar performans ölçütleri için finansal tablolarda gerekli açıklamalar,
- Genel olarak temel finansal tablolar ve dipnotlar için geçerli olan toplama ve ayırtırmaya ilişkin geliştirilmiş ilkeler.

Şirket TFRS 18'in finansal tabloları üzerindeki etkilerini değerlendirmektedir.

TFRS 19 Kamuya Hesap Verme Sorumluluğu Bulunmayan Bağlı Ortaklıklar: Açıklamalar Standardı

TFRS 19 Kamuya Hesap Verme Sorumluluğu Bulunmayan Bağlı Ortaklıklar: Açıklamalar Standardı ("TFRS 19"), 10 Ağustos 2025 tarihli Resmi Gazete'de yayımlanmıştır. 1 Ocak 2027 tarihinde veya bu tarihten sonra başlayan yıllık raporlama dönemleri için geçerlidir. Erken uygulamaya izin verilmektedir. Bu standart kapsama giren bağlı ortaklıklar açısından TMS/TFRS'lerde yer alan açıklama yükümlülüklerinin azaltılması amacına yöneliktir. TFRS 19 kapsamında kamuya hesap verme sorumluluğu bulunmayan ve kendisi bir bağlı ortaklık niteliğinde olan işletmelerin, diğer TMS/TFRS'de yer alan açıklama hükümleri yerine TFRS 19'da düzenlenen kolaylaştırılmış açıklama hükümlerini uygulaması öngörülmektedir. Böylece, bu işletmelerin açıklama hükümleri açısından raporlama yükümlülüklerinin hafifletilmesi amaçlanmaktadır. TFRS 19'un uygulanması zorunlu olmayıp, işletmelerin tercihine bırakılmıştır.

Bir bağlı ortaklık aşağıdaki durumlarda ilgili şartları sağlar:

- Halka açık olmayan ya da sermaye piyasası araçları borsada işlem görmeyen bağlı ortaklık olması veya,
- TMS/TFRS'ye uygun, kamunun kullanımına açık konsolide finansal tablolar üreten bir ana veya ara ana ortaklığının olması.

Şirket TFRS 19'un finansal tabloları üzerindeki etkisi bulunmamaktadır.

2.3 Önemli Muhasebe Politikalarının Özeti

Finansal tabloların hazırlanmasında izlenen önemli muhasebe politikaları aşağıda özetlenmiştir:

Finansal Varlıklar ve Yükümlülükler

Sınıflandırma

Şirket, finansal varlıklarını; itfa edilmiş maliyet bedelinden muhasebeleştirilen, gerçeğe uygun değer farkı diğer kapsamlı gelir tablosuna yansıtılan ve gerçeğe uygun değer farkı kar veya zarara yansıtılan finansal varlıklar olarak üç sınıfta muhasebeleştirmektedir. Sınıflandırma, finansal varlıkların yönetimi için işletmenin kullandığı iş modeli ve finansal varlığın sözleşmeye bağlı nakit akışlarının özellikleri esas alınarak yapılmaktadır. Şirket, finansal varlıklarının sınıflandırmasını satın alındıkları tarihte yapmaktadır.

UFUK YATIRIM YÖNETİM VE GAYRİMENKUL ANONİM ŞİRKETİ
31 ARALIK 2025 TARİHLİ FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN DİPNOTLAR

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

2. FİNANSAL TABLOLARIN SUNUMUNA İLİŞKİN ESASLAR (Devamı)

2.3 Önemli Muhasebe Politikalarının Özeti (Devamı)

Finansal Varlıklar ve Yükümlülükler (Devamı)

Muhasebeleştirme ve ölçümleme

"İtfa edilmiş maliyeti üzerinden ölçülen finansal varlıklar", sözleşmeye bağlı nakit akışlarının tahsil edilmesini amaçlayan bir iş modeli kapsamında elde tutulan ve sözleşme şartlarında belirli tarihlerde sadece anapara ve anapara bakiyesinden kaynaklanan faiz ödemelerini içeren nakit akışlarının bulunduğu, türev araç olmayan finansal varlıklardır. Şirket'in itfa edilmiş maliyet bedelinden muhasebeleştirilen finansal varlıkları, "nakit ve nakit benzerleri" ve "ticari alacaklar" kalemini içermektedir. İlgili varlıklar, finansal tablolara ilk kayda alımlarında gerçeğe uygun değerleri ile; sonraki muhasebeleştirmelerde ise etkin faiz oranı yöntemi kullanılarak iskonto edilmiş bedelleri üzerinden ölçülmektedir. İtfa edilmiş maliyeti üzerinden ölçülen ve türev olmayan finansal varlıkların değerlemesi sonucu oluşan kazanç ve kayıplar kar veya zarar tablosunda muhasebeleştirilmektedir.

"Gerçeğe uygun değer farkı diğer kapsamlı gelire yansıtılan finansal varlıklar", sözleşmeye bağlı nakit akışlarının tahsil edilmesini ve finansal varlığın satılmasını amaçlayan bir iş modeli kapsamında elde tutulan ve sözleşme şartlarında belirli tarihlerde sadece anapara ve anapara bakiyesinden kaynaklanan faiz ödemelerini içeren nakit akışlarının bulunduğu türev araç olmayan finansal varlıklardır. İlgili finansal varlıklardan kaynaklanan kazanç veya kayıplardan, değer düşüklüğü kazanç ya da kayıpları ile kur farkı gelir veya giderleri dışında kalanlar diğer kapsamlı gelire yansıtılır. Söz konusu varlıkların satılması durumunda diğer kapsamlı gelire sınıflandırılan değerleme farkları geçmiş yıl karlarına sınıflandırılır.

Şirket, özkaynağa dayalı finansal varlıklara yapılan yatırımlar için, gerçeğe uygun değerinde sonradan oluşan değişimlerin diğer kapsamlı gelire yansıtılması yöntemini, ilk defa finansal tablolara alma sırasında geri dönülemez bir şekilde tercih edebilir. Söz konusu tercihin yapılması durumunda, ilgili yatırımlardan elde edilen temettüler kar veya zarar tablosunda muhasebeleştirilir.

"Gerçeğe uygun değer farkı kar veya zarara yansıtılan finansal varlıklar", itfa edilmiş maliyeti üzerinden ölçülen ve gerçeğe uygun değer farkı diğer kapsamlı gelire yansıtılan finansal varlıklar dışında kalan finansal varlıklardan oluşmaktadır. Söz konusu varlıkların değerlemesi sonucu oluşan kazanç ve kayıplar kar veya zarar tablosunda muhasebeleştirilmektedir.

TFRS 9 kapsamında finansal varlık ve yükümlülüklerin sınıflandırmasına ilişkin değişiklikler aşağıda özetlenmiştir. Söz konusu sınıflama farklılıklarının finansal varlıkların ölçümüne ilişkin bir etkisi bulunmamaktadır:

Değer düşüklüğü

1 Ocak 2018 tarihinden önce yürürlükte olan TMS 39 "Finansal Araçlar: Muhasebeleştirme ve Ölçme" standardında yer alan "gerçekleşen kredi zararları modeli" yerine TFRS 9 "Finansal Araçlar" standardında "beklenen kredi zararları modeli" tanımlanmıştır. Beklenen kredi zararları, bir finansal aracın beklenen ömrü boyunca kredi zararlarının olasılıklarına göre ağırlıklandırılmış bir tahminidir. Beklenen kredi zararlarının hesaplamasında, geçmiş kredi zararı deneyimleri ile birlikte, Şirket'in geleceğe yönelik tahminleri de dikkate alınmaktadır.

Bir karşılık hesabının kullanılması yoluyla defter değerinin azaltıldığı ticari alacaklar haricinde, bütün finansal varlıklarda, değer düşüklüğü doğrudan ilgili finansal varlığın kayıtlı değerinden düşülür. Ticari alacağın tahsil edilememesi durumunda söz konusu tutar karşılık hesabından düşülerek silinir. Karşılık hesabındaki değişimler kar veya zarar tablosunda muhasebeleştirilir.

UFUK YATIRIM YÖNETİM VE GAYRİMENKUL ANONİM ŞİRKETİ
31 ARALIK 2025 TARİHLİ FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN DİPNOTLAR

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

2. FİNANSAL TABLOLARIN SUNUMUNA İLİŞKİN ESASLAR (Devamı)

2.3 Önemli Muhasebe Politikalarının Özeti (Devamı)

Finansal Varlıklar ve Yükümlülükler (Devamı)

Ticari alacaklar

Şirket, finansal tablolarında itfa edilmiş maliyet bedelinden muhasebeleştirilen ve önemli bir finansman bileşeni içermeyen (1 yıldan kısa vadeli olan) ticari alacaklarının değer düşüklüğü hesaplamaları kapsamında TFRS 9 standardında tanımlanan "basitleştirilmiş yaklaşımı" uygulamayı tercih etmiştir.

Söz konusu yaklaşım ile Şirket, ticari alacakların belirli sebeplerle değer düşüklüğüne uğramadığı durumlarda (gerçekleşmiş değer düşüklüğü zararları haricinde), ticari alacaklara ilişkin zarar karşılıklarını "ömür boyu beklenen kredi zararlarına" eşit bir tutardan ölçmektedir. Şirket, vadesi geçmeyen ticari alacaklarına ilişkin beklenen kredi zararlarının ölçümünde bir karşılık formülü kullanırken, vadesi geçen alacaklarında riskin hesaplamasına ilişkin bir karşılık matrisi kullanmaktadır. Beklenen kredi zarar karşılıklarındaki değişim kar veya zarar tablosunda "esas faaliyetlerden diğer gelirler/giderler" hesabında muhasebeleştirilmektedir.

Nakit ve nakit benzerleri

Nakit ve nakit benzeri kalemleri, nakit para, vadesiz hesap ve satın alım tarihinden itibaren vadeleri 3 ay veya 3 aydan daha az olan, hemen nakde çevrilebilecek olan ve önemli tutarda değer değişikliği riski taşımayan yüksek likiditeye sahip diğer kısa vadeli yatırımlardır (Dipnot 3).

Netleştirme/Mahsup

Finansal varlık ve yükümlülükler, gerekli kanuni hak olması, söz konusu varlık ve yükümlülükleri net olarak değerlendirme amacı olması veya varlıkların elde edilmesi ile yükümlülüklerin yerine getirilmesinin eş zamanlı olması durumlarında net olarak gösterilirler.

Etkin faiz yöntemi

Etkin faiz yöntemi, finansal varlığın itfa edilmiş maliyet ile değerlendirilmesi ve ilgili faiz gelirinin ilişkili olduğu döneme dağıtılması yöntemidir. Etkin faiz oranı; finansal aracın beklenen ömrü boyunca veya uygun olması durumunda daha kısa bir zaman dilimi süresince tahsil edilecek tahmini nakit toplamının, ilgili finansal varlığın tam olarak net bugünkü değerine indirgeyen orandır. Gerçeğe uygun değer farkı kar veya zarara yansıtılan finansal varlıklar dışında sınıflandırılan finansal varlıklar ile ilgili gelirler etkin faiz yöntemi kullanmak suretiyle hesaplanmaktadır.

Ertelenen finansman giderleri

Ertelenen finansman giderleri (temel olarak finans kuruluşlarından uzun vadeli banka kredileri alımında katlanılan giderler) uzun vadeli kredilerin vadeye kalan süreleri doğrultusunda, efektif faiz metodu kullanılarak itfa edilmektedir.

Finansal varlıkların kayda alınması ve bilanço dışı bırakılması

Şirket, finansal varlık ve yükümlülükleri sadece finansal araçların sözleşmesine taraf olduğu takdirde kayıtlarına almaktadır. Şirket, finansal varlığa ait nakit akışlarına ilişkin sözleşmeden doğan haklarının süresinin dolması veya ilgili finansal varlığı ve bu varlığın mülkiyetinden doğan tüm riskleri ve kazanımları başka bir tarafa devretmesi durumunda söz konusu varlığı bilanço dışı bırakır. Varlığın mülkiyetinden doğan tüm risklerin ve kazanımların başka bir tarafa devredilmediği ve varlığın kontrolünün Şirket tarafından elde bulundurulduğu durumlarda, Şirket, varlıkta kalan payını ve bu varlıktan kaynaklanan ve ödenmesi gereken yükümlülükleri muhasebeleştirmeye devam eder.

UFUK YATIRIM YÖNETİM VE GAYRİMENKUL ANONİM ŞİRKETİ
31 ARALIK 2025 TARİHLİ FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN DİPNOTLAR

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

2. FİNANSAL TABLOLARIN SUNUMUNA İLİŞKİN ESASLAR (Devamı)

2.3 Önemli Muhasebe Politikalarının Özeti (Devamı)

Finansal Varlıklar ve Yükümlülükler (Devamı)

Finansal varlıkların kayda alınması ve bilanço dışı bırakılması (Devamı)

Şirket'in devredilen bir varlığın mülkiyetinden doğan tüm riskleri ve kazanımları elde tutması durumunda, finansal varlığın muhasebeleştirilmesine devam edilir ve elde edilen gelirler için transfer edilen finansal varlık karşısında teminata bağlanan bir borç tutarı da muhasebeleştirilir. Şirket, finansal yükümlülüğü sadece sözleşmede tanımlanan yükümlülüğü ortadan kalkar, iptal edilir veya zaman aşımına uğrar ise bilanço dışı bırakır.

Finansal yükümlülükler

Şirket'in finansal yükümlülükleri ve özkaynak araçları, sözleşmeye bağlı düzenlemelere, finansal bir yükümlülüğün ve özkaynağa dayalı bir aracın tanımlanma esasına göre sınıflandırılır. Şirket'in tüm borçları düşüldükten sonra kalan varlıklarındaki hakkı temsil eden sözleşme özkaynağa dayalı finansal araçtır. Belirli finansal yükümlülükler özkaynağa dayalı finansal araçlar için uygulanan muhasebe politikaları aşağıda belirtilmiştir. Finansal yükümlülükler gerçeğe uygun değer farkı kar veya zarara yansıtılan finansal yükümlülükler veya diğer finansal yükümlülükler olarak sınıflandırılır.

Gerçeğe uygun değer farkı kar veya zarara yansıtılan finansal yükümlülükler

Gerçeğe uygun değer farkı kar veya zarara yansıtılan finansal yükümlülükler, gerçeğe uygun değeriyle kayda alınır ve her raporlama döneminde, bilanço tarihindeki gerçeğe uygun değeriyle yeniden değerlendirilir. Gerçeğe uygun değerlerindeki değişim, kar veya zarar tablosunda muhasebeleştirilir. Kar veya zarar tablosunda muhasebeleştirilen net kazanç ya da kayıplar, söz konusu finansal yükümlülük için ödenen faiz tutarını da kapsar.

Diğer finansal yükümlülükler

Diğer finansal yükümlülükler, finansal borçlar dahil, başlangıçta işlem maliyetlerinden arındırılmış gerçeğe uygun değerleriyle muhasebeleştirilir. Diğer finansal yükümlülükler sonraki dönemlerde etkin faiz oranı üzerinden hesaplanan faiz gideri ile birlikte etkin faiz yöntemi kullanılarak itfa edilmiş maliyet bedelinden muhasebeleştirilir. Etkin faiz yöntemi, finansal yükümlülüğün itfa edilmiş maliyetlerinin hesaplanması ve ilgili faiz giderinin ilişkili olduğu döneme dağıtılması yöntemidir. Etkin faiz oranı; finansal aracın beklenen ömrü boyunca veya uygun olması halinde daha kısa bir zaman dilimi süresince gelecekte yapılacak tahmini nakit ödemelerini tam olarak ilgili finansal yükümlülüğün net bugünkü değerine indirgeyen orandır.

Finansal borçlar ve borçlanma maliyetleri

Krediler, alındıkları tarihlerde, alınan kredi tutarından işlem masrafları çıkartıldıktan sonraki değerleriyle kaydedilir. Krediler, sonradan etkin faiz yöntemi kullanılarak iskonto edilmiş maliyet değeri üzerinden belirtilir. İşlem masrafları düşüldükten sonra kalan tutar ile iskonto edilmiş maliyet değeri arasındaki fark, kapsamlı kar veya zarar tablosuna kredi dönemi süresince finansman maliyeti olarak yansıtılır.

Kredi düzenlemeleri için ödenen ücretler kredi düzenlemesinin bir kısmının ya da tamamının kullanılmasının olası olduğu durumlarda kredi işlem maliyeti olarak tanımlanır. Bu durumda, ücret kredi kullanımına kadar ertelenir. Kredi düzenlemesinin bir kısmının ya da tamamının kullanılabileceğine dair bir kanıtın bulunmadığı durumlarda ücret likidite sağlama amaçlı bir ön ödeme olarak kabul edilerek aktifleştirilir ve ilgili olduğu kredi düzenlemesinin süresi boyunca itfa edilir.

UFUK YATIRIM YÖNETİM VE GAYRİMENKUL ANONİM ŞİRKETİ
31 ARALIK 2025 TARİHLİ FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN DİPNOTLAR

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

2. FİNANSAL TABLOLARIN SUNUMUNA İLİŞKİN ESASLAR (Devamı)

2.3 Önemli Muhasebe Politikalarının Özeti (Devamı)

Maddi duran varlıklar

Maddi duran varlıklar elde etme maliyetlerinden birikmiş amortismanlar indirildikten sonra kalan net değerleri üzerinden gösterilmektedir. Maddi duran varlıklar, tahmin edilen ekonomik ömürleri esas alınarak doğrusal amortisman metoduyla kullanılabilir ömürleri üzerinden amortisman tabi tutulmuştur (Dipnot 7).

Maddi olmayan duran varlıklar

Maddi olmayan duran varlıklar yazılımlardan ve haklardan oluşmaktadır. Bilgisayar yazılımları 3 ila 5 yılda itfa edilmektedir. Bilgisayar yazılımlarını geliştirmek amacıyla yapılan harcamalar gider olarak kar veya zarar tablosuna yansıtılmaktadır. Bununla birlikte mevcut bilgisayar programlarının süre ve faydasını artıracak olan harcamalar yazılımların maliyetine eklenmek suretiyle aktifleştirilmektedir. Sözleşmeden doğan haklardan veya diğer yasal haklardan kaynaklanan bir maddi olmayan duran varlığın yararlı ömrü, sözleşmeden doğan hakların veya diğer yasal hakların geçerlilik süresini aşmaz; ancak işletmenin varlığı kullanmayı beklediği süreye bağlı olarak daha kısa olabilir.

Varlıklarda değer düşüklüğü

Finansal varlıklar dışındaki her varlık, bilanço tarihinde, söz konusu varlığa ilişkin değer kaybına dair göstergelerin varlığı açısından incelenir. Bir varlığın kayıtlı değeri, tahmini yerine koyma değerinden büyük ise değer düşüklüğü karşılığı ayrılır. Yerine koyma değeri, varlığın satış maliyetleri düşüldükten sonra elde edilen net satış değeri ile kullanım değerinden yüksek olanı olarak kabul edilir. Kullanım değeri, varlığın sürekli kullanımı sonucu gelecekte elde edilecek tahmini nakit girişlerinin ve kullanım ömrü sonundaki satış değerinin toplamının bugünkü değeridir.

Satış amaçlı sınıflandırılan duran varlıklar

Satış amaçlı sınıflandırılan duran varlıklar olarak sınıflandırılma kriterlerini sağlayan varlıklar; defter değerleri ile satış için katlanılacak maliyetler düşülmüş gerçeğe uygun değerlerinden düşük olanı ile ölçülür. Söz konusu varlıklar üzerinden amortisman ayırma işlemi durdurulur ve bu varlıklar bilançoda ayrı olarak sunulur. Bir varlığın satış amaçlı elde tutulan bir varlık olarak sınıflandırılabilmesi için ilgili varlığın (veya elden çıkarılacak varlık grubunun) bu tür varlıkların (veya elden çıkarılacak varlık grubunun) satışında sıkça rastlanan ve alışılmış koşullar çerçevesinde derhal satılabilecek durumda olması ve satış olasılığının yüksek olması gerekir. Satış olasılığının yüksek olması için uygun bir yönetim kademesi tarafından, varlığın (veya elden çıkarılacak varlık grubunun) satışına ilişkin bir plan yapılmış ve alıcıların tespiti ile planın tamamlanmasına yönelik aktif bir program başlatılmış olmalıdır. Ayrıca, varlık (veya elden çıkarılacak varlık grubu) gerçeğe uygun değeriyle uyumlu bir fiyat ile aktif olarak pazarlanıyor olmalıdır. Çeşitli olay veya koşullar satış işleminin tamamlanma süresini bir yıldan fazlaya uzatabilir. Söz konusu gecikmenin işletmenin kontrolü dışındaki olaylar veya koşullar nedeniyle gerçekleşmiş ve işletmenin ilgili varlığın (veya elden çıkarılacak varlık grubunun) satışına yönelik satış planının devam etmekte olduğuna dair yeterli kanıt bulunması durumunda söz konusu varlıklar, satış amaçlı elde tutulan varlık olarak sınıflandırılmaya devam edilir.

Satış amaçlı elde tutulan varlık olarak sınıflandırılan varlıklara ilişkin değer düşüklüğü kayıpları ve müteakip değerlemeler sonucunda oluşan kazanç / kayıplar gelir tablosunda muhasebeleştirilmektedir.

UFUK YATIRIM YÖNETİM VE GAYRİMENKUL ANONİM ŞİRKETİ
31 ARALIK 2025 TARİHLİ FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN DİPNOTLAR

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

2. FİNANSAL TABLOLARIN SUNUMUNA İLİŞKİN ESASLAR (Devamı)

2.3 Önemli Muhasebe Politikalarının Özeti (Devamı)

Sermaye ve temettüleri

Adi hisseler, sermaye olarak sınıflandırılır. Adi hisseler üzerinden dağıtılan temettüleri, beyan edildiği dönemde kaydedilir. Sermaye artırımına ilişkin katılan vazgeçilmez ve kaçınılmaz doğrudan masraflar toplam ödenmiş sermaye içerisinde sınıflandırılmaktadır.

Karşılıklar, koşullu varlık ve yükümlülükler

Karşılıklar bilanço tarihi itibarıyla mevcut bulunan ve geçmişten kaynaklanan yasal veya yapısal bir yükümlülüğün bulunması, yükümlülüğü yerine getirmek için ekonomik fayda sağlayan kaynakların çıkışının muhtemel olması ve yükümlülük tutarı konusunda güvenilir bir tahminin yapılabildiği durumlarda muhasebeleştirilmektedir. Tutarın yeterince güvenilir olarak ölçülemediği ve yükümlülüğün yerine getirilmesi için Şirket'ten kaynak çıkma ihtimalinin bulunmadığı durumlarda söz konusu yükümlülük koşullu olarak kabul edilmekte ve dipnotlarda açıklanmaktadır.

Koşullu varlıklar, genellikle, ekonomik yararların Şirket'e girişi olasılığını doğuran, planlanmamış veya diğer beklenmeyen olaylardan oluşmaktadır. Koşullu varlıkların finansal tablolarda gösterilmeleri, hiçbir zaman elde edilemeyecek bir gelirin muhasebeleştirilmesi sonucunu doğurabileceğinden, sözü edilen varlıklar finansal tablolarda yer almamaktadır.

Koşullu varlıklar, ekonomik faydaların Şirket'e girişleri olası ise finansal tablo dipnotlarında açıklanmaktadır. Koşullu varlıklar ilgili gelişmelerin finansal tablolarda doğru olarak yansıtılmalarını teminen sürekli olarak değerlendirmeye tabi tutulur. Ekonomik faydanın Şirket'e girmesinin neredeyse kesin hale gelmesi durumunda ilgili varlık ve buna ilişkin gelir, değişikliğin olduğu dönemin finansal tablolarına yansıtılır.

Çalışanlara sağlanan faydalar

Şirket, kıdem tazminatı yükümlülüklerini Çalışanlara Sağlanan Faydalara TMS 19 hükümlerine göre muhasebeleştirmekte ve finansal durum tablosunda sırasıyla Çalışanlara sağlanan faydalara ilişkin karşılıklar hesabında sınıflandırmaktadır.

Şirket, Türkiye'de mevcut İş Kanunlarına göre, emeklilik veya istifa nedeniyle ve İş Kanunu'nda belirtilen davranışlar dışındaki sebeplerle işine son verilen çalışanlara belirli bir toplu ödeme yapmakla yükümlüdür. Kıdem tazminatı karşılığı, bu Kanun kapsamında oluşması muhtemel yükümlülüğün, belirli aktüeryal tahminler kullanılarak bugünkü değeri üzerinden hesaplanmakta ve finansal tablolara yansıtılmaktadır.

Kıdem tazminatı karşılığı, Şirket çalışanlarının emekliliği durumunda Şirket'in gelecekte tahmin edilen Türk İş Kanunu çerçevesinde oluşacak yükümlülüğünün iskonto edilmiş değerleriyle hesaplanmış tutarıdır.

Pay başına kazanç

Kar veya zarar ve diğer kapsamlı gelir tablosunda belirtilen pay başına kazanç/(kayıp), net karın/(zararın), yıl boyunca piyasada bulunan hisse senetlerinin ağırlıklı ortalama sayısına bölünmesi ile hesaplanmaktadır.

UFUK YATIRIM YÖNETİM VE GAYRİMENKUL ANONİM ŞİRKETİ
31 ARALIK 2025 TARİHLİ FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN DİPNOTLAR

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

2. FİNANSAL TABLOLARIN SUNUMUNA İLİŞKİN ESASLAR (Devamı)

2.3 Önemli Muhasebe Politikalarının Özeti (Devamı)

Pay başına kazanç (Devamı)

Türkiye'de şirketler, sermayelerini, hissedarlarına geçmiş yıl karlarından dağıttıkları bedelsiz hisse yolu ile arttırmabilmektedirler. Bu tip bedelsiz hisse dağıtımları, pay başına kazanç/(kayıp) hesaplamalarında, ihraç edilmiş hisse gibi değerlendirilir. Buna göre, bu hesaplamalarda kullanılan ağırlıklı ortalama hisse sayısı, söz konusu hisse senedi dağıtımlarının geçmişe dönük etkileri de dikkate alınarak hesaplanır.

Vergi

(i) Kurumlar vergisi

Kurumlar vergisi Vergi Usul Kanunu hükümlerine göre hesaplanmakta olup, bu vergi dışındaki vergi giderleri ilgili finansal tablo kalemleri içerisinde muhasebeleştirilmektedir.

Cari vergi varlıklarıyla cari vergi yükümlülüklerini mahsup etme ile ilgili yasal bir hakkın olması veya söz konusu varlık ve yükümlülüklerin aynı vergi mercii tarafından toplanan gelir vergisiyle ilişkilendirilmesi durumunda mahsup edilir (Dipnot 8).

(ii) Ertelenmiş vergi

Ertelenmiş vergi, yükümlülük yöntemi kullanılarak, varlık ve yükümlülüklerin finansal tablolarda yer alan kayıtlı değerleri ile vergi değerleri arasındaki geçici farklar üzerinden hesaplanır. Ertelenmiş vergi hesaplanmasında yürürlükteki vergi mevzuatı uyarınca bilanço tarihi itibarıyla geçerli bulunan vergi oranları kullanılır. Önemli geçici farklar, beklenen kredi zararı karşılıkları, finansal varlıklar, maddi ve maddi olmayan varlıklar ve karşılıklardan doğmaktadır.

Ertelenmiş vergi yükümlülüğü vergilendirilebilir geçici farkların tümü için hesaplanırken, indirilebilir geçici farklardan oluşan ertelenen vergi varlıkları, gelecekte vergiye tabi kar elde etmek suretiyle bu farklardan yararlanmanın kuvvetle muhtemel olması şartıyla hesaplanmaktadır.

Aynı vergi mevzuatına tabi olmak şartıyla ve cari vergi varlıklarının cari vergi yükümlülüklerinden mahsup edilmesi konusunda yasal olarak uygulanabilir bir hakkın bulunması durumundan ertelenen vergi varlıkları ve ertelenen vergi yükümlülükleri, karşılıklı olarak birbirinden mahsup edilir (Dipnot 8).

(iii) Transfer fiyatlandırması

Transfer fiyatlandırması konusu Kurumlar Vergisi Kanunu'nun Transfer fiyatlandırması yoluyla örtülü kazanç dağıtımı başlıklı 13. maddesi ile düzenleme altına alınmış, konu hakkında uygulamaya yönelik ayrıntılı açıklamalara ise Transfer Fiyatlandırması Yoluyla Örtülü Kazanç Dağıtımı Hakkında Genel Tebliğde yer verilmiştir. Söz konusu düzenlemeler uyarınca, ilişkili kişilerle/kuruluşlarla emsallere uygunluk ilkesine aykırı olarak tespit edilen bedel üzerinden mal veya hizmet alımı ya da satımı yapılması durumunda, kazanç transfer fiyatlandırması yoluyla örtülü olarak dağıtılmış sayılmakta ve bu nitelikteki kazanç dağıtımları kurumlar vergisi açısından indirim tabi tutulmamaktadır.

UFUK YATIRIM YÖNETİM VE GAYRİMENKUL ANONİM ŞİRKETİ
31 ARALIK 2025 TARİHLİ FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN DİPNOTLAR

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

2. FİNANSAL TABLOLARIN SUNUMUNA İLİŞKİN ESASLAR (Devamı)

2.3 Önemli Muhasebe Politikalarının Özeti (Devamı)

Yatırım amaçlı gayrimenkuller

Mal ve hizmetlerin üretiminde kullanılmak veya idari maksatlarla veya işlerin normal seyri esnasında satılmak yerine, kira elde etmek veya değer kazanımı amacıyla veya her ikisi için tutulan araziler ve binalar yatırım amaçlı gayrimenkuller olarak sınıflandırılır.

Yatırım amaçlı gayrimenkuller, ancak ve ancak, aşağıda belirtilen koşulların sağlanmış olması durumunda bir varlık olarak muhasebeleştirilir:

- a) Gayrimenkulle ilgili gelecekteki ekonomik yararlarının işletmeye girişinin muhtemel olması,
- b) Yatırım amaçlı gayrimenkulün maliyetinin güvenilir bir şekilde ölçülebilir olması.

Kiralanın ve yatırım amaçlı olarak sınıflandırılan bir gayrimenkul hakkının başlangıç maliyeti gayrimenkulün gerçeğe uygun değeri ile asgari kira ödemelerinin bugünkü değerinden düşük olanıdır. Müteakip dönemlerde yatırım amaçlı olarak sınıflandırılan gayrimenkuller ilgili TMS'ler kapsamında gerçeğe uygun değer ya da maliyet yöntemleri ile muhasebeleştirilir.

Bu çerçevede, Şirket yatırım amaçlı gayrimenkul olarak sınıfladığı yatırımlarını ilgili TMS çerçevesinde belirtilen koşullara uygun olarak gerçeğe uygun yöntemi ile ölçmektedir ve yatırım amaçlı gayrimenkulün gerçeğe uygun değerindeki değişimden kaynaklanan kazanç veya kayıp, oluştuğu dönemde kar veya zarar tablosunda muhasebeleştirmektedir (Dipnot 6).

Şirket, 9 Aralık 2024 tarihinde kapanış işlemleri gerçekleşmiş olan 14 Haziran 2024 tarihli pay devri sözleşmesine istinaden, 22 Kasım 2024 tarihinde gerçekleştirdiği işlem kapsamında, sahip olduğu finansal yatırımlar ve yatırım amaçlı gayrimenkul olarak sınıflandırılmış olan otel işletme haklarının devri karşılığında, Yıldız Holding A.Ş.'den İstanbul Tuzla'da bulunan 11 adet arsanın mülkiyetini devralmıştır. Bahse konu arsaların finansal tablolara yansıyan toplam değeri 2.664.950.000 TL olup, söz konusu tutar finansal durum tablosunda "Yatırım Amaçlı Gayrimenkuller" kalemi altında gösterilmiştir (Dipnot 6).

Finansal kiralama işlemleri

(i) Kiralayan konumunda

Finansal kiralamada, kiralama konusu varlık, net kira yatırımlarına eşit bir alacak olarak finansal tablolarda izlenir. Finansal kiralama ile ilgili finansman geliri, finansal kiralama kapsamındaki net yatırıma sabit bir dönemsel getiri getirecek şekilde belirlenir. Alınan kira ödemeleri anapara ve kazanılmamış finansman gelirlerini azaltacak şekilde brüt kira yatırımının tutarından düşülür.

Kazanılmamış finansman geliri, brüt kira yatırımı ile kiralamadaki zımni faiz oranı üzerinden brüt yatırımın bugünkü değeri arasındaki farktır. Zımni faiz oranı, kiralamanın başlangıcı itibarıyla, asgari kira ödemeleri le garanti edilmemiş hurda değer toplamını, kiralanın varlığın gerçeğe uygun değeri ile başlangıç maliyetlerinin toplamına eşitleyen iskonto oranıdır.

UFUK YATIRIM YÖNETİM VE GAYRİMENKUL ANONİM ŞİRKETİ
31 ARALIK 2025 TARİHLİ FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN DİPNOTLAR

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

2. FİNANSAL TABLOLARIN SUNUMUNA İLİŞKİN ESASLAR (Devamı)

2.3 Önemli Muhasebe Politikalarının Özeti (Devamı)

Finansal kiralama işlemleri (Devamı)

(i) Kiralayan konumunda (Devamı)

Finansal kiralama alacaklarının değerlendirilmesi sonucunda belirlenen toplam finansal kiralama alacakları karşılığı Şirket'in finansal kiralama alacakları portföyündeki tahsili şüpheli alacakları kapsayacak şekilde belirlenmektedir. Şirket Dipnot 1'de detaylı olarak anlatıldığı üzere BDDK'nın 25 Haziran 2015 tarihli ve 6346 sayılı yazısına istinaden finansal kiralama faaliyet lisansını iptal etmiş ve Şirket Genel Kurul'unun 28 Eylül 2015 tarihli kararına istinaden faaliyet konusunu değiştirmiştir. Bununla beraber Şirket'in faaliyet konusu değişikliği öncesinden gelen finansal kiralama alacakları 31 Aralık 2025 ve 31 Aralık 2024 tarihleri itibarıyla diğer alacaklar içerisinde gösterilmiştir.

(ii) Beklenen kredi zararı karşılığı

Şirket, Dipnot 1'de detaylı olarak anlatılan faaliyet konusu değişikliği sonrasında beklenen kredi zararı karşılıklarını, alacaklarına ilişkin tahsil imkanının kalmadığına dair objektif bir delil olduğu durumlarda, brüt şüpheli alacakları üzerinden rayiç değerleriyle dikkate alınan teminatların düşülmesi suretiyle hesaplamaktadır.

Hasılat

Şirket, ana gelir kaynağı kiralandan gayrimenkullerden elde edilen kira gelirini hasılatı finansal tablolarına almaktadır. Şirket, aşağıda yer alan beş aşamalı model kapsamında hasılatı finansal tablolarında muhasebeleştirilmektedir.

- Müşteriler ile yapılan sözleşmelerin tanımlanması
- Sözleşmelerdeki edim yükümlülüklerinin tanımlanması
- Sözleşmelerdeki işlem bedelinin belirlenmesi
- İşlem bedelinin edim yükümlülüklerine dağıtılması
- Hasılatın muhasebeleştirilmesi

Şirket, müşterilerle yapılan her bir sözleşmede taahhüt ettiği mal veya hizmetleri değerlendirerek, söz konusu mal veya hizmetleri devretmeye yönelik verdiği her bir taahhüdü ayrı bir edim yükümlülüğü olarak belirlemektedir.

Her bir edim yükümlülüğü için, edim yükümlülüğünün zamana yayılı olarak mı yoksa belirli bir anda mı yerine getirileceği sözleşme başlangıcında belirlenir. Şirket, bir mal veya hizmetin kontrolünü zamanla devreder ve dolayısıyla ilgili satışlara ilişkin edim yükümlülüklerini zamana yayılı olarak yerine getirirse, söz konusu edim yükümlülüklerinin tamamen yerine getirilmesine yönelik ilerlemeyi ölçerek hasılatı zamana yayılı olarak finansal tablolara alır.

Şirket, taahhüt edilmiş bir mal veya hizmeti müşterisine devrederek edim yükümlülüğünü yerine getirdiğinde veya getirdikçe, bu edim yükümlülüğüne tekabül eden işlem bedelini hasılat olarak finansal tablolarına kaydeder. Mal veya hizmetlerin kontrolü müşterilerin eline geçtiğinde (veya geçtikçe) mal veya hizmet devredilmiş olur. Şirket, satışı yapılan mal veya hizmetin kontrolünün müşteriye devrini değerlendirirken,

UFUK YATIRIM YÖNETİM VE GAYRİMENKUL ANONİM ŞİRKETİ
31 ARALIK 2025 TARİHLİ FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN DİPNOTLAR

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

2. FİNANSAL TABLOLARIN SUNUMUNA İLİŞKİN ESASLAR (Devamı)

2.3 Önemli Muhasebe Politikalarının Özeti (Devamı)

Hasılat (Devamı)

- a) Şirket'in mal veya hizmete ilişkin tahsil hakkına sahipliği,
- b) Müşterinin mal veya hizmetin yasal mülkiyetine sahipliği,
- c) Mal veya hizmetin zilyetliğinin devri,
- d) Müşterinin mal veya hizmetin mülkiyetine sahip olmaktan doğan önemli risk ve getirilere sahipliği,
- e) Müşterinin mal veya hizmeti kabul etmesi koşullarını dikkate alır.

Kira Geliri – Yatırım Amaçlı Gayrimenkuller

Şirket, kiraya veren olarak, yatırım amaçlı gayrimenkullerine kiralama sözleşmeleri imzalamaktadır. Bu hizmetler, zamana yayılı edim yükümlülüğü olarak değerlendirilmektedir. Söz konusu, kiralamaya ilişkin hasılat sözleşmenin tamamlanma aşamasına bağlı olarak gelir kaydedilir.

Raporlama döneminden sonraki olaylar

Raporlama tarihinden sonraki olaylar; kara ilişkin herhangi bir duyuru veya diğer seçilmiş finansal bilgilerin kamuya açıklanmasından sonra ortaya çıkmış olsalar bile, bilanço tarihi ile bilançonun yayımı için yetkilendirilme tarihi arasındaki tüm olayları kapsar. Şirket, bilanço tarihinden sonraki düzeltme gerektiren olayların ortaya çıkması durumunda, finansal tablolara alınan tutarları bu yeni duruma uygun şekilde düzeltir.

İşletmenin geri satın alınan kendi hisseleri

İşletmenin özkaynağına dayalı finansal araçlarını yeniden edinmesi durumunda, bu araçlar (işletmenin geri satın alınan kendi hisseleri) özkaynaktan düşülür. İşletmenin özkaynağına dayalı finansal araçlarının alışından, satışından, ihracından ya da iptalinden dolayı kar veya zarara herhangi bir kazanç ya da kayıp yansıtılamaz. Bunun gibi geri satın alınan kendi hisseleri, işletme tarafından ya da şirketler grubunun diğer üyeleri tarafından geri alınabilir ya da elde tutulabilir. Alınan ya da ödenen tutarlar doğrudan özkaynaklarda muhasebeleştirilir.

Nakit akış tablosu

Nakit akış tablosunda, döneme ilişkin nakit akımları esas, yatırım ve finansman faaliyetlerine dayalı bir biçimde sınıflandırılarak raporlanır. Esas faaliyetlerden kaynaklanan nakit akışları, Şirket'in hizmet gelirlerinden kaynaklanan nakit akışlarını gösterir. Yatırım faaliyetleriyle ilgili nakit akışları, Şirket'in yatırım faaliyetlerinde (sabit yatırımlar ve finansal yatırımlar) kullandığı ve elde ettiği nakit akışlarını gösterir.

Finansman faaliyetlerine ilişkin nakit akışları, Şirket'in finansman faaliyetlerinde kullandığı kaynakları ve bu kaynakların geri ödemelerini gösterir.

UFUK YATIRIM YÖNETİM VE GAYRİMENKUL ANONİM ŞİRKETİ
31 ARALIK 2025 TARİHLİ FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN DİPNOTLAR

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

2. FİNANSAL TABLOLARIN SUNUMUNA İLİŞKİN ESASLAR (Devamı)

2.3 Önemli Muhasebe Politikalarının Özeti (Devamı)

Durdurulan faaliyetler

Durdurulan bir faaliyet, bir işletmenin elden çıkarılan veya satış amacıyla elde tutulan olarak sınıflandırılan bir kısımdır ve

- a)Ayrı bir ana iş kolunu veya faaliyetlerin coğrafi bölgesini ifade eder,
- b)Ayrı bir iş kolunu veya faaliyetlerini coğrafi bölgesinin tek başına koordine edilmiş bir plan çerçevesinde satışının bir parçasıdır veya
- c)Sadece yeniden satış amacı ile elde edilen bir bağlı ortaklığıdır.

Şirket Yönetim Kurulu 30 Eylül 2015 tarihli toplantısında Orman ve Su İşleri Bakanlığı Muğla Orman Bölge Müdürlüğü sınırları içerisinde bulunan Fine MTR'ye ait Muğla ili, Fethiye ilçesi Göcek mahallesindeki araziler üzerine inşa edilmiş ve Orman ve Su İşleri Bakanlığı'nın 31 Temmuz 2013 tarihli ve 16089839.869.99-6642 sayılı işletme izni ile Fine Otel ve Turizm İşletmecilik A.Ş.'ye kiralanmış ve halen Rixos Hotel Premium adını taşıyan Otel'in bulunduğu arazilerin Orman ve Su İşleri Bakanlığı'ndan izin alarak kiralama yoluyla kiralanması, devralınması, işletilmesi ve otelin kiraya verilmesine ilişkin bütün haklarının devralınmasına karar vermiştir. Bu çerçevede Orman ve Su İşleri Bakanlığı'na 18 Şubat 2016 tarihli yazı ile Fine MTR adına verilen işletme izninin iptaline ve ilgili işletme izninin Şirket'e verilmesine dair başvuruda bulunulmuştur. Orman ve Su İşleri Bakanlığı'nın 1 Şubat 2016 tarihli ve 16089839.305.04.01.02 sayılı izni ile Muğla ili, Fethiye ilçesi Göcek mahallesindeki araziler üzerine inşa edilmiş halen Rixos Hotel Premium adını taşıyan otel ile otelin inşa edildiği arazilerin işletim hakkı Şirket'e verilmiş ve Şirket, işletim hakkını kiralamıştır.

Ancak, Şirket'in stratejik planları doğrultusunda söz konusu otelin işletme hakları, 22 Kasım 2024 tarihinde ilişkili tarafı olan Yıldız Holding A.Ş.'ye devredilmiş olup, 31 Aralık 2024 itibarıyla Şirket'in bu yatırım ile ilgili herhangi bir işletme hakkı veya gelir getirici faaliyeti kalmamıştır.

Bu çerçevede, Şirket'in 2024 yılı içerisinde ilgili otel işletmeciliğinden elde ettiği tüm gelirler ve giderler, Türkiye Muhasebe Standartları (TMS) 5 "Durdurulan Faaliyetler ve Satış Amaçlı Elde Tutulan Duran Varlıklar" standardı kapsamında değerlendirilerek, gelir tablosunda sürdürülen faaliyetlerden çıkartılmış ve durdurulan faaliyetler başlığı altında raporlanmıştır.

2.4 Önemli Muhasebe Tahmin ve Varsayımları

(i) Yatırım amaçlı gayrimenkullerin muhasebeleştirilmesine ilişkin hususlar

Yatırım amaçlı gayrimenkuller, kira veya değer artış kazancı elde etmek amacıyla elde tutulan gayrimenkuller olup varlık olarak muhasebeleştirildikten sonra yeniden değerlendirme modeli ile gösterilmiştir.

Yatırım amaçlı gayrimenkuller için bağımsız değerlendirme kuruluşuna rayiç değer tespiti yaptırılmakta olup konsolide finansal tablolarda gerçeğe uygun değeri üzerinden gösterilmiştir. Kabul gören kriterlere uyması durumunda bilançoda yer alan tutara, var olan yatırım amaçlı gayrimenkulün herhangi bir kısmını değiştirmenin maliyeti dahil edilir. Söz konusu tutara, yatırım amaçlı gayrimenkullere yapılan günlük bakımlar dahil edilmez. Yatırım amaçlı gayrimenkuller kullanım dışı kalmaları veya satılmaları durumunda, bilançodan çıkartılırlar. Bu gayrimenkullerin satımlarından doğan kar veya zarar gelir tablosunda gösterilir (Not 6).

UFUK YATIRIM YÖNETİM VE GAYRİMENKUL ANONİM ŞİRKETİ
31 ARALIK 2025 TARİHLİ FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN DİPNOTLAR

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

2. FİNANSAL TABLOLARIN SUNUMUNA İLİŞKİN ESASLAR (Devamı)

2.4 Önemli Muhasebe Tahmin ve Varsayımları (Devamı)

(i) Yatırım amaçlı gayrimenkullerin muhasebeleştirilmesine ilişkin hususlar (Devamı)

Yatırım amaçlı gayrimenkuller olası bir değer düşüklüğünün tespiti amacıyla incelenir ve bu inceleme sonunda yatırım amaçlı gayrimenkullerin kayıtlı değeri, geri kazanılabilir değerinden fazla ise, karşılık ayırmak suretiyle kayıtlı değeri geri kazanılabilir değerine indirilir. Geri kazanılabilir değer ilgili yatırım amaçlı gayrimenkulün mevcut kullanımından gelecek net nakit akışları ile net satış fiyatından yüksek olanı kabul edilir.

(ii) Ertelenmiş vergi varlığı

Şirket'in 31 Aralık 2023 tarihi itibarıyla, mali zararlarından, kısa ve orta vadeli iş planları ve beklentileri sonucu gelecek yıllarda vergilendirilebilir mali kar elde etmeyi öngördüğünden dolayı ertelenmiş vergi varlığı hesaplamış ve finansal durum tablosuna intikal ettirmiştir. 31 Aralık 2025 ve 31 Aralık 2024 tarihinde gerçekleşmiş olan mali zararları için ertelenmiş vergi yükümlülüğü hesaplanmıştır (Dipnot 8).

(iii) Durdurulan faaliyetlerin muhasebeleştirilmesi

31 Aralık 2024 ve 2023 tarihi itibarıyla Şirket, Dipnot 1'de belirtilen faaliyet değişikliği öncesi eski faaliyet konusu kapsamında devam eden alacaklarından elde etmiş olduğu gelirlerini; kar veya zarar tablosunda sürdürülen faaliyetler olarak esas faaliyetlerden diğer gelirler altında ve yine bu alacaklarına ilişkin olarak ayırmış olduğu karşılıkları esas faaliyetlerden diğer giderler kalemleri altında muhasebeleştirmiştir.

22 Kasım 2024 tarihinde Rixos Hotel işletim haklarını Yıldız Holding A.Ş.'ye devretmesi sonrasında bu yatırım ile ilgili herhangi bir işletme hakkı veya gelir getirici faaliyeti kalmamıştır. Bu nedenle, söz konusu faaliyetler, 31 Aralık 2024 tarihli finansal tablolar kapsamında durdurulan faaliyetler olarak sınıflandırılmıştır.

Bu çerçevede, Şirket'in 2024 ve 2023 yılı içerisinde ilgili otel işletmeciliğinden elde ettiği tüm gelirler ve giderler, Türkiye Muhasebe Standartları (TMS) 5 "Durdurulan Faaliyetler ve Satış Amaçlı Elde Tutulan Duran Varlıklar" standardı kapsamında değerlendirilerek, gelir tablosunda sürdürülen faaliyetlerden çıkartılmış ve durdurulan faaliyetler başlığı altında raporlanmıştır.

(iv) Beklenen kredi zararı karşılıkları

Diğer alacaklarının değerlendirilmesi sonucunda belirlenen toplam beklenen kredi zararı karşılığı Şirket'in bütün alacaklarını kapsayacak şekilde belirlenmektedir. Şirket Dipnot 1'de detaylı olarak anlatıldığı üzere BDDK'nın 25 Haziran 2015 tarihli ve 6346 sayılı yazısına istinaden finansal kiralama faaliyet lisansını iptal etmiş ve Şirket Genel Kurul'unun 28 Eylül 2015 tarihli kararına istinaden faaliyet konusunu değiştirmiştir. Bununla beraber Şirket'in faaliyet konusu değişikliği öncesinden gelen finansal kiralama alacakları 31 Aralık 2025 ve 31 Aralık 2024 tarihi itibarıyla diğer alacaklar içerisinde gösterilmiştir. Şirket, Dipnot 1'de detaylı olarak anlatılan faaliyet konusu değişikliği sonrasında beklenen kredi zararı karşılıklarını, alacaklarına ilişkin tahsil imkânının kalmadığına dair objektif bir delil olduğu durumlarda, brüt şüpheli alacakları üzerinden rayiç değerleriyle dikkate alınan teminatların düşülmesi suretiyle hesaplamaktadır.

UFUK YATIRIM YÖNETİM VE GAYRİMENKUL ANONİM ŞİRKETİ**31 ARALIK 2025 TARİHLİ FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN DİPNOTLAR**

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

3. Nakit ve Nakit Benzerleri

31 Aralık 2025 ve 31 Aralık 2024 tarihi itibarıyla Şirket'in nakit ve nakit benzerlerinin detayı aşağıdaki gibidir:

	31 Aralık 2025	31 Aralık 2024
Banka	3.852	91.700.087
<i>Vadesiz mevduatlar</i>	3.852	56.679
<i>Vadesi üç aydan kısa vadeli mevduatlar</i>	-	91.643.408
Nakit ve Nakit Benzerleri Değeri	3.852	91.700.087

Şirket'in 31 Aralık 2025 ve 31 Aralık 2024 tarihleri itibarıyla nakit ve nakit benzerlerindeki vadeli mevduat detayı aşağıdaki gibidir:

Şirket'in 31 Aralık 2025 tarihinde vadeli mevduat bulunmamaktadır.

Para birimi	Faiz oranı	Vade	31 Aralık 2024
TL	%50	2-24 gün	22.208.986
ABD Doları	%3	21 gün	69.434.422
Toplam			91.643.408

4. Finansal Yatırımlar

31 Aralık 2025 ve 31 Aralık 2024 tarihi itibarıyla Şirket'in kısa vadeli finansal yatırımlarının detayı aşağıdaki gibidir:

Hesap Adı	31 Aralık 2025	31 Aralık 2024
Diğer menkul kıymetler (*)	87.602.962	-
Toplam	87.602.962	-

(*) 3 Eylül 2025 tarihinde alınan para piyasası fonundan oluşmaktadır.

5. Ticari Alacaklar ve Borçlar

31 Aralık 2025 ve 31 Aralık 2024 tarihleri itibarıyla Şirket'in kısa ve uzun vadeli ticari alacakları bulunmamaktadır.

31 Aralık 2025 ve 31 Aralık 2024 tarihleri itibarıyla Şirket'in kısa vadeli ticari borçlarının detayları aşağıdaki gibidir:

Hesap Adı	31 Aralık 2025	31 Aralık 2024
Kısa vadeli		
İlişkili olmayan taraflara ticari borçlar	544	331.010
<i>- Ticari borçlar</i>	544	331.010
Toplam	544	331.010

31 Aralık 2025 ve 31 Aralık 2024 tarihleri itibarıyla Şirket'in uzun vadeli ticari borçları bulunmamaktadır.

UFUK YATIRIM YÖNETİM VE GAYRİMENKUL ANONİM ŞİRKETİ
31 ARALIK 2025 TARİHLİ FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN DİPNOTLAR

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

6. Yatırım Amaçlı Gayrimenkuller

31 Aralık 2025 ve 31 Aralık 2024 tarihleri itibarıyla Şirket'in yatırım amaçlı gayrimenkullerinin detayları aşağıdaki gibidir:

Hesap Adı	31 Aralık 2025	31 Aralık 2024
Arsalar (*)	2.664.950.000	1.831.211.161
Toplam	2.664.950.000	1.831.211.161

(*) Şirket' in dönem sonları itibarıyla Yatırım Amaçlı Gayrimenkulleri aşağıda açıklanmıştır. Yatırım amaçlı gayrimenkuller TMS 40 Yatırım Amaçlı Gayrimenkuller Standardı gereği grubun fiziken faaliyet konusu kapsamında kullanmadığı, yatırım amacıyla elinde bulundurduğu arsa ve binalardan oluşmaktadır. Yatırım amaçlı gayrimenkuller gerçeğe uygun değer ile değerlendirilmiştir.

Şirket' in gayrimenkullerinin 31.12.2025 tarihi itibarıyla gerçeğe uygun değerine ilişkin değerlendirme raporu, Vera Gayrimenkul Değerleme ve Danışmanlık A.Ş. tarafından hazırlanmıştır. Yatırım amaçlı gayrimenkullerin gerçeğe uygun değerleri aşağıdaki tabloda sunulmuştur.

Maliyet Bedeli	1 Ocak 2025	İlave	Değer Artışı	31 Aralık 2025
Yatırım Amaçlı Gayrimenkuller	1.831.211.161	-	833.738.839	2.664.950.000
Toplam	1.831.211.161	-	833.738.839	2.664.950.000

7. Maddi Duran Varlıklar

Şirket'in 31 Aralık 2025 ve 31 Aralık 2024 tarihlerinde sona eren ara hesap dönemlerine ait maddi duran varlıklarına ilişkin hareket tablosu aşağıdaki gibidir.

Maliyet Bedeli	1 Ocak 2025	İlave	Değer Artışı	31 Aralık 2025
Demirbaşlar	-	190.280	-	190.280
Toplam	-	190.280	-	190.280

Birikmiş Amortisman	1 Ocak 2025	Dönem Amortismanı	Değer Artışı	31 Aralık 2025
Demirbaşlar	-	(23.346)	-	(23.346)
Toplam	-	(23.346)	-	(23.346)
Net defter değeri	-			166.934

31 Aralık 2024 tarihinde maddi duran varlıklar bulunmamaktadır.

8. Vergi Varlık ve Yükümlülükleri

1 Ocak - 31 Aralık 2025 ve 1 Ocak - 31 Aralık 2024 dönemleri itibarıyla kar veya zarar tablosuna yansıyan vergi giderleri aşağıdaki gibidir:

Vergi Gelirleri / Giderleri	1 Ocak – 31 Aralık 2025	1 Ocak – 31 Aralık 2024
- Ertelenmiş Vergi Gelir / (Gideri)	(306.578.080)	(86.366.877)
Toplam	(306.578.080)	(86.366.877)

UFUK YATIRIM YÖNETİM VE GAYRİMENKUL ANONİM ŞİRKETİ
31 ARALIK 2025 TARİHLİ FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN DİPNOTLAR

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

8. Vergi Varlık ve Yükümlülükleri (Devamı)

Ertelenmiş vergi

Şirket, vergiye esas yasal mali tabloları ile TFRS'ye göre hazırlanmış finansal tabloları arasındaki farklılıklardan kaynaklanan geçici zamanlama farkları için ertelenmiş vergi varlığı ve yükümlülüğü muhasebeleştirilmektedir. Söz konusu farklılıklar genellikle bazı gelir ve gider kalemlerinin vergiye esas mali tablolar ile TFRS'ye göre hazırlanan finansal tablolarda farklı dönemlerde yer almasından kaynaklanmaktadır.

Kurumlar vergisi

Şirket, Türkiye'de geçerli olan kurumlar vergisine tabidir. Şirket'in cari dönem faaliyet sonuçlarına ilişkin tahmini vergi yükümlülükleri için ekli finansal tablolarda gerekli karşılıklar ayrılmıştır.

Vergiye tabi kurum kazancı üzerinden tahakkuk ettirilecek kurumlar vergisi oranı, ticari kazancın tespitinde gider yazılan vergi matrahından indirilemeyen giderlerin eklenmesi ve vergiden istisna kazançlar, vergiye tabi olmayan gelirler ve diğer indirimler (varsa geçmiş yıl zararları ve tercih edildiği takdirde kullanılan yatırım indirimleri) düşüldükten sonra kalan matrah üzerinden hesaplanmaktadır. 31 Aralık 2025 tarihinde uygulanan vergi oranı %25 (2024: %25)'dir.

Türkiye'de geçici vergi üçer aylık dönemler itibarıyla hesaplanmakta ve tahakkuk ettirilmektedir. 2025 yılı kurum kazançlarının geçici vergi dönemleri itibarıyla vergilendirilmesi aşamasında kurum kazançları üzerinden hesaplanması gereken geçici vergi oranı %25'dir (2024: %25).

Zararlar, gelecek yıllarda oluşacak vergilendirilebilir kardan düşülmek üzere, maksimum 5 yıl taşınabilir. Ancak oluşan zararlar geriye dönük olarak, önceki yıllarda oluşan karlardan düşülemez.

Türkiye'de vergi değerlendirmesiyle ilgili kesin ve kati bir mutabakatlaşma prosedürü bulunmamaktadır. Şirketler ilgili yılın hesap kapama dönemini takip eden yılın 1-25 Nisan tarihleri arasında (özel hesap dönemine sahip olanlarda dönem kapanışını izleyen dördüncü ayın 1-25 tarihleri arasında) vergi beyannamelerini hazırlamaktadır. Vergi Dairesi tarafından bu beyannameler ve buna baz olan muhasebe kayıtları 5 yıl içerisinde incelenerek değiştirilebilir.

Gelir vergisi stopajı

Kurumlar vergisine ek olarak, dağıtılması durumunda kar payı elde eden ve bu kar paylarını kurum kazancına dahil ederek beyan eden tam mükellef kurumlara ve yabancı şirketlerin Türkiye'deki şubelerine dağıtılanlar hariç olmak üzere kar payları üzerinden ayrıca gelir vergisi stopajı hesaplanması gerekmektedir. Gelir vergisi stopajı 24 Nisan 2003 - 22 Temmuz 2006 tarihleri arasında tüm şirketlerde %10 olarak uygulanmıştır. Bu oran, 22 Temmuz 2006 tarihinden itibaren, 2006/10731 sayılı Bakanlar Kurulu Kararı ile %15 olarak uygulanmaktadır.

UFUK YATIRIM YÖNETİM VE GAYRİMENKUL ANONİM ŞİRKETİ
31 ARALIK 2025 TARİHLİ FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN DİPNOTLAR

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

8. Vergi Varlık ve Yükümlülükleri (Devamı)

Şirket'in 31 Aralık 2025 ve 31 Aralık 2024 tarihleri itibarıyla ertelenmiş vergi aktif ve pasiflerinin bilgileri aşağıda sunulmuştur.

	Toplam Geçici Farklar	Ertelenen Vergi Varlık / (Yükümlülükleri)	Toplam Geçici Farklar	Ertelenen Vergi Varlık / (Yükümlülükleri)
	31 Aralık 2025	31 Aralık 2025	31 Aralık 2024	31 Aralık 2024
Ertelenmiş vergi varlığı/yükümlülüğü				
Beklenen kredi zararı karşılıkları	17.057.973	4.264.493	12.793.306	3.198.327
Maddi ve maddi olmayan duran varlıklar	5.231.283	1.307.821	-	-
Diğer	641.596	160.399	417.578	104.394
Ertelenmiş vergi varlıkları		5.732.713		3.302.721
Yatırım Amaçlı Gayrimenkuller	(1.362.706.144)	(340.676.536)	(126.673.857)	(31.668.464)
Ertelenmiş vergi yükümlülükleri (-)		(340.676.536)		(31.668.464)
Ertelenmiş vergi, net		(334.943.823)		(28.365.743)

15 Temmuz 2023 tarihli Resmi Gazete’de yayımlanan “6/2/2023 Tarihinde Meydana Gelen Depremlerin Yol Açtığı Ekonomik Kayıpların Telifisi İçin Ek Motorlu Taşıtlar Vergisi İhdası ile Bazı Kanunlarda ve 375 Sayılı Kanun Hükmünde Kararnamede Değişiklik Yapılması Hakkında Kanun” uyarınca; bankalar, finansal kiralama, faktoring, finansman ve tasarruf finansman şirketleri, elektronik ödeme ve para kuruluşları, yetkili döviz müesseseleri, varlık yönetim şirketleri, sermaye piyasası kurumları ile sigorta ve reasürans şirketleri ve emeklilik şirketleri için geçerli olan %25’lik kurumlar vergisi oranı %30’a, diğer şirketler için geçerli olan %20’lik kurumlar vergisi oranı ise %25’e çıkarılmıştır. Söz konusu vergi oranı değişikliği, şirketlerin 2024 yılı ve izleyen vergilendirme dönemlerinde elde edilen kazançları için geçerli olup 2025 ve 2024 tarihli finansal tablolarda %25 olarak kullanılmıştır.

31 Aralık 2025 ve 31 Aralık 2024 tarihlerinde sona eren hesap dönemleri itibarıyla ertelenmiş vergi bakiyelerinin hareket tablosu aşağıdaki gibidir:

	31 Aralık 2025	31 Aralık 2024
1 Ocak itibarıyla açılış bakiyesi (-)	(28.365.743)	49.166.003
Ertelenmiş vergi geliri/(gideri)	(313.272.772)	(86.366.877)
Özkaynaklar altında muhasebeleştirilen ertelenmiş vergi (gideri)/geliri	-	8.835.131
Net parasal pozisyon kazançları/(kayıpları)	6.694.692	-
Ertelenmiş vergi varlığı / (yükümlülüğü), net	(334.943.823)	(28.365.743)

7524 sayılı Kanun 2 Ağustos 2024 tarihli Resmî Gazete’ de yayımlanan Yurt İçi Asgari Kurumlar Vergisi, 1 Ocak 2025 tarihinden itibaren geçerli olacak şekilde yürürlüğe girmiştir. Cari vergi gideri ve ertelenmiş vergi gelir/giderine etkisi bulunmamaktadır.

UFUK YATIRIM YÖNETİM VE GAYRİMENKUL ANONİM ŞİRKETİ**31 ARALIK 2025 TARİHLİ FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN DİPNOTLAR**

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

9. Diğer Alacaklar ve Borçlar**Kısa vadeli diğer alacaklar**

31 Aralık 2025 ve 31 Aralık 2024 tarihleri itibarıyla Şirket'in kısa vadeli diğer alacaklarının detayı aşağıdaki gibidir;

	31 Aralık 2025	31 Aralık 2024
Kısa vadeli		
Şüpheli diğer alacaklar	17.431.690	22.275.352
Beklenen diğer kredi zararlarına ilişkin karşılıklar	(17.431.690)	(12.970.345)
Verilen depozito ve teminatlar	-	287.395
Diğer çeşitli alacaklar	-	642.778
Toplam	-	10.235.180

31 Aralık 2025 ve 31 Aralık 2024 tarihlerinde sona eren ara hesap dönemlerine ait diğer beklenen kredi zararı karşılığı hareket tablosu aşağıdaki gibidir:

	31 Aralık 2025	31 Aralık 2024
Dönem başı -1 Ocak	12.970.345	21.888.532
Dönem içinde ayrılan karşılıklar	7.522.519	13.975
Dönem içinde iptal edilen karşılıklar	-	(2.204.123)
Net parasal pozisyon kazançları/(kayıpları)	(3.061.174)	(6.728.039)
Dönem sonu	17.431.690	12.970.345

Kısa vadeli diğer borçlar

31 Aralık 2025 ve 31 Aralık 2024 tarihleri itibarıyla Şirket'in diğer borçlarının detayları aşağıdaki gibidir:

	31 Aralık 2025	31 Aralık 2024
Kısa vadeli		
Diğer Kısa Vadeli Borçlar	1.003.754	1.193.335
Toplam	1.003.754	1.193.335

10. Peşin Ödenmiş Giderler

31 Aralık 2025 ve 31 Aralık 2024 tarihleri itibarıyla Şirket'in kısa vadeli peşin ödenmiş giderlerinin detayları aşağıdaki gibidir:

	31 Aralık 2025	31 Aralık 2024
Kısa vadeli		
Gelecek aylara ait giderler	640.299	-
Toplam	640.299	-

UFUK YATIRIM YÖNETİM VE GAYRİMENKUL ANONİM ŞİRKETİ
31 ARALIK 2025 TARİHLİ FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN DİPNOTLAR

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

11. Diğer Dönen Varlıklar, Diğer Kısa Vadeli Yükümlülükler

Şirket'in 31 Aralık 2025 ve 31 Aralık 2024 tarihleri itibarıyla diğer dönen varlıklarının detayları aşağıdaki gibidir:

	31 Aralık 2025	31 Aralık 2024
Kısa vadeli		
KDV alacakları	30.559.519	38.641.271
Diğer	3.434.294	18.865
Toplam	33.993.813	38.660.136

Şirket'in 31 Aralık 2025 ve 31 Aralık 2024 tarihleri itibarıyla diğer kısa vadeli yükümlülüklerinin detayları aşağıda sunulmuştur:

	31 Aralık 2025	31 Aralık 2024
Kısa vadeli		
Alınan avanslar	149.202	291.390
Ödenecek vergi ve fonlar	39.600	35.380
Toplam	188.802	326.770

12. Karşılıklar, Koşullu Varlık ve Yükümlülükler

i) Diğer Kısa Vadeli Karşılıklar:

Şirket'in 31 Aralık 2025 ve 31 Aralık 2024 tarihleri itibarıyla diğer kısa vadeli karşılıkları bulunmamaktadır.

i) Pasifte Yer Almayan Taahhütler:

	Para Birimi	31 Aralık 2025		31 Aralık 2024	
		Orijinal Tutar	TL Karşılığı	Orijinal Tutar	TL Karşılığı
Verilen Teminat Mektupları	TL	1.100.000	1.100.000	-	-
Toplam Verilen Teminat Mektupları			1.100.000		-

11.09.2025 tarihinde grup şirketlerinden Vakıfbank aracılığıyla verilen 40.000.000 TL değerinde kefalet bulunmaktadır.

11.09.2025 tarihinde Lydia Yeşil Enerji Kaynakları A.Ş.' den Vakıfbank aracılığıyla verilen 20.000.000 TL değerinde kefalet bulunmaktadır.

19.06.2025 tarihinde Lydia Holding A.Ş.' den Vakıfbank aracılığıyla alınan 8.000.000 TL değerinde kefalet bulunmaktadır.

UFUK YATIRIM YÖNETİM VE GAYRİMENKUL ANONİM ŞİRKETİ
31 ARALIK 2025 TARİHLİ FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN DİPNOTLAR

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

12. Karşılıklar, Koşullu Varlık ve Yükümlülükler (Devamı)

ii) Şirket'in Verdiği Diğer TRİK'lerin dağılımı ve özkaynaklara oranı:

Şirket'in dönem sonları itibarıyla teminat/rehin/ipotek ve kefalet pozisyonuna ilişkin tabloları aşağıdaki gibidir.

Şirket tarafından verilen TRİK' ler	31 Aralık 2025	31 Aralık 2024
A. Kendi tüzel kişiliği adına verilmiş olan TRİK'lerin toplam tutarı	1.100.000	-
B. Tam konsolidasyon kapsamına dahil edilen ortaklıklar lehine verilmiş olan TRİK' lerin toplam tutarı	-	-
C. Olağan ticari faaliyetlerin yürütülmesi amacıyla diğer 3. kişilerin borcunu temin amacıyla verilmiş olan TRİK'lerin toplam tutarı	-	-
D. Diğer verilen TRİK' lerin toplam tutarı	-	-
i. Ana ortak lehine verilmiş olan TRİK'lerin toplam tutarı	-	-
ii. B ve C maddeleri kapsamına girmeyen diğer grup şirketleri lehine verilmiş olan TRİK'lerin toplam tutarı	-	-
iii. C maddesi kapsamına girmeyen 3. kişiler lehine verilmiş olan TRİK'lerin toplam tutarı	-	-
Toplam	1.100.000	-

13. Sermaye, Yedekler ve Diğer Özkaynak Kalemleri

Sermaye

31 Aralık 2025 ve 31 Aralık 2024 tarihleri itibarıyla hissedarlar ve hisse dağılımları aşağıdaki gibidir:

	31 Aralık 2025		31 Aralık 2024	
	Pay oranı	Pay tutarı	Pay oranı	Pay tutarı
Lydia Holding A.Ş.	%62,96	29.494.796	%60,17	28.186.749
Halka açık kısım	%37,04	17.352.085	%39,83	18.660.132
Toplam	%100	46.846.881	%100	46.846.881
Sermaye düzeltmesi farkları		1.071.628.831		1.071.628.831
Toplam		1.071.628.831		1.071.628.831

Şirket'in tescil edilmiş sermayesi beheri 1 Kuruş değerinde 4.684.688.100 adet hisseden oluşmaktadır.

Şirket'in sermayeyi temsil eden imtiyazlı hissesi bulunmamaktadır.

Raporlama tarihi itibarıyla Şirket'in 46.846.881 TL ödenmiş sermayesinin %62,96'sine tekabül eden 29.494.796 TL değerinde nominal pay Lydia Holding A.Ş.'ye ait olup %37,04'ü Borsa İstanbul'da işlem görmekte olan halka açık pay statüsündeki paylardır.

"Lydia Yatırım Holding A.Ş.'nin tüm aktif ve pasifleriyle birlikte bir bütün olarak, tasfiyesiz infisah suretiyle devralma yoluyla Lydia Holding A.Ş. bünyesinde birleşme işlemi 30.12.2025 tarihinde tamamlanmıştır. Söz konusu birleşme kapsamında, Lydia Yatırım Holding A.Ş. sermayesinde bulunan Şirketimize ait payların Lydia Holding A.Ş.'ye devredilmesi sonucunda, Lydia Holding A.Ş.'nin Şirketimiz sermayesindeki pay oranı artmıştır."

UFUK YATIRIM YÖNETİM VE GAYRİMENKUL ANONİM ŞİRKETİ
31 ARALIK 2025 TARİHLİ FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN DİPNOTLAR

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

13. Sermaye, Yedekler ve Diğer Özkaynak Kalemleri (Devamı)

Kardan Ayrılmış Kısıtlanmış Yedekler

Türk Ticaret Kanunu'na göre, yasal yedekler birinci ve ikinci tertip yasal yedekler olmak üzere ikiye ayrılır. Türk Ticaret Kanunu'na göre birinci tertip yasal yedekler, şirketin ödenmiş sermayesinin %20'sine ulaşıncaya kadar, kanuni net karın %5'i olarak ayrılır. İkinci tertip yasal yedekler ise ödenmiş sermayenin %5'ini aşan dağıtılan karın %10'udur. Türk Ticaret Kanunu'na göre, yasal yedekler ödenmiş sermayenin %50'sini geçmediği sürece sadece zararları netleştirmek için kullanılabilir, bunun dışında herhangi bir şekilde kullanılması mümkün değildir.

İkinci tertip kanuni yedek akçe ise, %5 birinci tertip kanuni yedek akçe ayrıldıktan sonra kalan kar, dağıtım tabi tutulacaksa bu kısım üzerinden sınırsız olarak %10 oranında ayrılır. İkinci tertip kanuni yedek akçe Şirket'in zararlarına karşı kullanılabilir.

	31 Aralık 2025	31 Aralık 2024
Yasal yedekler	144.114.679	144.114.679
Diğer Yedekler	148.889.249	188.118.514
Toplam	293.003.928	332.233.193

Geri alınmış paylar

Şirket, 6.075.395 TL tutarındaki özkaynağına dayalı olan finansal araçlarını geri edinmiş olup, Şirket finansal tablolarında geri edinmiş olduğu özkaynağına dayalı olan finansal araçlarını Dipnot 2'de anlatıldığı şekilde özkaynaklarından düşmüştür (31 Aralık 2024: 6.075.395 TL).

Sermaye düzeltme farkları

Şirketin 31 Aralık 2025 tarihi itibarıyla 1.071.628.831 TL tutarında sermaye düzeltmesi farkları enflasyon muhasebesi düzeltme farklarından oluşmaktadır. (31 Aralık 2024: 1.071.628.831 TL).

Sermaye düzeltme farkları, sermayeye yapılan nakit ve nakit benzeri ilavelerin enflasyon muhasebesine göre düzeltilmiş toplam tutarları ile düzeltme öncesindeki tutarları arasındaki farkı ifade eder. Sermaye düzeltmesi farklarının sermayeye eklenmek dışında bir kullanımı yoktur.

Sermaye, yedekler ve diğer özkaynak kalemlerine ilişkin ek bilgiler

Şirket'in 31 Aralık 2025 ve 31 Aralık 2024 tarihleri itibarıyla finansal tablolarında enflasyona göre düzeltilmiş olarak sunduğu ilgili özkaynak kalemleri aşağıda açıklanmıştır.

	31 Aralık 2025	31 Aralık 2024
Ödenmiş Sermaye	46.846.881	46.846.881
Sermaye Düzeltme Farkları	1.071.628.831	1.071.628.831
Geri Alınmış Paylar (-)	(6.075.395)	(6.075.395)
Kardan Ayrılmış Kısıtlanmış Yedekler	293.003.928	332.233.193
Geçmiş Yıllar Karları/Zararları	536.185.461	812.001.590
Net Dönem Karı/Zararı	509.631.231	(315.045.394)
Toplam	2.451.220.937	1.941.589.706

UFUK YATIRIM YÖNETİM VE GAYRİMENKUL ANONİM ŞİRKETİ
31 ARALIK 2025 TARİHLİ FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN DİPNOTLAR

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

14. Pay Başına Kazanç/ (Kayıp)

Türkiye'de şirketler, sermayelerini hali hazırda bulunan hissedarlarına, geçmiş yıl kazançlarından ve yeniden değerlendirme fonlarından dağıttıkları bedelsiz hisse yolu ile artırmabilmektedirler. Bu tip bedelsiz hisse dağıtımları, hisse başına kar hesaplamalarında, ihraç edilmiş hisse gibi değerlendirilir. Buna göre, bu hesaplamalarda kullanılan ağırlıklı ortalama hisse sayısı, hisse senedi dağıtımlarının geçmişe dönük etkilerini de hesaplayarak bulunmuştur. Hisse başına kar hesaplamaları, hissedarlara dağıtılabılır net karın ihraç edilmiş bulunan hisse senetlerinin ağırlıklı ortalama sayısına bölünmesi ile yapılmıştır.

	31 Aralık 2025	31 Aralık 2024
Sürdürülen faaliyetlerden net dönem karı	509.631.231	(315.045.394)
Dönem boyunca mevcut olan hisselerin ortalama adedi	46.846.881	46.846.881
Sürdürülen faaliyetlerden pay başına kazanç / kayıp	10,879	(6,725)

15. Hasılat ve Satışların Maliyeti

Dipnot 20 de açıklanmıştır.

16. Genel Yönetim Giderleri

1 Ocak – 31 Aralık 2025 ve 2024 tarihleri itibarıyla Şirket'in genel yönetim giderlerinin detayları aşağıdaki gibidir:

Genel yönetim giderleri (-)	1 Ocak - 31 Aralık 2025	1 Ocak - 31 Aralık 2024
Personel gideri (*)	(3.148.751)	(15.640.259)
Aidat giderleri	(1.872.692)	(301.637)
Danışmanlık giderleri	(1.616.359)	-
Holding dağıtım giderleri	(1.306.400)	(16.041.477)
Kira giderleri	(1.189.145)	(163.172)
Vergi resim ve harçlar	(916.103)	(38.975.466)
Hukuki giderler	(811.627)	-
Sigorta gideri	(182.641)	-
Ağırlama giderleri	(62.199)	-
Amortisman ve itfa giderleri	(23.346)	-
Haberleşme giderleri	(1.203)	(212.700)
Bilgi işlem giderleri	-	(326.421)
Araç giderleri	-	(394.917)
Diğer giderler	(204.349)	(4.263.116)
Toplam	(11.334.815)	(76.319.165)

(*) Raporlama dönemi itibarıyla Ufuk Yatırım Yönetim ve Gayrimenkul A.Ş.'nin operasyonel, teknik ve mevzuat kapsamında faaliyetlerini sürdürebilmesi için ihtiyaç duyduğu insan kaynağı; ağırlıklı olarak ana ortaklığı Lydia Holding A.Ş. başta olmak üzere, dışarıdan hizmet temini yoluyla karşılanmaktadır. Personel giderleri hesabında izlenen bakiyenin tamamı huzur hakkı ödemelerinden oluşmaktadır.

UFUK YATIRIM YÖNETİM VE GAYRİMENKUL ANONİM ŞİRKETİ**31 ARALIK 2025 TARİHLİ FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN DİPNOTLAR**

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

17. Esas Faaliyetlerden Diğer Gelir ve Giderler

1 Ocak – 31 Aralık 2025 ve 2024 tarihleri itibarıyla Şirket'in esas faaliyetlerinden diğer gelirlerinin detayları aşağıdaki gibidir:

Esas Faaliyetlerden Diğer Gelirler	1 Ocak – 31 Aralık 2025	1 Ocak – 31 Aralık 2024
Kambiyo karları	676.409	1.913.311
Hizmet gelirleri	255.694	13.140.734
Karşılık iptal gelirleri	-	6.442.738
Dava ve icra gelirleri	-	2.140.947
Diğer gelirler	62.066	942.331
Toplam	994.169	24.580.061

1 Ocak – 31 Aralık 2025 ve 2024 tarihleri itibarıyla Şirket'in esas faaliyetlerinden diğer giderlerinin detayları aşağıdaki gibidir:

Esas Faaliyetlerden Diğer Giderler (-)	1 Ocak – 31 Aralık 2025	1 Ocak – 31 Aralık 2024
Beklenen kredi zarar karşılığı (-)	(7.522.519)	(13.975)
Kambiyo zararları (-)	(1.863)	(2.282.322)
Diğer giderler (-)	(37.353)	(176.001)
Toplam	(7.561.735)	(2.472.298)

18. Yatırım Faaliyetlerinden Gelir ve Giderler

1 Ocak – 31 Aralık 2025 ve 2024 tarihleri itibarıyla Şirket'in yatırım faaliyetlerinden gelirlerinin detayları aşağıdaki gibidir:

Yatırım Faaliyetlerinden Gelirler	1 Ocak – 31 Aralık 2025	1 Ocak – 31 Aralık 2024
Yatırım amaçlı gayrimenkul gerçeğe uygun değer artışı	833.962.222	126.673.857
Kambiyo karları	-	23.887.145
Faiz gelirleri	-	130.397.170
Toplam	833.962.222	280.958.172

1 Ocak – 31 Aralık 2025 ve 2024 tarihleri itibarıyla Şirket'in yatırım faaliyetlerinden giderlerinin detayları aşağıdaki gibidir:

Yatırım Faaliyetlerinden Giderler (-)	1 Ocak – 31 Aralık 2025	1 Ocak – 31 Aralık 2024
Varlık çıkışları (-)	-	(249.619.123)
Kambiyo zararları (-)	-	(533.611)
Toplam	-	(250.152.734)

UFUK YATIRIM YÖNETİM VE GAYRİMENKUL ANONİM ŞİRKETİ
31 ARALIK 2025 TARİHLİ FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN DİPNOTLAR

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

19. Finansman Gelir ve Giderleri

1 Ocak – 31 Aralık 2025 ve 2024 tarihleri itibarıyla Şirket'in finansman gelirlerinin detayları aşağıdaki gibidir:

Finansman Faaliyetlerinden Gelirler	1 Ocak – 31 Aralık 2025	1 Ocak – 31 Aralık 2024
Faiz gelirleri	26.792.246	-
Menkul kıymetler gelirleri	8.147.973	-
Menkul kıymet satış karları	410.062	-
Alacak reeskont gelirleri	-	11.391.317
Kambiyo karları	-	645.637
Toplam	35.350.281	12.036.954

1 Ocak – 31 Aralık 2025 ve 2024 tarihleri itibarıyla Şirket'in finansman giderlerinin detayları aşağıdaki gibidir:

Finansman Faaliyetlerinden Giderler (-)	1 Ocak – 31 Aralık 2025	1 Ocak – 31 Aralık 2024
Faiz giderleri (-)	-	(925.034)
Diğer finansman giderleri	(259.317)	(245.323)
Toplam	(259.317)	(1.170.357)

20. Durdurulan Faaliyetlerden Kar veya Zarar

Şirket'in 2024 yılında TFRS 5 "Satış Amaçlı Elde Tutulan Duran Varlıklar ve Durdurulan Faaliyetler" standardı kapsamında değerlendirilen varlık gruplarına ilişkin gerçekleşen kar veya zarar, "Durdurulan faaliyetler kar veya zarar" olarak sınıflanmıştır. Şirket'in 31 Aralık 2025 tarihi itibarıyla hazırlanmış Finansal Durum Tablosu'nda durdurulan faaliyetlerine ilişkin varlık ve yükümlülük bulunmamaktadır.

31 Aralık 2025 ve 31 Aralık 2024 tarihleri itibarıyla durdurulan faaliyetlere ilişkin oluşan gelirler ve giderlerin detayı aşağıda yer almaktadır.

Durdurulan faaliyetler dönem kar veya zarar	1 Ocak - 31 Aralık 2025	1 Ocak - 31 Aralık 2024
Hasılat	-	147.796.379
Satışların maliyeti (-)	-	(55.635.672)
Brüt kar/(zarar)	-	92.160.707
Esas faaliyetlerden diğer gelirler	-	-
Esas faaliyetlerden diğer giderler (-)	-	-
Esas faaliyet karı/(zararı)	-	92.160.707
Yatırım faaliyetlerinden gelirler	-	-
Yatırım faaliyetlerinden giderler (-)	-	-
Finansman geliri öncesi faaliyet karı/(zararı)	-	92.160.707
Finansman gelirleri	-	-
Finansman giderleri	-	-
Net parasal pozisyon kazançları/(kayıpları)	-	(13.678.539)
Durdurulan faaliyetler vergi öncesi geliri/(gideri)	-	78.482.168
Durdurulan faaliyetler vergi geliri/(gideri)	-	8.835.133
Ertelenmiş vergi geliri/(gideri)	-	8.835.133
Durdurulan faaliyetlerden dönem karı/(zararı)	-	87.317.301

UFUK YATIRIM YÖNETİM VE GAYRİMENKUL ANONİM ŞİRKETİ
31 ARALIK 2025 TARİHLİ FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN DİPNOTLAR

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

21. İlişkili Taraf Açıklamaları

a) İlişkili Taraflarla Borç ve Alacak Bakiyeleri

31 Aralık 2025 ve 31 Aralık 2024 tarihleri itibarıyla ilişkili taraflardan ticari alacak bulunmamaktadır.

31 Aralık 2025 ve 31 Aralık 2024 tarihleri itibarıyla ilişkili taraflardan diğer alacak bulunmamaktadır.

31 Aralık 2025 ve 31 Aralık 2024 tarihleri itibarıyla ilişkili taraflara ticari borçlar bulunmamaktadır.

31 Aralık 2025 ve 31 Aralık 2024 tarihleri itibarıyla ilişkili taraflara diğer borçlar bulunmamaktadır.

b) İlişkili Taraflarla Alım Satım İşlemleri

Hasılat

31 Aralık 2025 ve 31 Aralık 2024 tarihlerinde sona eren dönemler itibarıyla ilişkili taraflar ile olan işlemlerden, hasılat kalemlerine yansıyan tutar bulunmamaktadır.

Satışların Maliyeti

31 Aralık 2025 ve 31 Aralık 2024 tarihlerinde sona eren dönemler itibarıyla ilişkili taraflar ile olan maliyet kalemleri aşağıdaki gibidir:

	1 Ocak - 31 Aralık 2025	1 Ocak - 31 Aralık 2024
Ram Turizm Marina Yat ve Çekek İşl. A.Ş. (*) (**)	-	16.014.717
MCI Turizm Marina Yat ve Çekek İşl. A.Ş. (*) (**)	-	14.428.997
Yıldız Holding A.Ş. (*) (**)	-	3.586
Toplam	-	30.447.300

(*) TFRS 5 kapsamında durdurulan faaliyet olarak sınıflandırılan operasyonlara ilişkindir.

Şirket, 2024 yılı içerisinde belirli faaliyetlerini TFRS 5 uyarınca "durdurulan faaliyet" olarak sınıflandırmıştır. 31 Aralık 2024 tarihinde sona eren hesap dönemine ilişkin, ilişkili taraf maliyetleri, tamamı durdurulan faaliyetler kapsamında yürütülen operasyonlara ilişkin hizmet alımlarından oluşmaktadır.

Yatırım faaliyetlerinden gelirler

31 Aralık 2025 ve 31 Aralık 2024 tarihlerinde sona yıllar itibarıyla ilişkili taraflar ile olan yatırım faaliyetlerinden gelirler kalemleri aşağıdaki gibidir:

	1 Ocak - 31 Aralık 2025	1 Ocak - 31 Aralık 2024
Yıldız Holding A.Ş. (**)	-	130.011.952
Toplam	-	130.011.952

(**) 9 Aralık 2024 tarihinde gerçekleşen pay devri sonrasında Şirket'in ilişkili tarafı olmaktan çıkmıştır.

UFUK YATIRIM YÖNETİM VE GAYRİMENKUL ANONİM ŞİRKETİ
31 ARALIK 2025 TARİHLİ FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN DİPNOTLAR

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

21. İlişkili Taraf Açıklamaları (Devamı)

Finansman Giderleri

31 Aralık 2025 ve 31 Aralık 2024 tarihlerinde sona yıllar itibarıyla ilişkili taraflar ile olan finansman giderler kalemleri aşağıdaki gibidir:

	1 Ocak - 31 Aralık 2025	1 Ocak - 31 Aralık 2024
Yıldız Holding (*)		
Faiz ve komisyon giderleri (*)	-	(915.652)
Kur farkı gideri	-	(177.737)
Toplam	-	(1.093.389)

(*) 9 Aralık 2024 tarihinde gerçekleşen pay devri sonrasında Şirket'in ilişkili olmaktan çıkmıştır.

Şirket'in Yıldız Holding A.Ş.'ye olan borçlarına istinaden birebir ve aynı şartlar ile aktarılan sendikasyon kredisine ilişkin Ağustos 2020 tarihinde tüm kredi veren bankalar ile tadil anlaşması imzalanmıştır. Bu kapsamda, orijinal vadelerdeki ve faiz oranı riskindeki değişimler önemli bir değişiklik olarak kabul edilmiştir. Orijinal para biriminde ve faiz oranında herhangi bir değişiklik olmayan kredilerde ise, orijinal etkin faiz oranı ile iskonto edilen yeni şartlara göre oluşmuş nakit akışlarının net bugünkü değerinden en az %10 farklı olanları da önemli değişiklik olarak kabul edilmiştir. Bu krediler, eski finansal yükümlülüğün ortadan kalkması ve yeni bir finansal yükümlülüğün finansal tablolara alınması şeklinde değerlendirilmiş ve uzun vadeli ticari olmayan diğer borçlarında takip edilmiştir. Şirket Yönetim Kurulu'nun 13 Temmuz 2023 tarihli kararıyla gerçekleştirilen "İstanbul Portföy Yıldız Serbest Özel Fon" satışı sonrası gerçekleşen nakit girişiyle Sendikasyon borçlarının tamamı kapatılarak bu kapsamda yansımaya devam eden giderler sona ermiştir.

Holding dağıtım giderleri

	1 Ocak - 31 Aralık 2025	1 Ocak - 31 Aralık 2024
Yıldız Holding A.Ş.	-	2.720.211
Sağlam İnşaat Taah. Tic. A.Ş.	-	11.194.426
İzsal G.Menkul Geliştirme A.Ş.	-	1.835.368
Pendik Turizm Marina Yat ve Çekek İşl. A.Ş.	-	291.472
Lydia Holding A.Ş. (*)	1.306.400	-
Toplam	1.306.400	16.041.477

(*) Lydia Holding A.Ş.'nin bakiyesi yönetim destek sözleşmesi bedelinden oluşmaktadır. (31 Aralık 2024: Bulunmamaktadır.)

Kira Giderleri

	1 Ocak - 31 Aralık 2025	1 Ocak - 31 Aralık 2024
EC Gayrimenkul Yatırımları San. ve Tic. A.Ş.	1.189.145	-
Toplam	1.189.145	-

UFUK YATIRIM YÖNETİM VE GAYRİMENKUL ANONİM ŞİRKETİ
31 ARALIK 2025 TARİHLİ FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN DİPNOTLAR

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

21. İlişkili Taraf Açıklamaları (Devamı)

Üst düzey yöneticilere sağlanan faydalar

31 Aralık 2025 ve 31 Aralık 2024 tarihlerinde sona eren ara dönemlere ait Şirket'in üst düzey yöneticilerine sağlanan ücret ve diğer kısa vadeli faydalara ilişkin bilgiler aşağıdaki gibidir:

	1 Ocak - 31 Aralık 2025	1 Ocak - 31 Aralık 2024
Yönetim kurulu huzur hakkı (Dipnot 16)	3.148.751	568.481
Toplam	3.148.751	568.481

22. Finansal Araçlardan Kaynaklanan Risklerin Niteliği ve Düzeyi

Finansal risk yönetimi amaçları ve politikaları

Şirket faaliyetleri sırasında aşağıdaki çeşitli risklere maruz kalmaktadır:

- Kur Riski
- Kredi Riski
- Likidite Riski
- Sermaye riski

Finansal risk faktörleri

Şirket, faaliyetleri nedeniyle piyasa riski (kur riski, gerçeğe uygun değer faiz oranı riski, nakit akışı faiz oranı riski ve fiyat riski), kredi riski ve likidite riskine maruz kalmaktadır. Şirket'in risk yönetimi programı genel olarak mali piyasalardaki belirsizliğin, şirket finansal performansı üzerindeki potansiyel olumsuz etkilerinin minimize edilmesi üzerine odaklanmaktadır.

Risk yönetimi, Yönetim Kurulu tarafından onaylanan politikalar doğrultusunda merkezi bir finans bölümü tarafından yürütülmektedir. Risk politikalarına ilişkin olarak ise Şirket'in finans bölümü tarafından finansal risk tanımlanır, değerlendirilir ve Şirket'in operasyon üniteleri ile birlikte çalışmak suretiyle riskin azaltılmasına yönelik araçlar kullanılır.

Şirket'in 31 Aralık 2025 ve 31 Aralık 2024 tarihi itibarıyla yabancı para pozisyonu aşağıdaki gibidir:

	31 Aralık 2025				31 Aralık 2024			
	TL	ABD			TL	ABD		
	Karşılığı	Doları	Euro	Diğer	Karşılığı	Doları	Euro	Diğer
Nakit ve nakit benzerleri	-	-	-	-	69.393.484	1.500.000	-	-
Diğer alacaklar	-	-	-	-	685.169	14.091	691	-
Dönen varlıklar	-	-	-	-	70.078.653	1.514.091	691	-
Toplam varlıklar	-	-	-	-	70.078.653	1.514.091	691	-
Diğer borçlar	-	-	-	-	1.075.195	17.305	5.701	-
Diğer kısa vadeli yükümlülükler	-	-	-	-	187.491	1.232	2.709	-
Toplam kısa vadeli yükümlülükler (-)	-	-	-	-	1.262.687	18.537	8.410	-
Toplam yükümlülükler (-)	-	-	-	-	1.262.687	18.537	8.410	-
Net yabancı para yükümlülükler	-	-	-	-	68.815.966	1.495.554	(7.719)	-

UFUK YATIRIM YÖNETİM VE GAYRİMENKUL ANONİM ŞİRKETİ
31 ARALIK 2025 TARİHLİ FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN DİPNOTLAR

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

22. Finansal Araçlardan Kaynaklanan Risklerin Niteliği ve Düzeyi (Devamı)

Finansal risk faktörleri (Devamı)

Yabancı para varlık ve yükümlülüklerinin TL'ye çevrilmesinde kullanılan döviz kurları aşağıdaki gibidir:

	31 Aralık 2025		31 Aralık 2024	
	Alış	Satış	Alış	Satış
ABD Doları	42,8457	42,9229	35,2803	35,3438
Euro	50,2859	50,3765	36,7362	36,8024

Aşağıdaki tablo, Şirket'in ABD Doları, Euro ve diğer kurlarındaki %10'luk değişime olan duyarlılığını göstermektedir. Bu tutarlar ABD Doları'nın, Euro'nun ve diğer yabancı paraların TL karşısında %10 oranında değer artışının net dönem karı ve özkaynak etkisini ifade eder. Bu analiz sırasında tüm değişkenlerin özellikle faiz oranlarının sabit kalacağı varsayılmıştır.

31 Aralık 2025 tarihi itibarıyla bulunmamaktadır.

	31 Aralık 2024			
	Kar / Zarar		Özkaynaklar	
	Yabancı paranın değer kazanması	Yabancı paranın değer kaybetmesi	Yabancı paranın değer kazanması	Yabancı paranın değer kaybetmesi
ABD Doları'nın TL karşısında %10 değişimi halinde				
1 - ABD Doları net varlık/yükümlülüğü	6.918.780	(6.918.780)	6.918.780	(6.918.780)
2 - ABD Doları riskinden korunan kısım (-)	-	-	-	-
3- ABD Doları net etki (1 +2)	6.918.780	(6.918.780)	6.918.780	(6.918.780)
Avro'nun TL karşısında %10 değişimi halinde				
1 - Euro net varlık/yükümlülüğü	(37.184)	37.184	(37.184)	37.184
2 - Euro riskinden korunan kısım (-)	-	-	-	-
TOPLAM	6.881.597	(6.881.597)	6.881.597	(6.881.597)

Kredi riski

Kredi riski, ticari ilişki içinde olan taraflardan birinin bir finansal araca ilişkin olarak yükümlülüğünü yerine getirememesi sonucu diğer tarafın finansal açıdan zarara uğraması riskidir. 31 Aralık 2025 ve 31 Aralık 2024 tarihleri itibarıyla, Şirket'in kredi riskine maruz kredi niteliğindeki varlıkları aşağıdaki tablodaki gibidir:

UFUK YATIRIM YÖNETİM VE GAYRİMENKUL ANONİM ŞİRKETİ
31 ARALIK 2025 TARİHLİ FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN DİPNOTLAR

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

22. Finansal Araçlardan Kaynaklanan Risklerin Niteliği ve Düzeyi (Devamı)

Finansal risk faktörleri (Devamı)

Kredi riski (Devamı)

31.12.2025

Finansal araç türleri itibarıyla maruz kalan kredi riskleri	Alacaklar				Bankalardaki Mevduat	Toplam
	Ticari Alacaklar		Diğer Alacaklar			
	İlişkili Taraf	Diğer Taraf	İlişkili Taraf	Diğer Taraf		
Raporlama tarihi itibarıyla maruz kalan azami kredi riski (*) (A+B+C+D+E)	-	-	-	-	3.852	3.852
- Azami riskin teminat.vs ile güvence altına alınmış kısmı	-	-	-	-	-	-
A. Vadesi geçmemiş ya da değer düşüklüğüne uğramamış finansal varlıkların net defter değeri	-	-	-	-	3.852	3.852
B. Koşulları yeniden görülmüş bulunan aksi takdirde vadesi geçmiş veya değer düşüklüğüne uğramış sayılacak finansal varlıkların defter değeri	-	-	-	-	-	-
C. Vadesi geçmiş ancak değer düşüklüğüne uğramamış varlıkların net defter değeri	-	-	-	-	-	-
D. Değer düşüklüğüne uğrayan varlıkların net defter değerleri	-	-	-	-	-	-
- Vadesi geçmiş (brüt defter değeri)	-	-	-	-	-	-
- Değer düşüklüğü (-)	-	-	-	-	-	-
- Net değer teminat, vs ile güvence altına alınmış kısmı	-	-	-	-	-	-

31.12.2024

Finansal araç türleri itibarıyla maruz kalan kredi riskleri	Alacaklar				Bankalardaki Mevduat	Toplam
	Ticari Alacaklar		Diğer Alacaklar			
	İlişkili Taraf	Diğer Taraf	İlişkili Taraf	Diğer Taraf		
Raporlama tarihi itibarıyla maruz kalan azami kredi riski (*) (A+B+C+D+E)	-	-	-	10.235.180	91.700.087	101.935.267
- Azami riskin teminat.vs ile güvence altına alınmış kısmı	-	-	-	-	-	-
A. Vadesi geçmemiş ya da değer düşüklüğüne uğramamış finansal varlıkların net defter değeri	-	-	-	10.235.180	91.700.087	101.935.267
B. Koşulları yeniden görüşülmüş bulunan aksi takdirde vadesi geçmiş veya değer düşüklüğüne uğramış sayılacak finansal varlıkların defter değeri	-	-	-	-	-	-
C. Vadesi geçmiş ancak değer düşüklüğüne uğramamış varlıkların net defter değeri	-	-	-	-	-	-
D. Değer düşüklüğüne uğrayan varlıkların net defter değerleri	-	-	-	-	-	-
- Vadesi geçmiş (brüt defter değeri)	-	-	-	-	-	-
- Değer düşüklüğü (-)	-	-	-	-	-	-
- Net değer teminat, vs ile güvence altına alınmış kısmı	-	-	-	-	-	-

UFUK YATIRIM YÖNETİM VE GAYRİMENKUL ANONİM ŞİRKETİ
31 ARALIK 2025 TARİHLİ FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN DİPNOTLAR

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

22. Finansal Araçlardan Kaynaklanan Risklerin Niteliği ve Düzeyi (Devamı)

Finansal risk faktörleri (Devamı)

Likidite riski

Likidite riski, Şirket'in net fonlama yükümlülüklerini yerine getirmeme ihtimalidir. Piyasalarda meydana gelen bozulmalar veya kredi puanının düşürülmesi gibi fon kaynaklarının azalması sonucunu doğuran olayların meydana gelmesi, likidite riskinin oluşmasına sebebiyet vermektedir. Şirket yönetimi, fon kaynaklarını dağıtarak mevcut ve muhtemel yükümlülüklerini yerine getirmek için yeterli tutarda nakit ve benzeri kaynağı bulundurmak suretiyle likidite riskini yönetmektedir.

Şirket'in türev finansal yükümlülüğü yoktur. Türev niteliğinde olmayan finansal yükümlülüklerin 31 Aralık 2025 ve 31 Aralık 2024 tarihleri itibarıyla indirgenmemiş nakit akımlarının sözleşme sürelerine göre kalan vadelerine göre dağılımı aşağıdaki gibidir:

31 Aralık 2025	Kayıtlı Değeri	Beklenen nakit çıkışlar toplamı (I+II+III)	3 aydan kısa (I)	3-12 ay arası (II)	1-5 yıl arası (III)
Türev olmayan finansal yükümlülükler					
Ticari borçlar	544	544	544	-	-
Diğer borçlar	1.003.754	1.003.754	1.003.754	-	-
Diğer yükümlülükler	188.802	188.802	188.802	-	-
Toplam yükümlülük	1.193.100	1.193.100	1.193.100	-	-

31 Aralık 2024	Kayıtlı Değeri	Beklenen nakit çıkışlar toplamı (I+II+III)	3 aydan kısa (I)	3-12 ay arası (II)	1-5 yıl arası (III)
Türev olmayan finansal yükümlülükler					
Ticari borçlar	331.010	331.010	331.010	-	-
Diğer borçlar	1.193.335	1.193.335	1.193.335	-	-
Diğer yükümlülükler	326.770	326.770	326.770	-	-
Toplam yükümlülük	1.851.115	1.851.115	1.851.115	-	-

Sermaye riski

Şirket, sermaye yönetiminde, bir yandan faaliyetlerinin sürekliliğini sağlamaya çalışırken, diğer yandan da borç ve özkaynak dengesini en verimli şekilde kullanarak karını artırmayı hedeflemektedir. Şirket'in sermaye yapısı Dipnot 3' de açıklanan nakit ve nakit benzerleri ve sırasıyla Dipnot 13'te açıklanan ödenmiş sermaye, değer artış fonları, kardan ayrılan kısıtlanmış yedekler, geçmiş yıl karlarını ve net dönem karını da içeren özkaynak kalemlerinden oluşmaktadır.

Şirket'in sermaye maliyeti ile birlikte her bir sermaye sınıfıyla ilişkilendirilen riskler üst yönetim tarafından değerlendirilir. Üst yönetim değerlendirmelerine dayanarak, sermaye yapısının yeni borç edinilmesi veya mevcut olan borcun geri ödenmesiyle olduğu kadar, temettü ödemeleri yoluyla da dengede tutulması amaçlanmaktadır.

UFUK YATIRIM YÖNETİM VE GAYRİMENKUL ANONİM ŞİRKETİ
31 ARALIK 2025 TARİHLİ FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN DİPNOTLAR

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

22. Finansal Araçlardan Kaynaklanan Risklerin Niteliği ve Düzeyi (Devamı)

Finansal risk faktörleri (Devamı)

Sermaye riski (Devamı)

Üst yönetim endüstrideki diğer firmalarla tutarlı olmak üzere sermayeyi kaldıraç oranına göre inceler. Söz konusu rasyo net borcun toplam sermayeye bölünmesi ile hesaplanır. Net borç, hazır değerlerin toplam borç tutarından (kısa ve uzun vadeli borçlanma ve diğer alacak/borç bakiyesi toplamından oluşur) düşülmesiyle hesaplanır. Toplam sermaye, bilançoda gösterildiği gibi özsermaye ile net borcun toplanmasıyla hesaplanır.

31 Aralık 2025 ve 31 Aralık 2024 tarihleri itibarıyla ticari olmayan net borç/toplam sermaye oranı aşağıdaki gibidir:

	31 Aralık 2025	31 Aralık 2024
Toplam Diğer Borçlar	1.003.754	1.193.335
Eksi: Nakit ve nakit benzerleri	(3.852)	(91.700.087)
Net borç	999.902	(90.506.752)
Toplam özkaynak	2.451.220.937	1.941.589.706
Net borç / özkaynak oranı	0,0004	(0,0466)

23. Finansal Araçların Gerçeğe Uygun Değeri

Finansal araçların sınıfları ve gerçeğe uygun değerleri

Şirket finansal araçların gerçeğe uygun değerlerini, ulaşılabilen mevcut piyasa bilgilerini ve uygun değerlendirme metodlarını kullanarak hesaplamıştır. Ancak, gerçeğe uygun değeri bulabilmek için kanaat kullanmak gerektiğinden, gerçeğe uygun değer ölçümleri mevcut piyasa koşullarında oluşabilecek değerleri yansıtmayabilir. Uzun vadeli borçlanmaların gerçeğe uygun değeri raporlama tarihi itibarıyla Şirket'in borçlanma faiz oranları kullanılarak yeniden hesaplanmıştır. Şirket yönetimi tarafından faktoring alacakları, bankalardan alacaklar ve kısa vadeli banka kredileri de dahil olmak üzere etkin faizle iskonto edilmiş maliyet bedeli ile gösterilen finansal varlıkların ve yükümlülüklerin rayiç değerlerinin kısa vadeli olmaları ve muhtemel zararların önemsiz miktarda olabileceği düşünülerek kayıtlı değerlerine yakın olduğu kabul edilmiştir. İhraç edilen menkul kıymetlerin gerçeğe uygun değeri işlem gördükleri piyasada oluşan fiyatları baz alınarak belirlenmiştir.

Finansal varlıklar ve yükümlülükler

Maliyet bedellerine etkin faiz yöntemine göre hesaplanmış faiz reeskontlarının ilave edilmesi ile finansal tablolarda yansıtılan finansal varlıklar ve finansal yükümlülüklerden, nakit ve nakit benzeri değerlerin vadelerinin kısa olması nedeniyle rayiç değerlerinin finansal tablolarda taşındıkları değere yakın olduğu varsayılmıştır.

UFUK YATIRIM YÖNETİM VE GAYRİMENKUL ANONİM ŞİRKETİ
31 ARALIK 2025 TARİHLİ FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN DİPNOTLAR

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

23. Finansal Araçların Gerçeğe Uygun Değeri (Devamı)

Finansal varlıklar ve yükümlülükler (Devamı)

	31 Aralık 2025		31 Aralık 2024	
	Kayıtlı değeri	Gerçeğe uygun değeri	Kayıtlı değeri	Gerçeğe uygun değeri
<i>Finansal varlıklar</i>				
Nakit değerler ve bankalar	3.852	3.852	91.700.087	91.700.087
Diğer alacaklar	-	-	10.235.180	10.235.180
<i>Finansal yükümlülükler</i>				
Ticari borçlar	544	544	331.010	331.010
Diğer borçlar	1.003.754	1.003.754	1.193.335	1.193.335

Finansal varlıkların ve yükümlülüklerin gerçeğe uygun değeri aşağıdaki gibi belirlenir:

- Birinci seviye: Özdeş varlıklar ya da borçlar için aktif piyasalardaki kayıtlı (düzeltilmemiş) fiyatlar.
- İkinci seviye: 1. seviyede yer alan kayıtlı fiyatlar dışında kalan ve varlıklar ya da borçlar açısından doğrudan (fiyatlar aracılığıyla) ya da dolaylı olarak (fiyatlardan türetilmek suretiyle) gözlemlenebilir nitelikteki veriler.
- Üçüncü seviye: Varlık ya da borçlara ilişkin olarak gözlemlenebilir piyasa verilerine dayanmayan veriler (gözlemlenebilir nitelikte olmayan veriler).

Bilançoda gerçeğe uygun değerden taşınan finansal varlıklar, yükümlülükler ve yatırım amaçlı gayrimenkuller

31 Aralık 2025	Seviye 1	Seviye 2	Seviye 3	Toplam
Yatırım amaçlı gayrimenkuller	-	2.664.950.000	-	2.664.950.000
Toplam	-	2.664.950.000	-	2.664.950.000
31 Aralık 2024	Seviye 1	Seviye 2	Seviye 3	Toplam
Yatırım amaçlı gayrimenkuller	-	1.831.211.161	-	1.831.211.161
Toplam	-	1.831.211.161	-	1.831.211.161

UFUK YATIRIM YÖNETİM VE GAYRİMENKUL ANONİM ŞİRKETİ
31 ARALIK 2025 TARİHLİ FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN DİPNOTLAR

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

24. Net Parasal Pozisyon Kazanç/ (Kayıpları)'na İlişkin Açıklamalar

Parasal Olmayan Kalemler	31 Aralık 2025	31 Aralık 2024
Finansal Durum Tablosu Kalemleri	(26.170.490)	(334.144.132)
Maddi Duran Varlıklar	30.280	-
Yatırım Amaçlı Gayrimenkuller	432.190.161	-
Sermaye Düzeltmesi Farkları	(263.975.126)	(344.325.093)
Geri Alınmış Paylar	1.433.874	1.867.440
Kardan Kısıtlanmış Yedekler	(664.864.111)	(102.120.975)
Geçmiş Yıl Kar / (Zararları)	469.014.432	110.434.496
Gelir Tablosu Kalemleri	(8.771.004)	30.687.681
Genel Yönetim Giderleri	1.094.602	4.925.514
Esas Faaliyetlerden Diğer Gelir/Giderler	(3.174.246)	(3.550.081)
Yatırım Faaliyetlerinden Diğer Gelir/Giderler	-	(21.664.522)
Finansman Gelir/Giderler	3.332	(2.725.479)
Vergi Gideri	(6.694.692)	53.702.249
Net Parasal Pozisyon Kayıpları	(34.941.494)	(303.456.451)

25. Bağımsız Denetçi / Bağımsız Denetim Kuruluşundan Alınan Hizmetlere İlişkin Ücretler

31 Aralık 2025 tarihlerinde sona eren hesap dönemlerinde bağımsız denetçi ve bağımsız denetim şirketlerinden alınan diğer hizmetlere ilişkin giderler aşağıdaki gibidir.

	1 Ocak – 31 Aralık 2025	1 Ocak – 31 Aralık 2024
Raporlama Dönemine Ait Bağımsız Denetim Ücreti	780.000	736.129
Toplam	780.000	736.129

26. Bilanço Tarihi Sonrası Olaylar

Bulunmamaktadır.